

2009879/10

משרד הפנים
ועדה מחוזית
07.03.2012
נתקבל
נאדם צליל

תכנית ג/18439

קביעת הוראות זכויות בניה בפקיעין (בקיעה) באזור מבנים ומוסדות ציבור לצורך התאמתן לבינוי הקיים

תוכנית מפורטת

נספח עצים בוגרים

18439/ג
חודעה על אישור תכנית מסי
מורטמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מליטה
ביום 07/03/12
לאשר את התכנית
מנחם מינחל התכנון
יוסף ציון
יו"ר הועדה המחוזית

פברואר 2012

מירב רוזן - אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556

מירב רוזן

מירב רוזן - אדריכלות נוף

ת.ד. 22051 כרמיאל

טלפקס: 04-9580113

meravrozen@gmail.com

נתוני רקע והסבר על התכנית:

מספר התכנית	ג/18439
שם התכנית	קביעת זכויות והוראות בניה בפקיעין (בקיעה) באזור מבנים ומוסדות ציבור לצורך התאמתן לבינוי הקיים
סיווג התכנית	תוכנית מפורטת
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי

מגיש התכנית	מועצה מקומית פקיעין	ת.ד. 5 פקיעין מיקוד 24914	טלפון: 04-9977693 פקס: 04-9572914
עורך התכנית	צרפתי יוסף	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	טלפקס: 077-5402176 נייד: 050-8629271 כתובת דוא"ל: yossits@013.net.il
מודד התכנית	עזמי אבו חנא	ת.ד. 2527 נצרת מיקוד 16124	טלפון: 04-6589782 פקס: 04-6465295 כתובת דוא"ל: Azmi_srv@zahav.net.il
עורך הנספח	מירב רוזן	ת.ד. 22051 כרמיאל מיקוד 21926	טלפקס: 04-9580113 נייד: 052-3206654 כתובת דוא"ל: meravrozen@gmail.com

כללי:

מטרת התכנית:

התכנית כוללת אזור המיועד להקמת מספר מבני ציבור, חלקם כבר קיימים בשטח – אשכול גני ילדים ומועדונית גיל הזהב, חלקם בבניה – מרכז קהילתי וחלקם מתוכננים – מבנה מרפאה ודת ומבנה המועצה המקומית. מטרת התכנית היא עדכון הגדרת זכויות והוראות הבניה באזור המבנים והמוסדות ציבור אשר לא הוגדרו בתכנית מס' ג/3232 התקפה לצורך התאמתן לבינוי הקיים והמתוכנן בשטח התכנית, כולל הסדרת מערכת הדרכים והחניות בתחום התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לדרך ומדרך למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת השימושים המותרים למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור:
- קביעת הנחיות לצפיפות המבנים.
- קביעת סה"כ שטחי הבניה.
- קביעת קווי הבניין.
- קביעת תכנית הקרקע.
- קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
- הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

תיאור התכנית:

בתכנית מתאר ג/3232 המאושרת מיום 7/2/1991 ילקוט פרסומים 3843, נשמרו תאי שטח ביעוד לשטח לבנייני ציבור אך לא נקבעו להם הוראות זכויות בניה מפורשות. תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים בהוראות התוכנית, בזכויות הבניה עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 " שבחוק התו"ב, באזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בלבד, כדי להכיל ולהגדיר בכירור את זכויות הבניה המותרות. הליך ביטול האכרזה וגריעת השטח משמורת טבע הר מירון, עפ"י תכנית מס' ג/3232 לא הושלם בעבר. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע בישיבה מס' 125 מיום 28/12/2006 שבה ואשררה את הגריעה עפ"י תכנית מס' ג/3232. הואיל ושטח התכנית מצוי עדיין בתחום שמורת טבע לפי תמ"א 8, תמ"א 35 ותמ"מ 2/9 התכנית מבקשת הקלה מהוראות התכניות הנ"ל.

תיאור האתר:

האתר הוא חלק משכונת מגורים בחלקה החדש של פקיעין, בהיקף האתר בתי מגורים פרטיים ומעט שטחי כרמי זיתים ובוסתן. באתר עצמו מספר מבני ציבור קיימים וביניהם אזור גן ציבורי ובו מספר מתקני משחק וספורט וריהוט גן. בשטח האתר 24 עצים אשר רובם הם עצי זית, חלקם לאחר העתקה. יתר העצים הם עצי נוי לא מקומיים.

הליך הכנת הנספח:

תחום הנספח:

התכנית אינה משנה את ייעודי ושימושי הקרקע פרט לקטע קטן מתוכה ההופך דרך קיימת ליעוד דרך מוצעת. עם זאת, תכנית הבינוי הנלווית לתשריט מוסיפה סלילת דרכים חדשות, חניות ומבנים. תחום הנספח נקבע כך שיכלול את כל העצים אשר נמצאים בתחום התכנית אשר רובם יתכן כי יושפעו מהתכנון העתידי ואת האחרים יש צורך לשמר. לעצים המוגדרים לשימור אין צורך להגדיר מגבלות בניה.

העצים בהיקף התכנית נמדדו ומוספרו ומופיעים בתשריט הנספח וברשימת העצים לשם הבהרה, העצים שמחוץ לתחום התכנית אינם מופיעים בטבלת קביעת הערכיות שבהמשך מסמך זה.

נלווים לנספח זה המסמכים הבאים:

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

קביעת ערכיות העצים

ערכיות העצים נבחנה בהתאם להוראות הנוכללות 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
T3	1	1	1	2	6
T4	1	1	3	3	8
T5	1	1	3	3	8
T6	1	1	2	3	7
T7	1	1	2	3	7
T8	1	1	3	3	8
T9	1	1	3	3	8
T10	1	1	3	3	8
T11	1	1	3	3	8
T12	1	1	3	3	8
T13	1	1	3	3	8
T14	1	1	1	2	5
T15	1	1	1	1	4
T16	1	1	3	3	8
T17	1	1	1	1	4
T18	1	1	1	1	4
T19	1	1	3	3	8
T20	1	1	2	3	7
T21	1	1	3	3	8
T22	1	1	3	3	8
T30	1	1	3	3	8
T32	1	1	3	3	8
T34	1	1	2	3	7
T37	1	1	2	2	6

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 תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- 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 תאום 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 1:1250 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.
- 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.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

פקיעין - מבני ציבור - תכנית ג/18439 - נספח עצים בוגרים				
רשימת עצים				
הערות	קוטר הגזע (ס"מ)	קוטר תנוף (ס"מ)	סוג ומין העץ	מספר העץ
			לא בתחום התכנית	T1
			לא בתחום התכנית	T2
עץ פגוע, לא מפותח	180	50	זית אירופאי	T3
	700	40	ברכיטון אדרי	T4
	650	42	ברכיטון אדרי	T5
מס' גזעים	420	14	פיקוס בימין	T6
	400	17	היבסקוס חליף	T7
	400	80	זית אירופאי	T8
	280	38	זית אירופאי	T9
	400	68	זית אירופאי	T10
	350	97	זית אירופאי	T11
	360	106	זית אירופאי	T12
	485	88	זית אירופאי	T13
עץ פגוע	180	74	זית אירופאי	T14
עץ מת	100	68	זית אירופאי	T15
	440	123	זית אירופאי	T16
עץ מת	220	50	זית אירופאי	T17
עץ פגוע	250	69	זית אירופאי	T18
	510	43	זית אירופאי	T19
עץ צעיר	340	22	זית אירופאי	T20
	700	118	זית אירופאי	T21
	600	118	זית אירופאי	T22
			לא בתחום התכנית	T23
			לא בתחום התכנית	T24
			לא בתחום התכנית	T25
			לא בתחום התכנית	T26
			לא בתחום התכנית	T27
			לא בתחום התכנית	T28
			לא בתחום התכנית	T29
	500	82	זית אירופאי	T30
			לא בתחום התכנית	T31
	400	70	זית אירופאי	T32
			לא בתחום התכנית	T33
	290	79	זית אירופאי	T34
			לא בתחום התכנית	T35
			לא בתחום התכנית	T36
	320	84	זית אירופאי	T37
			לכריתת	
			להעתקה	
			לשימור	