

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0085456

מ/421 מרכז קציר

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
24.06.2015
 לאשר את התכנית

ינסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית
7.9.2015
 תאריך

מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 סוג תכנית

חיפה
 מנשה-אלונה
 תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 351-0085456
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 718
 ביום 15.04.2015

351-0085456
 15.11.10
 148

הודעה על אישור תכנית מס' 351-0085456
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 718
 ביום 24.2.15

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו נועדה לאפשר בניית מרכז אזרחי (מסחרי) בישוב קציר.
זכויות הבניה ינוידו עפ"י תוכנית זאת בין שני מתחמים בהסתמך על זכויות מתוכנית מאושרת מ/196/א.
תרש"צ 2/72/1 הגדירה את השטח הרלבנטי למרכז אזרחי וכמו כן קבעה גבולות מגרש.
המגרש המיועד עפ"י התכנית המאושרת לבנייני ציבור (תאי שטח 101,501,701) - ישונה ייעודו לייעוד עירוני מעורב, תחנת תדלוק ושטח פרטי פתוח, עפ"י השימושים המותרים בתכנית מ/196/א ועפ"י השימושים המותרים בתכנית זו.
המגרש המיועד למרכז אזרחי בתכנית המאושרת (תא שטח 301) - ישונה ייעודו לבנייני ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מ/421 מרכז קציר
		מספר התכנית	351-0085456
1.2	שטח התכנית		41.36 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
	קואורדינאטה X	210628
	קואורדינאטה Y	710321

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12176	מוסדר	חלק		47
12792	מוסדר	חלק	143	151
20363	מוסדר	חלק	48-49	3, 43-45, 47

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1994	2937	4207	מניידת זכויות בניה	שינוי	מ/196 /א/ במ
24/06/2003		5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 1/1247/ 2. הוראות התרש"צ 1/ 1247/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /1247 /1
17/07/2000		0	תכנית זו מסתמכת על התרש"צ לענין גבולות	פירוט	2 /72 /1

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורן אדריכלים בע"מ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			אורן אדריכלים בע"מ			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
ביוב	מנחה		7	18/11/2014	רוזנטל מאיר		18/11/2014	חוברת נספח ביוב-חתום להפקדה	לא
ביוב וניקוז	מנחה		27	31/12/2012	רוזנטל מאיר		08/07/2013	חוברת נספח ניקוז-חתום להפקדה	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		45	01/01/2013	אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ		08/07/2013	נספח הידרולוגי-חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מנחה		8	18/11/2014	מירב רוזן		18/11/2014	חוברת נספח נופי-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		5	17/11/2014	מירב רוזן		17/11/2014	נספח תמונות עצים בוגרים- חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		5	18/11/2014	מירב רוזן		18/11/2014	חוברת נספח עצים בוגרים- חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	24/11/2014	רוזנטל מאיר		24/11/2014	תשריט נספח ביוב-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/03/2015	אורן אדריכלים בע"מ		19/03/2015	חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	24/11/2014	רוזנטל מאיר		24/11/2014	חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5	1	16/11/2014	מירב רוזן		16/11/2014	חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	1	17/11/2014	מירב רוזן		17/11/2014	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	2	26/11/2014	ישראל רשטיניק		27/11/2014	חתום להפקדה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	מחייב	1: 1000		03/09/2012	אדריכלים בע"מ אורן		04/09/2012	חתום להפקדה גליון: 1	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			חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ	רמת השרון	(1)		03-7411037	03-7411037	bergerh@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד חגי ברגר רחוב הפרחים 1/18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה		(1)		04-6177307	04-6177398	michalv@menashe.co.il
פרטי			חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ	רמת השרון	(2)		03-7411037	03-7411037	bergerh@zahav.net.il

(1) כתובת: מרכז אזורי מנשה דואר נע חפר.

(2) כתובת: אצל עו"ד חגי ברגר רחוב הפרחים 1/18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר			חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ	רמת השרון	(1)		03-7411037	03-7411037	bergerh@zahav.net.il

(1) כתובת : אצל עו"ד חגי ברגר רחוב הפרחים 1/18.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורן אדריכלים בע"מ		אורן מ.א.ז. אדריכלים בע"מ	חיפה	אידר	49	04-8244861		office@orena rchitects.com
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	האבות (1)		04-8523602		bermanb@01 7.net.il
	מהנדס	רוזנטל מאיר	27203		גילון	(2)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
	יועץ נופי	מירב רוזן			כרמיאל	(3)		04-9580113	04-9580113	meravrozen @gmail.com
	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק			טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		israel@grdel. co.il
	יועץ סביבתי			אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (4)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת : העצמאות 63.

(2) כתובת : ד.נ. משגב.

(3) כתובת : ת.ד. 22033.

(4) כתובת : בנין כלנית.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
עירוני מעורב	מרכז אזרחי (מסחרי) אשר ישמש לכל התכליות המותרות ביעוד עירוני מעורב ובין היתר ו/או בנוסף לתכליות הבאות: מתקנים וחללים בעלי אופי ציבורי סחיר, קופות חולים, מרפאות מומחים, בנק, מרכול, מסחר, משרדים, מכון כושר, מזון והסעדה, בתי קפה, אולמות אירועים וכנסים, שירותי דלפק, שירותים לקהל הרחב לרבות גן משחקים ושעשועים, שווקים חיצוניים, רוכלות וחניונים וכל השימושים המותרים בתכנית מ/196/א.

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**

לאפשר בניית מרכז אזרחי (מסחרי) על הקרקע שהוגדרה בתכנית לרישום שיכונים ציבוריים תרש"צ 2/72/1 לתכלית זו ולנייד זכויות בניה מהשטח שיועד למרכז אזרחי לפי תכנית מאושרת מ/196/א, ובנוסף לאפשר הקמת תחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת ייעודי המגרשים כפי שמופיעים בתכנית מאושרת מ/196/א - בין שני המגרשים - הצפוני והדרומי.
2. קביעת ייעוד עירוני מעורב לצורך הקמת מרכז אזרחי מסחרי ליישוב קציר, כולל תחנת תדלוק.
3. קביעת דרך פנימית והסדרת כניסות ויציאות והסדרי תנועה פנימיים לחניונים ולשירות.
4. ניוד זכויות בניה מייעוד עירוני מעורב לייעוד מבני ציבור.
5. תוספת קומה מתחת לקומה הקובעת.
6. הקמת תחנת תדלוק מדרג ב' בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4, על כל סעיפי התמ"א הרלוונטים, לרבות סעיפים 6.3 (א) - (ט).
7. הגדרת שימושים ותכליות בייעוד קרקע עירוני מעורב.
8. הסדרת שטחי שירות לייעוד עירוני מעורב.
9. קביעת שטחי שצ"פ בשטח בעל טופוגרפיה משופעת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	שטח התכנית בדונם				ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*		
	מפורט	מתארי				
סך כל השטחים העיקריים לטובת מבני ציבור בתא שטח 301.	18,296		+8,156	10,140	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
סך כל השטחים העיקריים לטובת מרכז אזרחי-מסחרי, כולל שימושים בעלי זיקה ציבורית.	5,500		-17,656	23,156	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	601
מבנים ומוסדות ציבור	301
עירוני מעורב	101
שטח פרטי פתוח	701
שטח ציבורי פתוח	201
תחנת תדלוק	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	501

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים
9,618	23.25	דרך מאושרת		
19,296	46.65	מרכז אזרחי לפי תוכנית 196 א'		
8,450	20.43	שטח לבנייני ציבור		
4,000	9.67	שצ"פ		
41,364	100	סה"כ		

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.25	9,618.34	דרך מאושרת
2.21	915.33	דרך מוצעת
26.41	10,924.58	מבנים ומוסדות ציבור
18.71	7,739.28	עירוני מעורב
0.02	7.4	שטח פרטי פתוח
26.73	11,055.3	שטח ציבורי פתוח
2.67	1,103.36	תחנת תדלוק
100	41,363.6	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מרכז מסחרי אזרחי ישמש לכל התכליות המותרות ביעוד עירוני מעורב ובין היתר ו/או בנוסף לתכליות הבאות: מתקנים וחללים בעלי אופי ציבורי סחיר, קופות חולים, מרפאות מומחים, בנק, מרכול, מסחר, משרדים, מכון כושר, מזון והסעדה, בתי קפה, אולמות אירועים וכנסים, שירותי דלפק, שירותים לקהל הרחב לרבות גן משחקים ושעשועים, שווקים חיצוניים, רוכלות וחניונים וכל השימושים המותרים בתכנית מ/196/א. סך כל הזכויות לטובת השימושים הציבוריים בעלי האופי הסחיר לא יפחת מ-10% מכלל הזכויות העיקריות ליעוד זה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	שימושים רגישים כהגדרתם בסעיף 15.1(א)(2) לתמ"א 418(4) ימוקמו כהגדרתם בתמ"א 418(4).
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. ישמש לבניני ציבור למיניהם. ב. הכניסה לתא שטח 301 (בניני ציבור) תהיה מהכביש הצפוני. תנתן אפשרות לכניסה דרך הש.צ.פ. מצד מערב. ג. בתא שטח 301 יתאפשרו השימושים בהתאם לתכנית מאושרת מ/196/א ושימושים ציבוריים נוספים בהתאם להיועצות שתערך עם הרשות המקומית. ד. עבור תא שטח 301 המיועד למבני ציבור, יש להגיש תכנית בנוי והסדרי תנועה כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה (באופן שאינו תלוי בהליך במרכז האזרחי-תאי שטח 101 ו-501).
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש כשטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית מאושרת מ/196/א.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	יתאפשר גינון ומעבר תשתיות תת-קרקעיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך לכלי רכב וכל השימושים המותרים עפ"י תכנית מאושרת מ/196/א.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך פרטית המשמשת כניסה למרכז קציר ולתחנת התדלוק.

4.6	דרך מוצעת
	2. הדרך הפנימית תרשם על שם בעל הקרקע ולא תופקע על ידי הרשות המקומית.
4.6.2	הוראות
4.7	תחנת תדלוק
4.7.1	שימושים
	<p>1. תשמש כתחנת תדלוק מדרגה ב' ושירותי דרך עפ"י תמ"א 18 תיקון 4.</p> <p>2. עפ"י תמ"א 18 תיקון 4 יותרו בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>3. עפ"י תמ"א 18 תיקון 4 יותרו בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.</p> <p>4. שטחי החניה יהיו בהתאם לנדרש עפ"י התקנות שיחולו בעת מועד הגשת היתר הבניה. תותר הקמת מתקני שירותי דרך, תיקון תקרים ורחיצת מכוניות.</p> <p>5. קווי הבנין יהיו עפ"י המפורט בטבלה 5.</p> <p>6. יותר לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור), עמדה למילוי אוויר בצמיגים.</p> <p>7. עפ"י סעיף 14 לתמ"א 18 תיקון 4 שטח גגון עמדות התדלוק אינו נכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה ושטחו יהיה עד 400 מ"ר.</p> <p>8. עפ"י סעיף 6.3 (ה) בתמ"א 18 תיקון 4 שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטח הכולל המותר לבניה (130 מ"ר).</p> <p>9. שטחי החניה יהיו בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4 לענין חניה לרכבים מורכבים.</p>
4.7.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומנון		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1)			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						
									שרות				עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	195	21338			3042	18296	10924	301	מבנים ומוסדות ציבור עירוני מעורב תחנת תדלוק
5	5	4	4	1	5	(3) 18	136	11000	(2) 3500	(2) 1000	(2) 2000	(2) 4500	8084	101	
		2 (6)					21	160			(5) 30	(4) 130	757	501	

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

הערה ברמת הטבלה:

- תכנית זו מעבירה זכויות בניה בין תא שטח מאושר למרכז אזרחי ולבין תא שטח מאושר למבני ציבור ומחליפה את התכליות בין השטחים הנ"ל. כמו כן מאפשרת התכנית זכויות לתחנת דלק. היות והשטחים המקוריים של תאי שטח 201, 301 גדולים מתא שטח 101, יובהר כי גודל תא שטח 101 לצורכי חישוב זכויות הבניה בתכנית זו למרכז האזרחי מסחרי הינו 19,294 מ"ר.
- שטחי השירות בייעוד עירוני מעורב יכללו: חדרים טכניים, חדרי מכונות, מ.מ.ס, סטווין ומעברים מקורים.
- בתא שטח למבני ציבור (301) לא יותרו שטחי מסחר.
- שטח מבנה תחנת התדלוק יהיה עפ"י הוראות סעיף 6.3 (ג) ו-6.4 לתמ"א 18 תיקון 4 - קרי עד 130 מ"ר ועפ"י סעיף 6.3 (ה) המקצה שטחים לשירותים סניטריים.
- תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בהתאם לתקן ובאישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- עפ"י מ/196/א.
- ניתן לנייד מהשטח המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת אל שטחי הבניה המותרים מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך השטחים הכולל לא ישתנה. לא ניתן לנייד שטחי שירות למטרות עיקריות.
- תותר הסרת מערכות ומתקנים טכניים על הגגות עד גובה מקסימלי של 21 מ'.
1. כולל שטח לממ"מ עפ"י התקן.
2. שטח קירווי איי המשאבות בתחנת התדלוק יהיה עד 400 מ"ר.
3. לטובת שירותים סניטריים עפ"י סעיף 6.3 (ה) לתמ"א 18 תיקון 4.
4. החל מקומה א' יותר קו בנין 0.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>1. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. לא תותר התקנת מזגנים ו/או כל מתקן אחר בצורה חשופה.</p> <p>2. גג המבנה יהיה שטוח, תותר התקנת מעקה גג עד גובה של 3 מטר לצורך הסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>3. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה.</p> <p>4. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני יהיו מחומרים קשיחים ועמידים.</p> <p>5. התכנון האדריכלי יאפשר ככל שניתן קיום שטחים פתוחים להתקהלות.</p> <p>6. מיכלי גז יוסתרו בחדר ייעודי עפ"י תקנות משרד העבודה, תותר התקנת צובר תת קרקעי עפ"י תקנות משרד העבודה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הבניה תעשה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>תחנת התדלוק תבנה עפ"י ת"י 4571 חלק 2 ומסמך "מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה" המופיע באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה לרבות stage 1 ו-stage 2 כאשר בשלב היתר הבניה תוגש תכנית התחנה בצירוף פרשה טכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>תותר התקנת מתקנים קולטי שמש לייצור חשמל על גג המבנה בהתאם לתקן ולהנחיות תח"י.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>תותר העתקת עמודי חשמל ולתאורה, בהתאם לתכנית הבנוי והנחיית הרשויות.</p>	<p>6.6</p>

חשמל**6.7**

תוקם תחנת טרנספורמציה, באם תדרש. תותר הקמה בקו בניין 0, תת או על קרקעי כפי שיידרש.

חשמל**6.8**

1. תותר התקנת מתקנים קולטי שמש לייצור חשמל על גג המבנה בהתאם לתקן ולהנחיות חח"י.
2. תוקם תחנת טרנספורמציה, באם תדרש. תותר הקמה בקו בנין 0, תת או על קרקעי כפי שיידרש.
3. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	-	20.00
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	

6.8

חשמל

ט. כבלי חשמל מתח עליון

בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת

1 מ'

יא. שנאי על עמוד

3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.9

ניקוז

תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להג"ס לפתרונות הפניית הנגר העילי משטחי תחנת התדלוק אל שטחים אשר ימנעו זיהום של מקורות המים.

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מיקום מוני המים הראשיים יקבעו במסגרת הבקשה להיתר ובאישור מח' המים.

6.11

ניקוז

לא ניתן יהיה להזרים תשטיפים מתחנת התדלוק לערוצים שבסביבה.

6.12

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת המים והביוב תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית.

6.13

ניקוז

עפ"י איור 10, בסעיף 6 עמוד 22 בנספח הניקוז, מפת אזורי פגיעות מי תהום, תמ"א 34 ב/4-אזור האתר מוגדר כאזור בעל רגישות גבוהה לפגיעה במי תהום. ניתן להשתמש במי הנגר לצרכי

6.13

ניקוז

החדרה למי תהום בשצ"פ.

עפ"י איור 11, בסעיף 6 עמוד 23 בנספח הניקוז, תפרושת אתרים ומפעלים להחדרת מי תהום, תמ"א 34 ב/4 - שטח התכנית אינו נמצא בסביבת אזור החדרה. פירוט חלקי של שיטות ואמצעים להחדרת נגר:

א. השהייה ושימור נגר

בכדי להקטין את כמויות המים המגיעות למערכות הניקוז, להקטין עלויות ולהעשיר מי נגר ניתן לעשות שימוש במתקנים מהסוגים הבאים:

1. הקצאת שטחים פתוחים בהם ישתלו עצים ושיחים ובינם חיפוי קרקע מתאים. שטחים אלו יהיו באזורים נמוכים יחסית והנגר יגיע אליהם בצורה גרביטציונית.

2. השארת מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי גישה, כדרכי מים הגורמים לויסות, סינון האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי האזורים הנ"ל יהיו נמוכים ממפלס הכביש.

3. באזורי בינוי וחניות ימוקמו מתקני שיהוי מים וויסות הנגר, כמצוין במדריך לבניה משמרת נגר של משרד השיכון. מתקנים אלו יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי.

4. מרזבים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים השונים.

5. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המבנים ללא כיסוי צמחי או חיפוי.

ב. פירוט האמצעים לצמצום הפגיעה בסביבה כתוצאה מפתרונות הניקוז המוצעים:

ישום אמצעים להעשרת מי נגר וויסות הזרימה כמפורט בסעיף א' יפחיתו את כמות הנגר העילי הנוצר בשטח התכנית בלפחות 20%.

ג. צמצום נזקי הצפות, שיטפונות וסחף בתחום התכנית:

בגלל המיקום הטופוגרפי לא צפויות הצפות בשטח התכנית. מוצע להוסיף תעלת צד לאורך הכביש המזרחי של התכנית, אשר תוליך את הנגר אל מחוץ לשטח התכנית.

6.14

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

2. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ בהמלך עבודות הבניה והפיתוח.

3. כל עבודות פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרטו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה

בסמיכות לעצים לשימור תעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

6.15

שמירה על עצים בוגרים

נספח עצים בוגרים לתכנית:

1. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט

6.15

שמירה על עצים בוגרים

- הנספח בקני"מ 500:1 ופרק הנחיות להטמעת בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.
2. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
3. עם תחילת התכנון המפורט ייבחן הבינוי המתוכנן שהנו מנחה באופן שיאפשר שימור עצים נוספים על אלו שסומנו לשימור בתשריט נספח זה, הבקשה להיתר תועבר לפקיד היערות לאישור עצים אשר אופן הטיפול בהם השתנה מהעתקה לשימור.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה
1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 500:1 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.
2. אגרונום מומחה יבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ תנאי לקבל טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.17

פסולת בניין

- סילוק פסולת עפר ובניה
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:
- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
- 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 3.2. בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
- 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן

6.17	פסולת בניין
	טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.18	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לתאי שטח 101,501 ו-601, ואישורה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנה, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, חתכי דרכים, שטחים מגוננים וכו'.
6.19	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיו: 1. קבלת אישור משרד הבריאות לנספח המים. 2. המהנדס המפקח על עבודת ההקמה של תחנת התדלוק יאשר בכתב ידו ובחתימתו כי התחנה נבנתה בהתאם לת"י 4571 לרבות stage1 ו-stage 2 ויצרף צ'ק ליסט ממולא וחתום, כפי שמופיע באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה, המאשר את נוכחות וביצוע כל המרכיבים המפורטים בת"י 4571 לרבות stage1 ו-stage 2. 3. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו. 4. תנאי למתן היתר הבניה למסעדה בתחנת התדלוק יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
6.20	דרכים תנועה ו/או חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.
6.21	דרכים תנועה ו/או חניה
	תותר חניה תת קרקעית בקומות עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה, באישור הועדה המקומית.
6.22	דרכים תנועה ו/או חניה
	ניתן להסב שטחי שירות המיועדים לשימוש חניה מקורה ו/או תת-קרקעית לשימוש מחסנים, ובתנאי כי מספר החניות יעמוד בתקן הנדרש.
6.23	הפקעות לצרכי ציבור
	רק בתא שטח 301, השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.
6.24	הנחיות מיוחדות
	אגרות והיטלים ייגבו כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תותר בניה בשלבים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494	סוג: חברת פיתוח	שם: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494	תאריך: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494
יזם	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית מנשה 500232145	סוג: רשות מקומית	שם: מועצה אזורית מנשה 500232145	תאריך: חתימה
יזם	שם ומספר תאגיד: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494	סוג: חברת פיתוח	שם: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494	תאריך: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	שם: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	תאריך: חתימה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494	סוג: חוכר	שם: חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ 514280494	תאריך: חתימה
עורך	שם ומספר תאגיד: אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ 512575762	סוג: עורך ראשי	שם: אורן אדריכלים בע"מ	תאריך: 11.8.15
התכנית	שם ומספר תאגיד: אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ 512575762	סוג: אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ	שם: אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ 512575762	תאריך: אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ