

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/03/2014

להפקיד את התכנית



02/04/2016

תכנית 351-0085456

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

| | |
|------------------------------|----------|
| משרד הפנים מחוז חיפה | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 | |
| הועדה המחוזית החליטה ביום: | |
| 24.06.2015 | |
| לאשר את התכנית | |
| יוסף משלב | 7.9.2015 |
| יו"ר הוועדה המחוזית | תאריך |

מרכז קציר

תוכנית מפורטת

נספח עצים בוגרים

נובמבר 2014

| | | |
|-------------|----------|-----|
| 351-0085456 | 15.11.10 | 148 |
|-------------|----------|-----|

| | | |
|----------------------------|--------|------------|
| 351-0085456 | 7.9.15 | 148 |
| הודעה על הפקדת תכנית מס. | | |
| מורסמה בילקוט הפרסומים מס. | | |
| רשיון מס' 00108556 | | |
| | | 15.04.2015 |

מירב רוזן - אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556

מירב רוזן

| |
|--------------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 351-0085456 |
| מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7118 |
| היום 24.9.15 |

מירב רוזן - אדריכלות נוף
ת.ד. 22051 כרמיאל 2192625
טלפקס: 04-9580113
meravrozen@gmail.com

נתוני רקע והסבר על התכנית:

| | |
|-----------------------|---|
| מספר התכנית | 351-0085456 |
| שם התכנית | קציר - מרכז אזרחי |
| סיווג התכנית | תוכנית מפורטת |
| היתרים או הרשאות מחוז | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות חיפה |
| מרחב תכנון מקומי | מנשה - אלונה |
| רשות מקומית | מועצה אזורית מנשה |

| | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|---|
| מגיש התכנית | חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ אורן מ. א. ז. אדריכלים בע"מ | רמת השרון | טלפון: 03-7411037 פקס: 03-7411037 כתובת דוא"ל: bergerh@zahav.net.il |
| עורך התכנית | אורן מ. א. ז. אדריכלים בע"מ | אידר 49א', חיפה | טלפון: 04-8244861 פקס: 04-8346472 כתובת דוא"ל: office@orenarchitects.com |
| מודד התכנית | ב. ברמן | העצמאות 61 חיפה | טלפון: 04-8523602 נייד: 052-2475198 כתובת דוא"ל: bermanb@017.net.il |
| עורכת הנספח | מירב רוזן | ת.ד. 22051 כרמיאל מיקוד 21926 | טלפקס: 04-9580113 נייד: 052-3206654 כתובת דוא"ל: meravrozen@gmail.com |

כללי:

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

- הקמת מרכז אזרחי מסחרי בישוב, כולל תחנת תדלוק.
- הסדרת כניסות ויציאות והסדרי תנועה פנימיים לחניונים ולשירות.
- ניווד זכויות בניה.
- תוספת קומה מתחת לקומה הקובעת.

תיאור התכנית:

נספח זה נלווה לתכנית שמהותה הקמת מרכז אזרחי מסחרי בכניסה לישוב קציר. המרכז ישמש לכל התכליות המותרות ביעוד עירוני מעורב בין היתר ו/או בנוסף לתכליות הבאות: מתקנים וחללים בעלי אופי ציבורי סחיר, קופות חולים, מרפאות מומחים, בנק, מרכז, מסחר, משרדים, מכון כושר, תחנת תדלוק, שרותי דרך, מזון והסעדה, בתי קפה, אולם אירועים וכנסים, שירותי דלפק, שירותים לקהל הרחב לרבות גן משחקים ושעשועים, שווקים חיצונים, רחלות וחניונים וכל השימושים המותרים בתכנית מ/196/א. פיתוח המרכז יכלול הסדרת חניה בתחום המגרש וקביעת כניסות ויציאות והסדרי תנועה פנימיים לחניה ולשירות.

התכנית מעבירה ומחליפה זכויות הבניה בין שני מתחמים - שטח מאושר למרכז אזרחי ושטח מאושר למבני ציבור, בהסתמך על זכויות מתוכנית מאושרת מ/196/א/במ - אפריל 1994, כמו כן התכנית מחליפה את התכליות בין השטחים הנ"ל. בשל כך צורף לתחום התכנית ייעוד מרכז אזרחי מתכנית מ/196/א/במ אשר שונה בחלקו לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובחלקו לייעוד שצ"פ ובהגדרתו הנוכחית לא תותר בו פעילות מסחרית. קווי הבניין במתחם זה לא שונו. תרש"צ 2/72/1 - יולי 2000 שתשריטה מופיע על גבי תשריט הנספח ייעדה את השטח הרלבנטי למרכז אזרחי וכמו כן קבעה גבולות מגרש, התכנית מסתמכת עליה בנקודות אלו ומפרטת אותה.

תיאור האתר:

אתר המרכז האזרחי סמוך לכיכר הכניסה לגבעות הצפונית והמרכזית של הישוב קציר, הכניסה העתידית אליו תהיה מכביש הכניסה לגבעה המרכזית של קציר, רוב שטח האתר הוא שטח מופר, מכוסה בחברת צומח שאופיינית לה צמחיה שיחית, בולטים המינים קידה שעירה, אלת המסטיק, סירה קוצנית ומרווה משולשת, בשטח צמחיה פולשת - שיחי שיטה. לאורך הכבישים צמחיית נוי משולבת בנטיעות עצים. בחלקו הצפוני של האתר צמחית חורש טבעי ים תיכוני.

הליך הכנת הנספח:

תחום הנספח:

תחום הנספח כולל את אזור המרכז האזרחי שבייעוד עירוני מעורב ואת שטחי הדרכים הקיימות והחדשות שבתחום התכנית. נגרעו מתחום הנספח שטח ייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח השצ"פ בהם תקפות הוראות תכנית מ/196/א/במ ולא נקבע עבורם בינוי שכן אינם חלק ממהות התכנית ונכללו רק לשם ניווד זכויות הבניה.

נלווים להוראות הנספח המסמכים הבאים:

1. תשריט הנספח בקנ"מ 1:500
2. רשימת עצים
3. נספח תמונות העצים

קביעת ערכיות העצים

ערכיות העצים נבחנה בהתאם להוראות הנכללות בנספח ג' להנחיות להכנת נספח עצים (משרד החקלאות-פקיד היערות יולי 2010). על פי הנחיות אלו נכללים העצים בבקשה מסוג ג' אשר עבורה יש לקבוע את ערכיות העצים:

(1= ערך נמוך, 2= ערך בינוני, 3= ערך גבוה)

| מס' עץ | נדירות | ערכיות | חשיבות סביבתית | מצב בריאותי | סה"כ |
|--------|--------|--------|----------------|-------------|------|
| 1 | 1 | 2 | 3 | 3 | 9 |
| 2 | 1 | 2 | 3 | 3 | 9 |
| 3 | 1 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| 4 | 1 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| 5 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 |
| 6 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 |
| 7 | 1 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| 8 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 |
| 9 | 1 | 1 | 2 | 2 | 6 |
| 10 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 |
| 11 | 1 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| 12 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 |
| 13 | 1 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| 14 | 1 | 1 | 3 | 3 | 8 |

הנחיות והוראות להטמעה בתקנון התכנית:

בהוראות התכנית בפרק 6 – הוראות נוספות, יוסף סעיף שייקרא "עצים בוגרים" ובו יירשם הנוסח להלן:

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- א. 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 הנספח בקנ"מ 1:500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ג. עם תחילת התכנון המפורט יבחן 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.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה 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.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (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.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף 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.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

רשימת העצים:

| מספר העץ | סוג ומין העץ | קוטר גזע (מ') | גובה העץ (מ') | קוטר הנף (מ') | אופן טיפול | הערות |
|----------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------------|
| 1 | זית אירופאי | 1.00 | 3.00 | 4.00 | שימור | |
| 2 | זית אירופאי | 0.60 | 4.00 | 3.00 | שימור | |
| 3 | חרוב מצוי | 0.15 | 3.50 | 3.00 | שימור | |
| 4 | חרוב מצוי | 0.15 | 3.00 | 3.00 | שימור | |
| 5 | חרוב מצוי | 0.50 | 6.00 | 4.00 | שימור | |
| 6 | חרוב מצוי | 0.40 | 4.00 | 4.00 | העתקה | בתחום רחבת כניסה |
| 7 | סיגלון חד עלים | 0.22 | 5.00 | 4.00 | העתקה | בתחום רחבת כניסה |
| 8 | חרוב מצוי | 0.30 | 4.00 | 3.00 | שימור | |
| 9 | חרוב מצוי | 0.20 | 2.50 | 2.00 | שימור | |
| 10 | אלביציה צהובה | 0.50 | 8.00 | 7.00 | שימור | |
| 11 | חרוב מצוי | 0.15 | 4.50 | 3.00 | העתקה | בתחום דרך פנימית |
| 12 | אלביציה צהובה | 0.40 | 7.00 | 5.00 | שימור | |
| 13 | חרוב מצוי | 0.15 | 3.00 | 4.00 | שימור | |
| 14 | אלביציה צהובה | 0.30 | 7.00 | 7.00 | שימור | |

מירב רוזן
ARCHITECTS
 אדריכלות נוף – אדריכלים בע"מ

חברת פיתוח
 מרכז מסחרי קצין בע"מ
 ח.ב. 51470494