



**תכנית מס' 507-0187237**

**תא/4123 - התחדשות רחוב לה גווארדיה**



## **הנחיות לפיתוח נופי**



יוני 2015



## 1. תבניות נוף - הנחיות מיוחדות

1.1. גינה במגרש מגורים: הגינה במגרש המגורים מחולקת לשני סוגים:

1.1.1. השפ"פ בחזיתות הבתים – אזור זה ישמש בעיקר לנטיעות של עצים וצמחייה בחזיתות הבתים

באופן שיתרמו לחזית הרחוב. הנטיעות באזורים אלו יהיו על אדמת גן (ולא על גג מבנה).

1.1.2. חצררות הבתים הפנימיים – אזור זה משמש בעיקר את דיירי הבתים. הוראות מפורטות יגבילו את

היקף הריצוף באזור זה (מוצע מקסימום 40%). שאר השטח ישמש לגינון ולנטיעות. הנטיעות

באזור זה יהיו על מצע מנותק מעל חניון. מינימום עומק המצעים 1.5 מ'.

1.2. המרחב הציבורי שבין חזית הבניינים לאבן השפה – לאורך הרחוב יינטעו עצים והוא יכלול שטחים

מרופפים, ריהוט גן, תאורה ועוד. במידה ומי הנגר לא טופלו במגרש ישולבו בשטחים אילו פתרונות תת

קרקעיים משולבים לניהול נגר ולתמיכה ביער העירוני דוגמת "silva cell"



## 2. הוראות לטיפול בעצי בוגרים

### 2.1. עצים בוגרים לשימור

2.1.1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2.1.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר

כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.

2.1.3. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

2.1.4. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות

מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ

המוגדר לשימור יש להתייעץ פקיד היערות.

2.1.5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח

עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר

תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו

בתוכנית לשימור).



### 2.2. עצים בוגרים להעתקה

2.2.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה

תכנית בקני"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אלי יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת

ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש,

מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2.2.2. 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.





### 2.3. עצים בוגרים לכריתה

2.3.1. 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.

2.3.2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.



2.3.3. 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.

### 2.4. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:

2.4.1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.



2.4.2. הנחיות לשימור והגנה על עצים והנחיות להעתקת עצים לרבות טיפול גיזום, הובלה, נטיעה, השקיה ופיקוח מפורטים בנספח העצים הבוגרים.

### 3. נטיעות וגיזון

3.1. עצים חדשים לנטיעה - נדרשת נטיעה של עץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים במגרש, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובאישור הועדה המקומית.

3.2. הנטיעות מתחלקות ל-2 סוגים:

3.2.1. עצי רחוב – לאורך הרחובות ישולבו עצים בגודל מינימלי מס' 9 במדרכות ובאנטי-מפרצים. עצי גן



ופארק – בשפ"פים השכונתיים יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל במגרשים.

3.2.2. יושם דגש על עצים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרואקלימיים (למשל עצים הנותנים צל מהותי בעונת הקיץ).

3.3. הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל שכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון ואשר יסופקו לעת המכרז על הקרקע.

3.4. יש לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בהתאם לסעיף ניהול נגר ונספח הניקוז.

3.5. תנאי למתן טופס 4 לבניינים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.

3.6. כאשר אין שצ"פ הגובל במגרש הפרטי, יש להציג ולאשר את פתרון הניקוז עם מחלקת התיעול של העיריה.



3.7. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.

#### 4. ניהול מי נגר



4.1. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח המגרש, כך שיוותרו 15% משטח המגרש כקרקע פנויה לניהול נגר וחלחול.

4.2. טיפול במשטחי הגג: על גגות הבניינים יתוכננו עציצים ומערכת ניקוז לנטיעה על מצע מנותק. תכניות



גינון והשקיה אלו ופירוט הצמחייה שתישתל בהם יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה ויהיו תנאי למתן טופס 4.

4.3. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

4.4. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.





## נספח א' – תשריטים, תכניות ותקנון

ההנחיות המפורטות לעיל מתייחסות לתכניות ולתקנון הנ"ל:



### מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			דוד גלור			1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חלופת עיבוי-בינוי	14/04/2015		אולג לוי	23/03/2015	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חלופת פינוי-בינוי	14/04/2015		אולג לוי	23/03/2015	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון: 1	04/02/2015		תל אביב-יפו עיריית	09/09/2014		1: 1250	רקע	מצב מאושר
				ליאור לוינגר			1: 500	מנחה	נספח נופי
				דורון לנג			1: 250	מחייב	נספח עצים בוגרים

