



223-0474619 תכנית

מינהל התכנון - מחוז צפון
הועדה המחוזית - מחוז צפון

16-10-2018

ג/23637 שינוי יעוד למוסד סיעודי
מעלות תרשיחא

נ ת ק ב ל



תוכנית מפורטת

נספח עצים בוגרים

נספח מחייב



223-

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' <u>0474619</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>16.8.18</u> לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' <u>0474619</u>
מסמך בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום <u>06-11-2018</u>

ספטמבר 2018



מירב רוזן - אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556

מירב רוזן



מירב רוזן - אדריכלות נוף
ת.ד. 22051 כרמיאל
טלפון: 04-9580113
merav@meravrozen.co.il



נתוני רקע והסבר על התכנית:

מספר התכנית 223-0474619
שם התכנית ג/23637 שינוי יעוד למוסד סיעודי 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 ועדה מקומית מעלות תרשיחא רח' בן גוריון 1 מעלות תרשיחא
 טלפון: 04-9578820 פקס: 04-9578821
יזם בפועל ועדה מקומית מעלות תרשיחא רח' בן גוריון 1 מעלות תרשיחא
 טלפון: 04-9578820 פקס: 04-9578821
עורך התכנית יוסף צרפתי סנונית 13 שלומי
 טלפון: 077-5402176 פקס: 077-5402176



מודד התכנית עזמי אבו חנא נצרת
 טלפון: 04-6569782 פקס: 04-6465295
 כתובת דוא"ל: yossits@013.net.il
עורכת הנספח מירב רוזן ת.ד. 22051 כרמיאל
 טלפון: 04-9580113 נייד: 052-3206654
 כתובת דוא"ל: Azmi_srv@zahav.net.il



כתובת דוא"ל: merav@meravrozen.co.il



כללי:

מטרת התכנית:

נספח זה מוגש כנספח לתכנית 223-0474619 שמהותה שינוי היעוד הקיים מ"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות" לפי תכנית ג/17494 התקפה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות במתחם שבין רחוב ז'בוטינסקי ורחוב הזית במעלות תרשיחא. מטרת התכנית היא הקמת מוסד סיעודי בהיקף של 360 מיטות אשפוז אשר ייתן מענה לצורך ההולך וגובר לאשפוז ממושך לקשישים במעלות תרשיחא ובסביבתה.



עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי היעוד הקיים מ"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות" לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
- קביעת התכליות והשימושים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
- קביעת הצפיפות ומספר מיטות האשפוז
- קביעת תכנית הקרקע.
- קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
- הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ושלביות ביצוע

תיאור התכנית ואתר התכנית:

תחום התכנית כולו כיום בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות". מתחם התכנית נמצא על מדרון תלול בין רחוב ז'בוטינסקי ורחוב הזית. תחום התכנית שהוא גם תחום הנספח מכוסה בחלקו חורשות אורנים וברושים נטועות בצורה לא אחידה, בחלקו המזרחי חופף תחום התכנית לשטח הגן בהיקף מבנה יד לבנים העירוני. בסמוך לתחום התכנית נבנה במהלך השנים האחרונות אולם ספורט גדול והשטח נפגע כתוצאה מהבניה. חלק מפרטי העצים בשטח ובעיקר פרטי הברושים במצב ירוד בשל צפיפות העצים והתחזוקה הנמוכה של החורשה, בנוסף, החורשה מיועדת לדילול לשם בטיחות אש. המבנה המיועד להבנות בתחום התכנית יהיה בן תשע קומות וכל שטח התכנית ידורג בהתאמת למפלסי המבנה, כתוצאה מכך צפויות עבודות עפר מאסיביות בכל תחום התכנית ואין אפשרות לשימור עצים בשטחה. בהתאם לכך סומנו בתחום התכנית כמעט כל העצים לכריתה, למעט פרט אחד שאינו מחטני המיועד להעתקה.



הליך הכנת הנספח:

קביעת תחום הנספח:

תחום הנספח כולל את כל שטח התכנית בשל הבינוי המאסיבי המתוכנן ועבודות העפר אשר יבוצעו בכל שטח התכנית.



הנספח כולל את המסמכים הבאים

1. הוראות הנספח הכוללות את נספח תמונות העצים
2. תשריט הנספח בקנ"מ 1:250





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 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.

03. 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 בצירוף 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.

04. 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 4 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור יגודרו בגידור קשיח להגנת גזעי העצים. על גבי הגידור יוצב שילוט בהתאם. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך נוהל הנחיות עבודה בסמיכות לעצים (משרד החקלאות ופיתוח הכפר) ומפרט מיוחד שיוכן על ידי 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. 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.



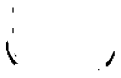
נספח תמונות העצים (רשימת העצים מופיעה על גבי תשריט הנספח)

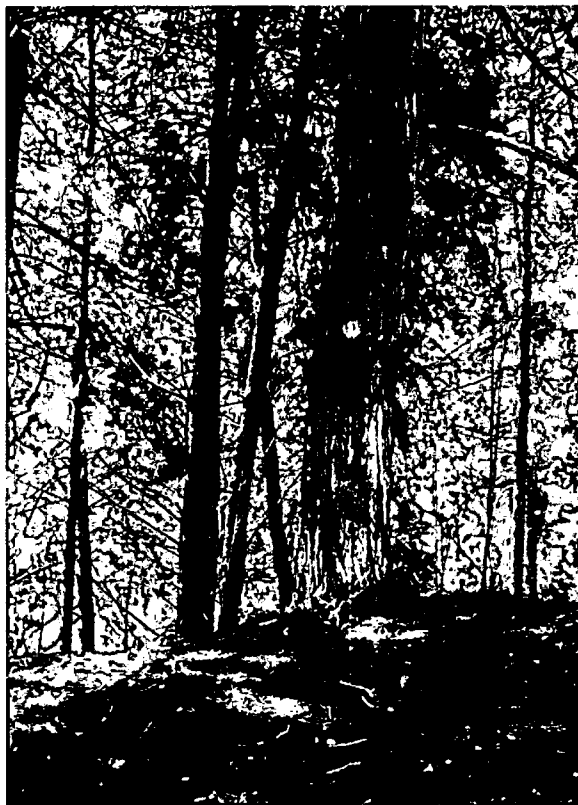


עץ מס' 1



פוליגון A





עצים 3-4-5



פוליגון B



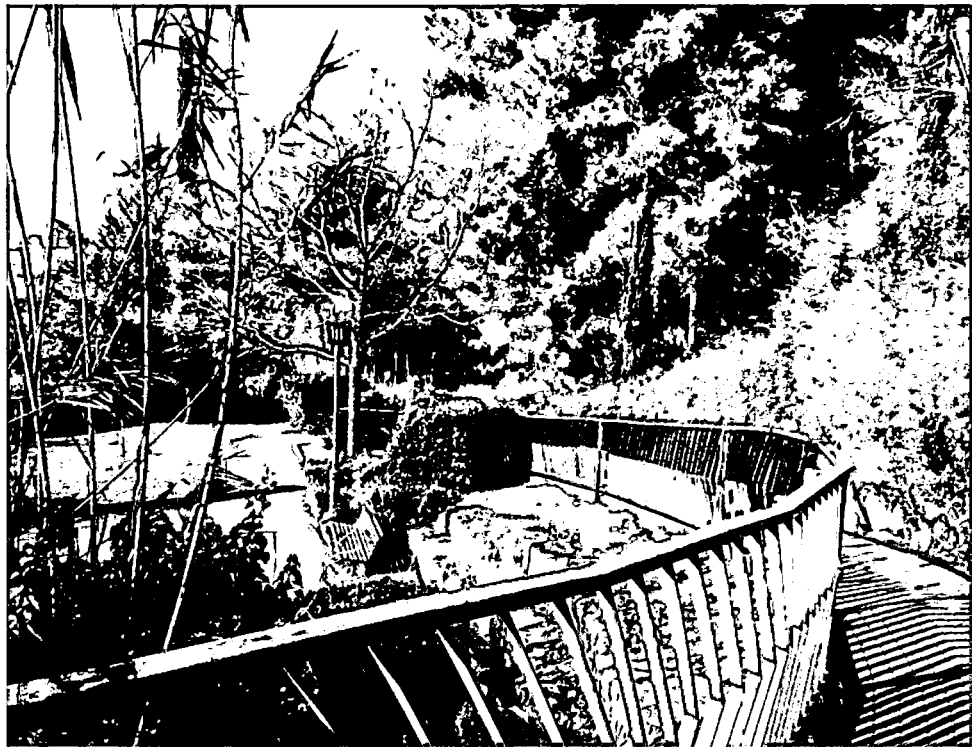
עץ 15



עצים 9-10



עצים 11-12



עץ 8





עצים 16



פוליגון A



פוליגון A



פוליגון B

