

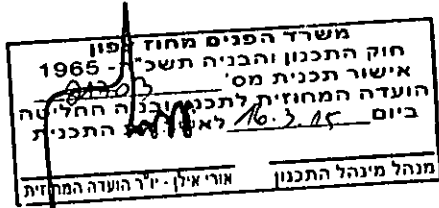
תכנית ג/21703



חושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 56

תוכנית מפורטת

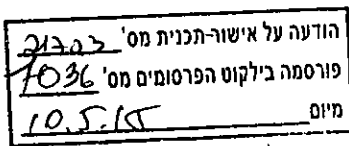
נספח עצים בוגרים



אוקטובר 2014

מירב רוזן - אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556



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

נתוני רקע והסבר על התכנית:

מספר התכנית	21703/ג
שם התכנית	מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה 56
סיווג התכנית	תוכנית מפורטת
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
רשות מקומית	מועצה אזורית מעלה יוסף
ישוב	מושב חוסן

מגיש התכנית	אגודה שיתופית מושב חוסן	ד. נ. גליל מערבי 25180	טלפון: 04-9977860 פקס': 04-9977915
יזם בפועל	אגודה שיתופית מושב חוסן	ד. נ. גליל מערבי 25180	טלפון: 04-9977860 פקס': 04-9977915
עורך התכנית	יוסי צרפתי	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	טלפון: 077-5402176 נייד: 050-8629271 כתובת דוא"ל: yossits@013.net.il
מודד התכנית	רבאח רביע	ת.ד. 25 כפר סמיע מיקוד 25188	טלפון: 04-9971974 נייד: 052-5456232 כתובת דוא"ל: Rabee3rabah@gmail.com
עורכת הנספח	מירב רוזן	ת.ד. 22051 כרמיאל מיקוד 2192625	טלפקס': 04-9580113 נייד: 052-3206654 כתובת דוא"ל: meravrozen@gmail.com

כללי:

מטרת התכנית:

הגדרת שטח המגורים בנחלה ל- 0.868 דונם, כולל יעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בשטח של 1.587 דונם לצורך הקמת יח"א ופל"ח. לגיטימציה לבית מגורים קיים בהיתר לפני יותר מ-30 שנים הנמצא ביעוד חקלאי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מ"שטח מגורים" ו-"אזור מבני משק חקלאיים" למגורים בישוב כפרי, מגורים א', קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וקרקע חקלאית.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- שינוי קווי הבניין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת הנחיות לפיתוח.

תיאור התכנית:

שטח התכנית הוא "שטח מגורים" (מגרש 44) ו-"אזור מבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/2180, המאושרת מיום 9/7/1979 י.פ. 2558, ו-"אזור מבני משק חקלאיים" (מגרשים 56, לד') עפ"י תכנית ג/13111, המאושרת מיום 9/3/2004 י.פ. 5280, בגוש 19896 חלקי חלקות 3,6-7 במושב חוסן [מגרש (נחלה) מס' 56].

מדובר בנחלה מפוצלת ומוקפת דרכים מאושרות. גודלה הכללי של הנחלה הוא 4.096 דונם. עפ"י הקיים בפועל, הנחלה יוצרת שני חלקים מנותקים ע"י דרך מאושרת: החלק הדרומי בשטח 1.379 דונם והחלק הצפוני בשטח 2.717 דונם.

בחלק הדרומי (ביעוד חקלאי נכון להיום) נמצא ביתה של בעלת הנחלה, דורית בר מוחא. למבנה המדובר הוצא היתר בניה לפני 30 שנים (היתר מס' 135/83-1538 מיום 21/7/1983).

מוצע פתרון יעוד שטח מגורים בישוב כפרי בחלקה הדרומי של הנחלה, בו ממוקם ביתה של בעלת הנחלה והשלמה של קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות עד שטח כולל של 2.455 דונם, יעוד שטח מגורים א' בחלק הצפוני (ביעוד "שטח מגורים" במצב המאושר) ואזור חקלאי ביתרת השטח. בנוסף, תכנית זו באה להגדיר מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בנחלה.

תיאור האתר:

שטח התכנית נמצא בתחום מושב חוסן, בתחום התכנית שני מבני מגורים אשר התכנית מעדכנת את יעוד הקרקע בהתאמה למיקומם, בהיקף המבנים שטחי חצר מגוננת וביתרת שטח התכנית שטחי מבני משק חקלאיים ושטחי דרכים. בשטח התכנית 22 עצים בוגרים, רובם עצי נוי אשר נשתלו בחצרות הבתים ולאורך הדרכים.

הליך הכנת הנספח:

תחום הנספח:

התכנית משנה את ייעודי הקרקע בכל שטחה, בהתאמה, נקבע תחום נספח העצים כתחום התכנית.

הנספח כולל את המסמכים הבאים

1. הוראות הנספח
2. תשריט הנספח בקנ"מ 1:1250 / 1:500
3. נספח תמונות העצים

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.

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 לשרשיו, 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. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.
- ה. תכנית בינוי אשר תיערך לתכנית זו בהתאם להוראות התכנית, תיעשה בהתאמה לעצים המסומנים לשימור.
- ו. 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 1:250 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:

מס' העץ	סוג ומין העץ	גובה העץ (מטר)	קוטר הגזע (ס"מ)	אופן טיפול	הערות
1	כליל החורש	5.00	25	שימור	
2	אולמוס נמוך	5.00	20	שימור	שני גזעים
3	ושינגטוניה חסונה	7.00	40	שימור	
4	מילה סורית	8.00	40	שימור	
5	תות	8.00	40	שימור	
6	פקאן	12.00	60	כריתה	
7	קלורוטריה דו נוצתית	8.00	30	שימור	
8	כליל החורש	8.00	40	שימור	
9	קלורוטריה דו נוצתית	8.00	30	שימור	
10	מילה סורית	10.00	60	שימור	
11	תות	7.00	30	שימור	
12	מילה סורית	7.00	30	שימור	
13	מילה סורית	7.00	30	שימור	
14	מילה סורית	5.00	20	שימור	
15	קלורוטריה דו נוצתית	7.00	50	כריתה	
16	מילה סורית	6.00	40	שימור	שני גזעים
17	ושינגטוניה חסונה	8.00	40	שימור	
18	פקאן	12.00	40	שימור	
19	מילה סורית	6.00	50	שימור	
20	מילה סורית	5.00	40	שימור	
21	פקאן	10.00	50	שימור	
22	פיקוס התאנה	5.00	30	שימור	
סה"כ עצים לשימור		20			
סה"כ עצים להעתקה		0			
סה"כ עצים לכריתה		2			
סה"כ עצים		22			