

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0912022

מתחם מסחר תעסוקה ומגורים ברחוב רב המנונא

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2022

להפקיד את התכנית

30/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השטח לתכנון נמצא בשכונת רמת עזרא (רמת בית שמש ד-2) ומשתרע על שטח של כ- 4 דונם. התכנית המאושרת יעדה את הקרקע למסחר ותעסוקה.

התכנית משנה את יעוד הקרקע למגורים מסחר ותעסוקה לטובת הקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל מסחר תעסוקה ומגורים הכוללים 63 יח"ד והפרשה מבונה לצרכי ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	102-0912022
-------------	-------------

שטח התכנית	4.226 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בית שמש

קואורדינאטה X

197068

קואורדינאטה Y

624263

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רב המנונא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

רמת עזרא - רמת בית שמש ד-2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80035	מוסדר	חלק		39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102-0066951	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102-0066951 בתחומה	7168	2013		20/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/01/2022	שמואל רוה	10: 04 23/01/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	08/01/2023	שמואל רוה	14: 54 08/01/2023	נספח בינוי- מחייב לעניין מפלס 0.00 ומיקום מוסדות הציבור למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/01/2023	פלד שריר	14: 56 08/01/2023	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	07/12/2022	אלון שבתאי	13: 22 07/12/2022	נספח נוף	לא
ניקוז	מנחה		18	03/06/2021	שמעון צוק	13: 02 02/02/2022	ניקוז- נספח מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	1	05/01/2022	שמעון צוק	13: 04 02/02/2022	נספח ניקוז	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי מסיקה		י.מ. נאמנות בע"מ	חדרה	המתכת	2	04-6225355	04-6344301	masika1@zahav.net.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@ravehlondon.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (1)	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(2)		04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	אלון שבתאי	56581	אלון שבתאי אדריכלות נוף	יקום	(3)		09-9524190		alon@alonshabtay.net
מהנדס	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	ש.פ. לידר הנדסה בע"מ	נהריה	הרצל	54	04-8628220	04-8628220	peled@sp-lider.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו מיקוד 5510001.

(2) כתובת: רח' אלמותנבי 22.

(3) כתובת: קיבוץ יקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה בעירוב שימושים מסחר ותעסוקה, 63 יחידות דיור והפרשה מבונה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממסחר ותעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתכנית
3. קביעת זכויות בניה, קוי בנין והוראות בניה ביעוד הקרקע.
4. קביעת בינוי בגובה עד 9 קומות והוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת שטחי מבני הציבור ומספר יחידות הדיור.
6. קביעת הוראות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
7. קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	601	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	601	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	4,226	100
סה"כ	4,226	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	4,227.57	100
סה"כ	4,227.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד. ג. מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן, ריח, שימוש או ייצור חומר/ פסולת מסוכנת/ רעילה בכמות שעלולה לגרום לסיכון בטיחותי, הגיינה וכיו"ב למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העיריה. ד. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים. ה. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ט. מוסדות ציבור עבור שימושי חינוך וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות, מפלס הכניסה הקובעת ומיקום מוסדות הציבור, למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו. 2. המרחק בין הבניינים בתכנית לא יפחת מ-10 מטר. 3. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 4. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00 ובמפלסי הגגות של עד 0.5 מ'. 5. מבני המגורים יתאפיינו בפשטות גיאומטרית ללא שבירה של מעטפת החזית ככל וניתן. 6. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות. 7. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין. 8. חדר השנאים יוקם בחניון בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לקרינה בלתי מייננת. 9. מרפסות: א. המרפסות יבנו בתחום קווי הבניין ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.
ב	גגות גג המבנה יהיה שטוח. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים יהיו חלק מהבקשה להיתר.
ג	עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר: א. בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה.

ב. למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן, לא יעלה על 20% משטח החזית

ג. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.

2. לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית המסחרית הפונה אל הכיכר העירונית.

3. גובה קיר תמך הפונים אל שטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הקרקע הסמוכה לו. במידה ויידרש קיר תמך בגובה העולה על 3 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ' עבור שתילת צמחיה.

4. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובתת הקרקע.

5. קולונדה :

א. בחזית המבנה הפונה לכיכר העירונית, תותקן קולונדה (סטיו) בקומת הקרקע ותובטח בה זיקת מעבר להולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כקולונדה ע"י מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח.

ב. עומק הקולונדה בין מישור החזית למישור הפנימי יהא לפחות 2 מ' וישמר בה מעבר חפשי שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

ג. גובה הקולונדה לא יפחת מ- 3 מ'.

ד. פני רצפת הקולונדה יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני הכיכר הסמוכה לה ויהיו נגישים עפ"י החוק.

קווי בנין

1. קו בנין 0 מחייב לאורך 80% מהכיכר העירונית.

2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.

3. יותר קו בנין 0 תת קרקעי עבור מרתפי החניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

רישום שטחים ציבוריים

א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע כתום המצוי בקומה הראשונה של הבניין והיקפו כ- 750 מ"ר יותרו שימושים לחינוך וקהילה בלבד.

ב. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

ג. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.11 להלן.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

הוראות סעיף זה הינם מחייבות וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

מסחר

חזית מסחרית

1. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.
2. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, וכי תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.
3. מיקום והיקף השטחים למסחר/תעסוקה בחזית מסחרית הינו מחייב. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הכיכר העירונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	601		550	200		750							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	601		7000	2990	8000 (1)	18746 (2)			63				756
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	601		1950	1400		3350							
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	601		1800	350		2150							
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	601	4226	11300	4940	8000	24996 (2)	591.48	85	63	30.5 (3)	9	2	756

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- חל איסור על ניווד שטחים בין השימושים השונים וכן ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
- תותר תוספת של עד 10% במספר יחידות הדיור, ללא שינוי בסך שטחי הבניה המוצעים למגורים.
- יותר מרתפים עד גבול תא השטח.
- לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה הינו עבור חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- (2) כולל שטח מרפסות.
- (3) גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה בנוסף לגובה המרבי של הבנינים, מעל מפלס פני הגג יותרו מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 0.3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי בהיתר בניה למבנה יהיה היוועצות עם משרד הביטחון.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתכנית יהא תיאום עם חח"י מחוז ירושלים.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר המוצע.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
- ה. תנאי לתחילת עבודות וטרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית ומהנדס העיר, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה, הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות הכול בהתאם לחוק ולפי כל דין.
- ו. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, לאישור היחידה הסביבתית.

6.2**עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק עתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.3**חניה**

1. החניה תהיה תת-קרקעית, תותר חניה עילית רק לצרכי פריקה וטעינה או פינוי אשפה בחצר המשק.
2. החניה לרבות חנית אופניים תתוכנן לפי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצעת היתר בניה ובהתאם להנחיות המרחביות שיהיו בתוקף באותה העת.
3. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 בתוספת 15% ממספר יחידות הדירור עבור חניות לאורחים. חניות האורחים יכולות לקבל מענה כחניות ציבוריות ברחוב או כחניות בתחום המגרש או כשילוב בין השניים. בכל מקרה חניות אורחים שבתחום המגרש לא יוצמדו ליחידת דירור מסוימת אלא ישמשו את אורחי כלל יחידות הדירור במגרש.
4. תקן החניה לאופנועים יהיה 50% מהתקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4

איכות הסביבה

1. היתר בניה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית.
- א. איכות אויר וריחות: מערכות האוורור של הבניין יכללו פתרונות עם טכנולוגיה מיטבית למניעת מטרדים ממערכת האוורור ופליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנראטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).
- ריחות ומזהמי אויר יותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.
- מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה.
- הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה. בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.
- ב. פסולת: חדרי/מתחמי האשפה יהיו בתת הקרקע, בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדר/מתחם אשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.
- יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.
2. שפכים:
- שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קודם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים.
3. ריח:
- לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.
4. רעש:
- הבקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית להבטחת עמידה בקריטריונים. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך האיזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה.
5. מקורות אנרגיה:
- יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.
6. חומרים מסוכנים:
- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.
7. עבודות עפר:
- עבודות העפר והפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף ותוך שימת לב להיבט הנופי ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

6.5

איכות הסביבה

- מניעת מטרדים בעת עבודות פיתוח:
- א. רעש - מאפייני הרעש של הכלים יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים.
 - לעת תחילת העבודה, ימציא הקבלן המבצע, מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד להשתמש עומדים בדרישות תקנות הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 באזורי מגורים.
 - ב. אבק - ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי

6.5

איכות הסביבה

אחסון, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואיחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידת האפשר.

משאיות פינוי חומר החפירה, יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

6.6

ניהול מי נגר

- על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 270 מ"ק ליממה (50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).
- תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
- בעת הכנת תכנית פיתוח למגרש, תלווה התכנית ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר.
- מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכדומה.

6.7

סטיה ניכרת

- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין קווי הבנין לגבול המגרש יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- מיקום והיקף השטחים הציבורים לשימוש חינוך וקהילה בקומה הראשונה הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.
- כל המרפסות יוקמו בהינף אחד ותיאסר המרת שטחים המרפסות בטבלה 5 לשטחים אחרים בבנין וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

6.8

פסולת בניין

- טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר:
- פסולת הבניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
 - בעת ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית יש להציב, במידת האפשר, תשתית להפריד פסולת ומחזוריה.
 - בעת שימוש בעודפי עפר יש להשתמש בחמרים ממוחזרים ככל הניתן.

6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

- תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.

6.10

תשתיות

כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצגעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה לקומות המסחר והתעסוקה.	תותר הוצאת היתרי בניה לקומות המסחר והתעסוקה בנפרד מקומות המגורים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הנו 5 שנים מיום אישורה.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תהיה רשאית להאריך מועד זה.

