



מקבוצת פרליס ובנו

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.11.2014
נתקבל
תיק מס':

חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים
תכנית מס' רצ' 22/50/1
נחלת התיכונה
ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

22/50/1/31
למשך את התכנית

מרץ 2011

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12 2014

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית כפורטת מס' 22/50/1/31
שיבה נדר - 2014013 תיום - 27/4/14
נתקבל
ליו"ר

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
20-10-2014
נתקבל
מספר

תאריך : 08.03.2011

חוות דעת מומחה
סקר מצב עצים בוגרים
תכנית רצ/1/50/22
נחלת התיכונה
ראשון לציון

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בתחום תכנית מס' רצ/1/50/22 – נחלת התיכונה בראשלי"צ בשטח המשתרע על כ- 20 דונם. חוות הדעת ניתנת בהתאם להוראות תיקון 89 ("שימור עצים בוגרים") לחוק התכנון והבניה, התשס"ט 2008.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי בחלקה נשוא חוות הדעת במהלך חודש מרץ 2011. בהתאם למועד הביקור והסיור במתחם נשוא חוות הדעת ובהתאם למועד הדו"ח ניתנת חוות דעתי זו.

3. פרטי המומחה השכלה ונסיון

שם המומחה: צבי פרליס **כתובת:** אחד העם 7, רחובות.

השכלה

- B.Sc - בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה לחקלאות ברחובות – אגרונום.
- M.A. - מוסמך אוניברסיטת חיפה למדעי החברה והמתמטיקה.
- בוגר - המכללה לבטחון לאומי – צ.ה.ל.
- **למודי תעודה** – שמאות מקרקעין וניהול נכסים – הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.
- **גישור** – גומא - המרכז הישראלי לגישור – המכון הישראלי לחוות דעת עדים מומחים ובוררים.

נסיון מקצועי

- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין וחקלאות.
- משמש כשמאי ומעריך חקלאי מזה כ - 37 שנה עבור חברות ביטוח, רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, נתבי"ג 2000, משרד הבטחון, משרדי עורכי דין ולקוחות פרטיים.
- מזכיר הסתדרות החקלאים-רחובות, במשך למעלה מ- 20 שנה.
- מזכיר העיר – רחובות במשך 13 שנה.
- בעל משק חקלאי פרטי - כרמים, פרדסים, מטעים ושטחי חקלאות ומכאן בעל ידע ונסיון מעשי בעבודות החקלאיות לסוגיהן.
- שותף בעסק משפחתי לעיבוד פרדסים ושרותי עיבודים חקלאיים.
- חבר ועדת ערר - מס רכוש, רחובות, 1980-2001.
- חבר דירקטוריון הקרן לביטוח נזקי טבע בחקלאות בישראל בע"מ – 1994 – 1990.

4. פירוט המימצאים וסקירת העצים במתחם

המדובר במתחם לבניית 138 יח"ד במסגרת תכנית רצ/22/50/1 התוחמת שטח של כ- 20 דונם קרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים. במסגרת התכנית יוחדו מבנים, עצים ושטחים לשימור במסגרת פעולות לשימור אתרים היסטוריים – קיבוץ ו' ומגדל המים בנחלת יהודה בראשל"צ. בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח המיועדות למקום, בנוסף למתחם המיועד לשימור ולשצ"פ-ים המוקצים, יבנו במסגרת התכנית 5 בנינים בבניה רוויה עג"ב מרתפי חניה תת קרקעית לכלי רכב וכן 6 יח"ד צמודות קרקע ב- 3 מגרשים דו-משפחתיים - סה"כ 138 יח"ד. במהלך הסיור שנערך ע"י הח"מ לצורך סקירת העצים הקיימים במתחם אובחנו 45 עצים ו/או מקבצי עצים המחייבים התייחסותנו. להלן יובאו תיאורם הפיזיולוגי של העצים לרבות המלצות להמשך טיפול כמתבקש ממצב העצים ומיקומם במתחם בהתייחס לתכניות הבינוי והפיתוח המתוכננות. עוד יצוין כי בתחום התכניות קיימת פלישה של דיירים ונסיונות להשתלטות על שטחי קרקע לרבות נטיעות של עצים פרי ונוי צעירים כפי שיתוארו להלן:

4.5-4.1 ברוש

5 עצי ברוש בוגרים וחיוניים המתנשאים לגובה של 10-14 מ' ובעלי גזעים בקוטר של כ- 25 ס"מ. הואיל ובמיקום נטיעתם של עצים אלה מתוכננת סלילת דרך (כביש אספלט) מתחייבת כריתתם של העצים ומתן פיצוי נופי מתבקש כתוצאה מחוסר אפשרות להעתיקתם של העצים ולמצבם הפיזיולוגי - ווגטיבי. המלצה - **לכריתה**.

4.6 ברוש

עץ בוגר המתנשא לגובה של 10 מ' ובקוטר גזע של כ- 30 ס"מ, מצבו הפיזיולוגי של העץ טוב וחיוני. מיקומו של עץ זה ביחס לתכנון הקיים במקום כתואי מיסעה מרכזי לכלי רכב בבניין בבניה רוויה, והעדר חלופה תכנונית אפשרית אשר תותיר עץ זה במקומו מוביל אל המסקנה המתחייבת לכריתתו של העץ וקביעת פיצוי נופי מתבקש לנטיעה חלופית של עצים בתחום התכנית או מחוצה לה בהתאם לקביעת הרשות המקומית. המלצה - **לכריתה**.

4.7 אקליפטוס

עץ בוגר המתנשא לגובה של 10 מ' ובקוטר גזע של כ- 30 ס"מ, מצבו הפיזיולוגי של העץ טוב וחיוני. מיקומו של עץ זה ביחס לתכנון הקיים במקום כתואי מיסעה מרכזי לכלי רכב בבניין בבניה רוויה, והעדר חלופה תכנונית אפשרית אשר תותיר עץ זה במקומו מוביל אל המסקנה המתחייבת לכריתתו של העץ וקביעת פיצוי נופי מתבקש לנטיעה חלופית של עצים בתחום התכנית או מחוצה לה בהתאם לקביעת הרשות המקומית
המלצה - **לכריתה**.

4.8-4.9 ברוש

2 עצי ברוש בוגרים המתנשאים לגובה של כ- 12 מ' ובעלי גזעים בקוטר של כ- 20-40 ס"מ.
באחד מהברושים אובחנו סימני יובש ענפים בצמרתו אשר יתכן ומעידים על תהליך מתקדם של התייבשות ותמותה צפויה.
בהתייחס לתכנון הקיים במיקום נטיעתם של עצים אלה עולה כי הינם ניצבים בתחום הבניה לבנין בבניה רוויה עם חניה לכלי רכב תת קרקעית.
בהתאם לכך ובהעדר אפשרות להעתקת העצים וכן בהתייחס למצבם של העצים.
המלצה - **לכריתה**.

4.10-4.11 אורן

2 עצי אורן בוגרים חיוניים ויפים המתנשאים לגובה של כ- 8 מ' ובעלי גזעים בקוטר של כ- 25-40 ס"מ.
בהתייחס למצבם הפיזיולוגי-ווגטטיבי של עצים אלה ולמיקומם ביחס לתכניות הבנינוי במקום נראה כי יש לשמר עצים אלה במקומם בשל ערכם הצמחי.
המלצה - **לשימור**.

4.12 אורן

עץ בוגר וחיוני בעל גזע מפוצל החל מגובה נמוך ביותר מעל פני הקרקע ובקוטר של 30 ו- 50 ס"מ. מיקומו של עץ זה במרכזה של כניסה מתוכננת למרתף חניה תת קרקעי לכלי רכב בבנין בבניה רוויה מחייב כריתתו של העץ וקביעת פיצוי נופי מתבקש.
המלצה - **לכריתה**.

4.13-4.14 ברוש

2 עצי ברוש בוגרים נטועים במרכזה של דרך מתוכננת – כביש אספלט ראשי במתחם. המדובר בברושים במצב פיזיולוגי טוב המתנשאים לגובה של כ- 12 מ' ובעלי גזעים בקוטר של 20-30 ס"מ. בשל מיקומם ותכניות הפיתוח המתוכננות לאזור נטיעתם מתחייבת כריתת 2 עצי ברוש אלה ונטיעה חלופית כפיצוי נופי של עצים אחרים במסגרת המתחם המתוכנן. המלצה - **לכריתה**.

4.15 דקל וושינגטוניה

דקל בוגר במצב טוב מאוד, המתנשא לגובה של כ- 9 מ', ובעל גזע בקוטר של כ- 30 ס"מ. הואיל ובמקום נטיעתו מתוכננת הקמת בית מגורים צמוד קרקע מתחייבת העתקתו של העץ למקום אחר בתחום התכנית או מחוצה לה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. המלצה - **להעתקה**.

4.16 ברוש

עץ בוגר במצב טוב מאוד המתנשא לגובה של כ- 12 מ' ובעל גזע בקוטר של כ- 40 ס"מ. בהתייחס לתכנון הקיים באזור מיקומו של העץ ולמצבו הפיזיולוגי – ווגטיבי מומלץ לשמר עץ זה במקומו. המלצה - **לשימור**.

4.17 אקליפטוס

עץ בוגר מאוד ומרשים מאוד בעל ערך היסטורי וצמחי כאחד. העץ ממוקם באזור המיועד לשימור ומסומן כשצ"פ. המלצה - **לשימור**.

4.18-4.19 דקל וושינגטוניה

2 עצי דקל וושינגטוניה בוגרים במצב פיזיולוגי טוב מאוד המתנשאים לגובה של כ- 8 מ' כ"א ובעלי גזע בקוטר של כ- 35 ס"מ. הדקלים נטועים באזור המסומן בתכנית כאזור לשצ"פ ובהתאם לזאת ולמצבם כאמור לעיל - המלצה - **לשימור**.

4.23-4.20 איזדרכת

מקבץ של 4 עצי איזדרכת צעירים יחסית הנטועים בשולי דרך קיימת כיום ובמיקום המתוכנן עפ"י התכנית המוצעת ככניסה למרתף חניה תת קרקעי (3 עצים ובמסגרת קווי הבניה של בניין בבניה רוויה – עץ אחד) המלצה - **לכריתה**.

4.24 אקליפטוס

עץ אקליפטוס בוגר ומרשים בעל גזע מפוצל החל מגובה נמוך מעל פני הקרקע. העץ מתנשא לגובה של כ- 12 מ' ובעל גזע בקוטר של 2 * 40 ס"מ העץ נטוע באזור המסומן בתכנית כשצ"פ ומיועד לשימור. המלצה - **לשימור**.

4.25 אקליפטוס

עץ אקליפטוס צעיר יחסית, נמצא בתחום המסומן בתכנית כשצ"פ. המלצה - **לשימור**.

4.27-4.26 אקליפטוס

2 עצי אקליפטוס צעירים יחסית ושבספק עונים לקריטריון עץ בוגר בכל הקשור לעובי גזעם. בהתאם למיקומם בתוך קווי הבניה של אחד המגרשים – המלצה - **לכריתה**.

4.28 תות

עץ צעיר שאינו עומד בקריטריון "עץ בוגר" בשל קוטר גזעו הנמוך מ- 10 ס"מ. מיקומו של העץ בכניסה מתוכננת לחניה תת קרקעית לכלי רכב בבנין בבניה רוויה אינו מאפשר שימור במקום. המלצה - **לכריתה**.

4.29 צאלון

עץ בוגר ומרשים בעל נוף יפה וחיוני העץ נטוע באזור המסומן בתכנית כשצ"פ. המלצה - **לשימור**.

- 4.30 קיקיון**
 עץ צעיר יחסית שגדל מנביטה/הזרעה עצמית גובהו כ- 3.5 מ'.
 בהתייחס לסוג העץ, רעילותו ומיקומו בהתייחס לתכניות הבינוי המתוכננות בתחום
 קווי הבניין של בית מגורים בבניה רוויה –
 המלצה - **לכריתה**.
- 4.31 מנגו**
 עץ צעיר יחסית המתנשא לגובה של כ- 5 מ' ונטוע על קו גבול התכנית באזור המתוכנן
 כרחבת חירום לרכב כיבוי אש.
 המלצה - **להעתקה**.
- 4.32-4.35 אקליפטוס**
 מקבץ של 4 עצי אקליפטוס בוגרים המתנשאים לגובה של כ- 10 מ' כ"א ונטועים
 בסמוך לעץ מספר 24 ומצויים בתחום המסומן בתכנית החדשה כשצ"פ.
 המלצה - **לשימור**.
- 4.36 אקליפטוס**
 עץ צעיר יחסית המתנשא לגובה של כ- 10 מ' ובעל חיוניות רבה ויתרת חיים ארוכה.
 העץ נטוע בתחום התכנית המיועד לשימור.
 המלצה - **לשימור**.
- 4.37 זית**
 עץ צעיר יחסית בגובה של כ- 6 מ' ובמצב פיזיולוגי טוב מאוד.
 העץ נטוע בתחום התכנית המיועד לשימור.
 המלצה - **לשימור**.
- 4.38 פלטופורום - שלטית**
 עץ צעיר בעל גזע מאוד מפוצל ולמעשה אינו עונה לקריטריון "עץ בוגר" ואיננו בעל
 ערך צמחי.
 המלצה - **לכריתה**.
- 4.39 שיטה כחלחלה**
 עץ צעיר יחסית שגדל וצמח במקום מנביטה עצמית. בשל תכונותיו הפולשניות, העדר
 ערך צמחי ועיצובו כבעל גזע מפוצל במידה רבה מאוד-
 המלצה - **לכריתה**.

4.40 איזדרכת

עץ צעיר יחסית בעל גזע מפוצל מעוקם ומעוות בסמוך לגובה פני הקרקע. בנוסף נטוע העץ בתוך קווי הבניין של בית מגורים בבניה רוויה. המלצה - לכריתה.

4.41 פלפלו דמוי אלה

עץ פולשני שגדל מנביטה/הזרעה עצמית בשטח הנמצא בתוך קווי הבניה של בית מגורים מתוכנן בבניה רוויה. המלצה - לכריתה.

4.42-4.44 זית

3 עצי זית צעירים יחסית בשנות גידולם הראשונות. הואיל ונטועים באזורים המתוכננים להבנות כבנייני מגורים בבניה רוויה - המלצה - להעתקה.

4.45 מקבץ עצי הדר- שיחי נוי

מקבץ של כמה עשרות עצי הדרים צעירים מאוד וכן שיחי נוי שנטעו לאחרונה. העצים והגידולים במקום אינם עומדים בקריטריון "עץ בוגר". העצים והשיחים מצויים בתחום קווי בנין של בית מגורים מתוכנן בבניה רוויה. המלצה - לכריתה.

5. טבלת עצים קיימים

מספר עץ	שם העץ (בוטני/מדעי)	גובה העץ	קוטר גזע	קוטר צמרת	הערות המלצות
1	ברוש	12 מ'	35 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
2	ברוש	12 מ'	35 ס"מ מפוצל	0.5 מ'	לכריטה
3	ברוש	12 מ'	25 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
4	ברוש	10 מ'	25 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
5	ברוש	14 מ'	25 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
6	ברוש	10 מ'	30 ס"מ	1.0 מ'	לכריטה
7	אקליפטוס	10 מ'	30 ס"מ	1.0 מ'	לכריטה
8	ברוש	12 מ'	40 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
9	ברוש	12 מ'	20 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
10	אורן	14 מ'	30-50 ס"מ מפוצל	4.0 מ'	לשימור
11	אורן	8.0 מ'	40 ס"מ	4.0 מ'	לשימור
12	אורן	8.0 מ'	20 ס"מ	4.0 מ'	לכריטה
13	ברוש	15 מ'	20 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
14	ברוש	15 מ'	30 ס"מ	0.5 מ'	לכריטה
15	דקל וושינגטוניה	8.0 מ'	30 ס"מ	1.0 מ'	להעתקה
16	ברוש	12 מ'	40 ס"מ	1.0 מ'	לשימור

מספר עץ	שם העץ (בוטני/מדעי)	גובה העץ	קוטר גזע	קוטר צמרת	הערות המלצות
17	אקליפטוס	20 מ'	80 ס"מ	6.0 מ'	לשימור
18	דקל וושינגטוניה	8.0 מ'	35 ס"מ	1.5 מ'	לשימור
19	דקל וושינגטוניה	8.0 מ'	35 ס"מ	1.5 מ'	לשימור
20	איזדרכת	4.0 מ'	מפוצל	1.5 מ'	לכרייתה
21	איזדרכת	6.0 מ'	מפוצל	1.5 מ'	לכרייתה
22	איזדרכת	6.0 מ'	מפוצל	1.5 מ'	לכרייתה
23	איזדרכת	6.5 מ'	15 ס"מ	1.5 מ'	לכרייתה
24	אקליפטוס	12 מ'	40X2 ס"מ מפוצל	6.0 מ'	לשימור
25	אקליפטוס	10 מ'	15 ס"מ	1.0 מ'	לשימור
26	אקליפטוס	8.0 מ'	8.0 ס"מ	1.0 מ'	לכרייתה
27	אקליפטוס	6.0 מ'	8.0 ס"מ	0.5 מ'	לכרייתה
28	תות	3.0 מ'	10 ס"מ	0.5 מ'	לכרייתה
29	צאלון	7.0 מ'	25 ס"מ	5.0 מ'	לשימור
30	קיקיון	3.5 מ'	15 ס"מ	2.0 מ'	לכרייתה
31	מנגו	5.0 מ'	15 ס"מ	4.0 מ'	להעתקה
35-32	אקליפטוס (מקבץ)	10 מ'	30-20 ס"מ	2.0 מ'	לשימור

מספר עץ	שם העץ (בוטני/מדעי)	גובה העץ	קוטר גזע	קוטר צמרת	הערות המלצות
36	אקליפטוס	10 מ'	15 ס"מ	0.5 מ'	לשימור
37	זית	6.0 מ'	10 ס"מ	1.0 מ'	לשימור
38	פלטופורום - שלטית	4.0 מ'	מפוצל מאוד	2.5 מ'	לכרייתה - אינו עומד בקריטריון
39	שיטה כחלחלה	5.0 מ'	מפוצל מאוד	2.0 מ'	לכרייתה
40	איזדרכת	6.0 מ'	מפוצל מאוד	1.5 מ'	לכרייתה
41	פלפלוך דמוי אלה	4.0 מ'	מפוצל	1.5 מ'	לכרייתה
42	זית	4.0 מ'	10 ס"מ	1.0 מ'	להעתקה
43	זית	4.0 מ'	10 ס"מ	1.0 מ'	להעתקה
44	זית	5.0 מ'	15 ס"מ	1.5 מ'	להעתקה
45	מקבץ - הדריס + שיחי נוי	1.0	5.0 ס"מ	0.5 מ'	לכרייתה - אינו עומד בקריטריון

6. סיכום והמלצות

המדובר במתחם גדול המשתרע על שטח של כ- 20 דונם וכולל בתוכו עשרות עצים. נעשה מאמץ רב הן ע"י מתכנני התכנית והן ע"י הח"מ לשמר מספר רב של ככל הניתן של עצים במסגרת התכנית וכן להעתיק עצים נוספים הראויים לשימור למיקום אחר במסגרת גבולות התכנית.


רק עצים שלא ניתן היה לשמרם ו/או להעתיקם הן בשל סוג העץ ו/או בשל מצבו הפיזיולוגי וערכו הצמחי או בשל מיקומו בתכנית החדשה והעדר חלופות תכנוניות חייבו המלצות לכריתה. בהתאם לזאת סומנו במסגרת התכנית 15 עצים לשימור ו- 5 עצים להעסקה.

יתרת העצים סומנו לכריתה בהתאם לנסיבות שפורטו לעיל.

זו חוות דעתי.

אני נותן חוות דעתי זו עפ"י מיטב שיקולי המקצועי ומצהיר כי אין לי כל עניין אישי במגרש נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,


צני פרליס
אגרונום ושמאי חקלאי

רחובות, 9 במרץ 2011