

תכנית 223-0219352

ג/22366 הקמת מלונית - מעלות תרשיחא

תוכנית מפורטת

נספח עצים בוגרים

228-0219852-

ספטמבר 2015

מירב רוזן - אדריכלית נופ

רשיון מס' 00108556

W/9 2, 223-02

9352

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

נתוני רקע והסבר על התכנית:

מספר התכנית	223-0219352
שם התכנית	הקמת מלונית - מעלות תרשיחא
סיווג התכנית	תוכנית מפורטת
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
רשות מקומית	מעלות תרשיחא
ישוב	מעלות תרשיחא

מגיש התכנית	עיריית מעלות תרשיחא	רח' בן גוריון 1 מעלות תרשיחא	טלפון: 04-9578820
יזם בפועל	עיריית מעלות תרשיחא	רח' בן גוריון 1 מעלות תרשיחא	פקס: 04-9578821
עורך התכנית	יוסף צרפתי	סנונית 13 שלומי	טלפון: 077-5402176 פקס: 077-5402176 כתובת דוא"ל: yossits@013.net.il
מודד התכנית	עזמי אבו חנא	נצרת	טלפון: 04-6569782 פקס: 04-6465295 כתובת דוא"ל: Azmi_srv@zahav.net.il
עורכת הנספח	מירב רוזן	ת.ד. 22051 כרמיאל	טלפקס: 04-9580113 נייד: 052-3206654 כתובת דוא"ל: meravrozen@gmail.com

כללי:

מטרת התכנית:

נספח זה מוגש כנספח לתכנית 223-0219352 שמהותה הקמת מלונית בהתאמה לתכנית ג/במ/92 המאושרת מיום 30/4/1992, י.פ. 3998, מגרש צ'11 בשטח השיפוט של מעלות-תרשיחא. בתכנית ג/במ/92 הוגדר אתר מלונאות ונופש, תכנית זו מגדירה את הייעוד כמלונאות (אכסון מלונאי) וקובעת את זכויות הבניה, הוראות הבניה והשימושים.

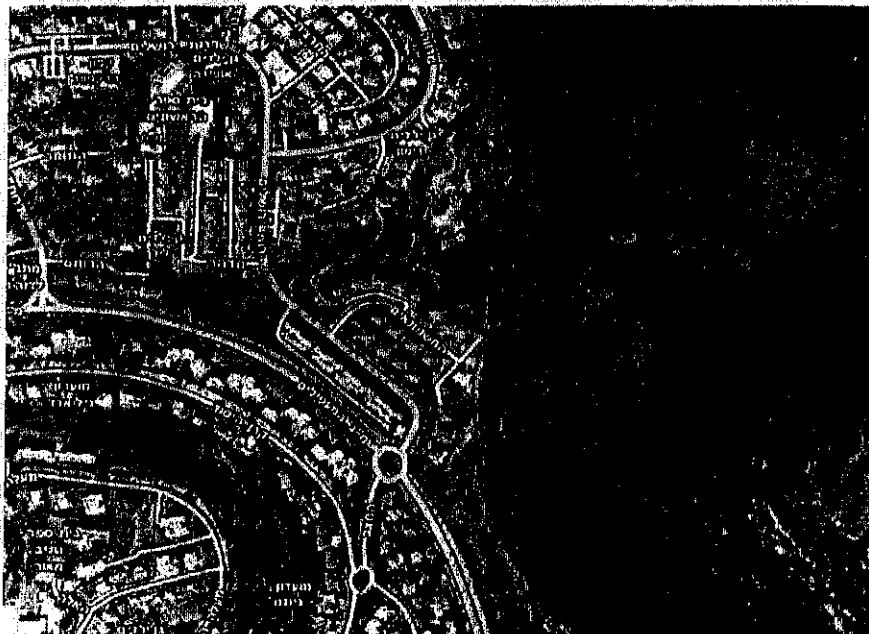
עיקרי הוראות התכנית:

- הסדרת יעוד למגרש צ'11 ליעוד מלונאות (אכסון מלונאי).
- קביעת שטחי הבניה המרביים ל- 110% ומתוכם 85% שטח עיקרי.
- קביעת מספר הקומות וגובה המבנה.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- התווית דרך לטיפול נופי.

תיאור התכנית:

מבנה המלונית יכלול בין 12 ל-24 יחידות אכסון, חדר מבואה וקבלה, משרדי הנהלה, טרקלין, מסעדה/חדר אוכל, שירותים ציבוריים, שירותים ומלתחות לעובדים, חדר למשק בית, מטבח ומחסן מזון, מחסנים כלליים וחדר אחזקה, חדרי ספא וטיפולים, מקלטים/מרחבים מוגנים ומתקני תשתיות הנדסיות.

שטח התכנית יכלול מתקנים לשהייה בחיק הטבע, מתקני משחק וספורט, בריכת שחייה, בריכות עיסוי, שבילים ורחבות התכנסות, דרכים וחניות, שטחי גימון ואזורי שיקום חורש טבעי, הגישה אל שטח התכנית היא מתוך העיר מעלות - תרשיחא, דרך רחוב החשמונאים בתוואי גישה אחד אשר ישמש כתוואי גישה לרכב ולהולכי רגל.



איור 1

שטח התכנית על גבי תצלום אוויר

שטח התכנית הנמצא בשוליה המערביים של מעלות תרשיחא על המדרון שמעל ערוץ נחל פקיעין הוא כיום שטח חורש טבעי. במורד המדרון נמצא גבול שמורת הטבע נחל כזיב שערוץ נחל פקיעין הוא חלק ממנה, גבול התכנית אינו גבול בשמורת הטבע והשטח הפתוח בהיקף התכנית הוא שטח שצ"פ לפי תכנית ג/במ/92.

תיאור האתר:

שטח התכנית יושב על מדרון במפנה מזרחי ששיפועיו נעים בין 25% ל 40%. בתחום התכנית ערוץ ניקוז עלי הפונה לכיוון מזרח ומתנקז לערוץ נחל פקיעין.

המדרון בשטח התכנית הוא בחלקו שטח מופר בכיסוי צמחייה עשבונית ובחלקו חורש ים תיכוני סבוך אופייני לחברת אלון מצוי - אלה ארצישראלית מלווים במינים נוספים כדוגמת ער אציל, בר דית בינוני, קידה שעירה ועוד.

למרות מיקומו בשולי השטח הבנוי של העיר, נצפות האתר מכיוון מעלות נמוכה, בשל מיקום המבנה והטופוגרפיה בהיקפו, האתר נצפה רק מהמבנים ברחובות הסמוכים לשטח התכנית ומערך השטחים הפתוחים הסמוך להם. האתר אינו נצפה מערוץ נחל כזיב, כמו כן לא יהיה נצפה מישובים סמוכים, האתר יהיה נצפה מציר כביש 89 ממרחק כ 2.5 ק"מ.

הליך הכנת הנספח:

תחום הנספח:

התכנית משנה את ייעודי הקרקע בכל שטחה. שינוי הייעוד המלונאי אינו מהותי אך בתחום זה הוסדרו ונקבעו זכויות והוראות בניה ושימושי הקרקע השונים באופן מהותי מהוראות התכנית התקפה. בהתאמה נקבע תחום נספח העצים לכל שטח התכנית.

הנספח כולל את המסמכים הבאים

1. הוראות הנספח הכוללות את רשימת העצים ותמונותיהם
2. תשריט הנספח בקנ"מ 1:250

הנחיות והוראות להטמעה בתקנון התכנית:

בהוראות התכנית בפרק 6 – הוראות נוספות, יוסף סעיף שייקרא "עצים בוגרים" ובו ירשם 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 וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף 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.

מירב רוזן – אדריכלות נוף

- ג. עצי חורש שיעודם העתקה - יועתקו בין החודשים דצמבר - פברואר. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה לתקופה של שלוש שנים לפחות.
- ד. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.
- ה. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשימות כריתה כדין.

רשימת העצים:

מס' העץ/קבוצת עצים	סוג זמין העץ	מס' פרטים	גובה העץ (מטר)	קוטר הגזע (ס"מ)	אופן טיפול	הערות
1	אלון מצוי	1	3.00	4*20	העתקה	גזעים רבים
2	אלון מצוי	1	4.00	7*10-20	העתקה	גזעים רבים
3	אלון מצוי	1	3.00	5*10-20	העתקה	גזעים רבים
4	אלון מצוי	1	3.00	6*10-20	העתקה	גזעים רבים
5	ער אציל	1	3.00	6*10-15	העתקה	גזעים רבים
6	אלון מצוי	1	3.00	5*10-20	העתקה	גזעים רבים
7	אלון מצוי	1	3.00	6*10-15	העתקה	גזעים רבים
8	אלון מצוי / ער אציל / אלה א"י	כ-100	3.00-4.00	10-30	העתקה	חורש נמוך סבך מאד

סה"כ עצים להעתקה	107
סה"כ עצים	107

נספח תמונות העצים



מבט כללי על שטח התכנית



מבט כללי על שטח התכנית

מירב רוזן – אדריכלות נוף



עצים 1-4



עצים 6-7 וקבוצת עצים 8