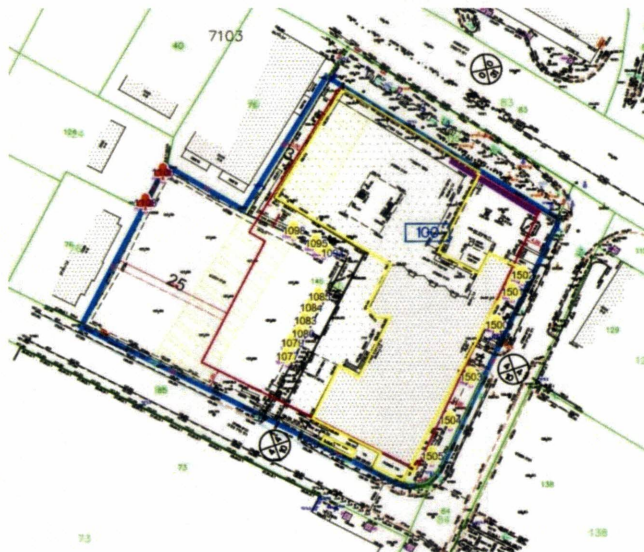




נספח שמירה על עצים בוגרים

תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16

מספר התוכנית: 507-1102870



יזם: מליסרון בע"מ

מודד: גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ

עורך התוכנית: בר אוריין אדריכלים

עורך סקר עצים בוגרים: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ

AVIV AMCG

יוני 2023

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 223-0014	החלטה 15
תאריך 26/06/2024	פרוטוקול 224-0009	החלטה 12
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד מרמלי, אדריכל	ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה		1-10-2024



י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 לימקול 16

מס' תוכנית: 507-1102870

תוכן

מבוא 3

סביבת התוכנית 4



דברי הסבר לתוכנית 4

סקר העצים 5

טבלת סיכום מינים 6

טבלת סקר העצים 7



טבלת ערך חליפי 9

תמונות 10



י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023

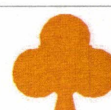
מבוא

נספח עצים בוגרים נדרש על פי נוהל תנאי סף להגשת תוכניות מתאר, במסגרתו יש להגיש נספח מס' 6 – סקר עצים בוגרים. נספח העצים ערוך לפי הכללים להכנת סקר עצים 2018 של פקיד יערות ארצי – משרד החקלאות. נספח העצים הבוגרים כולל חוברת סקר ובה מפורטים נתוני העצים, ערכיות העצים, ערכם החילופי וייעודי העצים לשימור, העתקה או כריתה. את ייעודי העצים קובע עורך התוכנית בהתחשב בהמלצות סוקר העצים והאילוצים התכנוניים. המלצות הסוקר בסקר זה מתייחסות להיבטים תכנוניים בלבד. סקר זה לא משמש כסקר אגרונומי לצורך קבלת החלטות לטיפול בעצים.

עצים בתוכנית

ערכיות העצים נמדדת בסולם שבין 0 (עץ מת) ל-20 (ערכיות גבוהה ביותר, לעץ מושלם הנמצא בשטח ציבורי), וכן בהתפלגות צבעים על פי סך ערכיות העצים. להלן מקרא ערכיות העצים התואם את טבלת הסקר.

הסבר	ערכיות העץ
• נדרש לעשות כל שניתן על מנת לשמור על העץ	גבוהה מאוד (17-20)
• עץ חשוב שראוי לשמור עליו	גבוהה (14-16)
• רצוי לשמור על העץ במידה ואינו מפריע לתכנון	בינונית (7-13)
• אין צורך לשמור על העץ	נמוכה (0-6)
• עץ לא בקריטריונים לעץ בוגר	עץ לא מוגן

הסבר	ייעוד העץ
- כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. - עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.	 שימור
בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.	 העתקה
- בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. - במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.	 כריתה





י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023

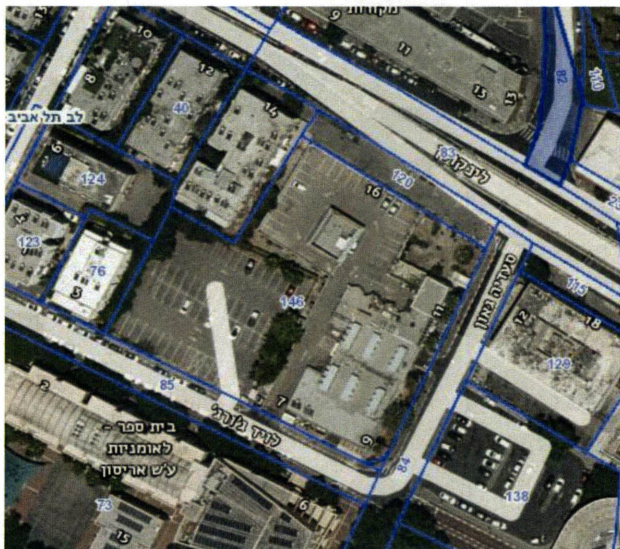


תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 לינקולן 16

מס' תוכנית: 507-1102870

סביבת התוכנית

שטח בנוי המאופיין בבנייני משרדים, תעשייה ומסחר וכן חנייה עילית



דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת מספר 507-1102870 ברחוב לינקולן 16 הינה תכנית אשר מעודדת שימור ושיפוץ של מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 על ידי ניווד זכויות בלתי ממומשות למגרש ברחוב לינקולן 16 וקביעת יעוד על פי תכנית מאושרת וחזית מסחרית.

המבנה במגרש המוסר ברחוב ביאליק 19 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור תא/2650.ב. התכנית אינה כוללת כל שינוי למבנה במגרש המוסר.

המבנה במגרש המקבל ברחוב לינקולן 16 הינו מבנה מסחרי בן קומה אחת המשמש למרכול, מסעדה ועמותות.

הבינוי המוצע יהווה מפרק מגשר בין אזור ההכרזה למגדלים השכנים וכולל קומת קרקע מסחרית וקומות משרדים. סה"כ 16 קומות, מעל מרתפים. כמו כן, התכנית מגדירה שביל להולכי הרגל, זאת על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור בשטח שבין הרחובות לינקולן ולויד ג'ורג'.

התכנית כוללת ניווד זכויות ממגרש לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, למגרש ברחוב לינקולן 16, כמפורט להלן:





י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 לינואר 2016

מס' תוכנית: 507-1102870

מגרש מוסר (רחוב ביאליק 19, תא שטח 200):

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 1,139.16 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.2.2023 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.8.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר שווים ל-5.52 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.



זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר הינן לפי הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 1,139.16 מטרים רבועים בגין ניווד הזכויות.

מגרש מקבל (רחוב לינקולן 16, תא שטח 100):

סך הזכויות הנוספות למגרש בתכנית הנוכחית:
שטח עיקרי עילי לתעסוקה: 6,285 מטרים רבועים.

סקר העצים

לבקשת המזמין, בדקתי את שטח התוכנית ועד למרחק של 5 מ' מגבולות התוכנית הסמוכים לתוכנית כנדרש בכללים לעריכת סקר עצים (יולי 2018 של פקיד יערות ארצי). רצ"ב נתוני העצים בתחום התוכנית ובמרחק של עד 5 מ' מגבול התוכנית, וכן ייעודי העצים כפי שנקבעו על ידי המתכנן.

סקר העצים בוצע בשטח בתאריך 02/05/2022

בסקר נמצאו 17 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו: 2 עצים בערכיות גבוהה ו-15 עצים בערכיות בינונית. מתוך 17 עצים בוגרים 2 עצים לשימור ו-15 עצים לכריתה.

בשטח הסקר קיימים עוד שיחים ועצים שאינם עומדים בקריטריון לעץ בוגר.

סה"כ ערך חליפי שחושב עומד על: ₪ 65,019

בברכה, הנדסאי נוף יהונתן גונן



י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023

טבלת סיכום מינים

סיכום ייעודים				סיכום ערכיות						
סה"כ	כריתה	העתקה	שימור	סה"כ	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	שם מדעי	מין העץ
2	0	0	2	2	0	2	0	0	Melia azedarach	אזדרכת מצויה
9	9	0	0	9	0	9	0	0	Washingtonia Robusta	ושינגטוניה חסונה
3	3	0	0	3	0	2	1	0	Ficus benjamina	פיקוס בנימינה
1	1	0	0	1	0	1	0	0	Ficus elastic	פיקוס הגומי
1	1	0	0	1	0	1	0	0	Ficus carica	פיקוס התאנה
1	1	0	0	1	0	0	1	0	Phoenix dactilifera	תמר מצוי
17	15	0	2	17	0	15	2	0		סה"כ



טבלת סקר העצים

תאריך ביצוע הסקר בשטח: 02/05/2022

מס' העץ/פוליגון	מין העץ	כמות העצים	גובה העץ (מ')	קוטר צמרת (מ')	קוטר גזע 1 (ס"מ)	קוטר גזע 2 (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	חופת העץ (0-5)	ענף העץ (0-5)	סך ענפיות העץ/פוליגון (0-20)	רדיוס אזור שורשים מוגן (מ')	שיוי העץ/פוליגון (ש)	היתכנות העתקה	ייעוד ע"פ המתכנן	הערות
1	תות לבן		4	2	7		5	5			עץ לא מוגן					עץ רחוב, נטיעה חדשה, נמצא במרחק 5.28 מ' מחוץ לגבול התכנית וחפירת המרתף המוצע
2	תות לבן		4	1	6		5	5			עץ לא מוגן					עץ רחוב, נטיעה חדשה, נמצא במרחק 4.67 מ' מחוץ לגבול התכנית וחפירת המרתף המוצע
3	תות לבן		3	2	6		5	5			עץ לא מוגן					עץ רחוב, נטיעה חדשה, נמצא במרחק 4.26 מ' מחוץ לגבול התכנית וחפירת המרתף המוצע
4	תות לבן		4	2	6		5	5			עץ לא מוגן					עץ רחוב, נטיעה חדשה, נמצא במרחק 4.16 מ' מחוץ לגבול התכנית וחפירת המרתף המוצע
1077	פיקוס בגימניה	1	5	5.5	35	18	3	5	3	3	14	4.0	8,755	נמוכה	כריתה	ענפים מרכזיים צמודים ומאוחדים, נמצא במגרש חנייה צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1079	פיקוס המאנה	1	4	2.5	22		3	5	2	3	13	2.6	3,100	נמוכה	כריתה	גזום מסביב של ענפים מרכזיים, נמצא במגרש חנייה צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1080	פיקוס בגימניה	1	5.5	1.5	30		3	5	1	3	12	3.6	5,087	נמוכה	כריתה	פיצול נמוך, מאוחדים, ענפים מרכזיים צמודים ומאוחדים, נמצא במגרש חנייה צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1083	פיקוס הגומי	1	2.5	2	17	9	4	5	1	3	13	2.6	3,021	נמוכה	כריתה	פיצול נמוך, בשטח מגרש חנייה צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1084	פיקוס בגימניה	1	6.5	4	22	28	3	5	2	3	13	4.0	7,167	נמוכה	כריתה	מאוחדים, ריבוי גזעים משניים וענפים דקים מתחת לגובה חזרה, בתחום מרתף מוצע
1085	וויניגטוריה חסונה	1	6.5	2	45		4	5	1	2	12	2.0	3,510	נמוכה	כריתה	בשטח מגרש חנייה, צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1094	וויניגטוריה חסונה	1	4	1.5	40		4	5	1	2	12	2.0	2,160	נמוכה	כריתה	בשטח מגרש חנייה, צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1095	וויניגטוריה חסונה	1	6	2	45		4	5	1	2	12	2.0	3,240	נמוכה	כריתה	בשטח מגרש חנייה, צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע
1098	וויניגטוריה חסונה	1	5.5	2	45		4	5	1	2	12	2.0	2,970	נמוכה	כריתה	בשטח מגרש חנייה, צמוד לגדר ברזל, בתחום מרתף מוצע

הערות	ייעוד עפ"י המתכנן	היתכנות העתקה	שיוי העץ / ליח' פוליאון (מ')	רדיוס אזור שורשים מוגן (מ')	סך ערכיות העץ/ פוליאון (0-20)	ערך מין העץ (0-5)	חופת העץ (0-5)	מיקום העץ (0-5)	מצב בריאותי (0-5)	קוטר גזע 2 (ס"מ)	קוטר גזע 1 (ס"מ)	קוטר צמרת (מ')	גובה העץ (מ')	כמות העצים	מין העץ	מס' העץ/ פוליאון
נמצא במגרש חרי"ה צמוד לגדר ברזל, במפלס גבוה 0.4 מ' ממפלס מגרש שכן, פיטול נמוך, מגורדים, מעטפת עץ מתקלפת, עקמומי, עדות לענף שמשבר, נמצא בתחום גינין מוצע ובאזור שטח חלילה	שימור	נמוכה	5,339	3.0	12	1	3	5	3	34	32	5.5	7	1	אדורכת מצויה	1105
נמצא במגרש חרי"ה צמוד לגדר ברזל, במפלס גבוה 0.4 מ' ממפלס מגרש שכן, עקמומי, מגורדים, נמצא בתחום גינין מוצע ובאזור שטח חלילה	שימור	נמוכה	6,123	3.0	12	1	3	5	3		50	6.5	8.5	1	אדורכת מצויה	1108
מעקם, רקבנות, עץ רחוב, גבוה 0.5 מ' ממובה מפלס הרחוב, בתחום מרתף מוצע	כריתה	נמוכה	4,050	2.0	12	2	1	5	4		30	1.5	7.5	1	ושינגטוריה חסונה	1500
מעקם, רקבנות, עץ רחוב, גבוה 0.5 מ' ממובה מפלס הרחוב, בתחום מרתף מוצע	כריתה	נמוכה	3,510	2.0	12	2	1	5	4		30	2	6.5	1	ושינגטוריה חסונה	1501
מעקם, רקבנות, עץ רחוב, גבוה 0.5 מ' ממובה מפלס הרחוב, בתחום מרתף מוצע	כריתה	נמוכה	4,050	2.0	12	2	1	5	4		30	2	7.5	1	ושינגטוריה חסונה	1502
נמצא בתחום מרתף מוצע	כריתה	נמוכה	4,050	2.0	12	2	1	5	4		30	1.5	7.5	1	ושינגטוריה חסונה	1503
נמצא בתחום מרתף מוצע	כריתה	נמוכה	6,300	2.0	16	4	3	5	4		40	5	7.5	1	תמר מצוי	1504
נמצא בתחום מרתף מוצע	כריתה	נמוכה	4,050	2.0	12	2	1	5	4		30	1.5	7.5	1	ושינגטוריה חסונה	1505

סך הכול עצים בוגרים: 17
חלוקה לפי ערכיות: 2 גבוהה, 15 בינונית
חלוקה לפי ייעודים: 2 לשימור, 15 לכריתה




 י' תמוז תשפ"ג
 29 יוני 2023

טבלת ערך חליפי

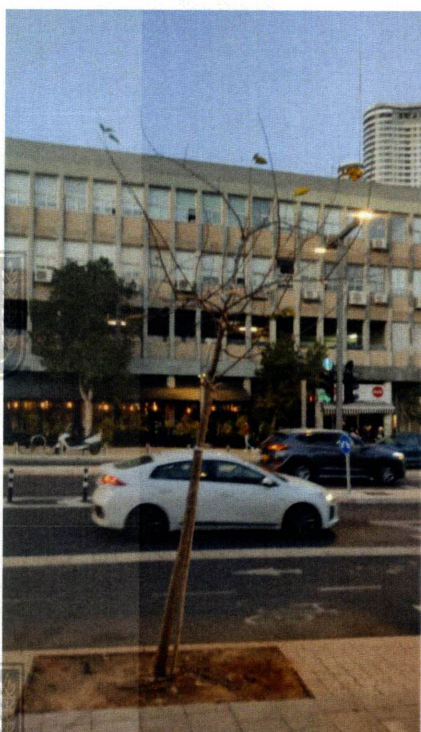
ערך חליפי משמעותו הערכת שווי עץ המיועד לכריתה והגדרת ערך כספי בש"ח לנטיעה של עצים חדשים. הערך החליפי של העץ נקבע על פי נוסחה המוכתבת ע"י פקיד יערות ארצי המשקללת את סך תרומתו האקולוגית, הסביבתית והנופית של העץ. הערך החליפי מיועד בראש ובראשונה לנטיעת עצים חדשים באתר הכריתה או בקרבתו המיידית. במידה ולא ניתן לטעת עצים באתר או בקרבתו, יש להעביר את הערך הכספי כפי שיקבע פקיד יערות.

מס' העץ	מין העץ	ערכיות לעץ	כמות העצים	סך הערך החליפי	ערך המין	מצב העץ	מיקום העץ	קוטר 1	קוטר 2	גובה העץ
1077	פיקוס בנימינה	נח 8,755	1	נח 8,755	0.6	0.6	1	35	18	5
1079	פיקוס התאנה	נח 3,100	1	נח 3,100	0.68	0.6	1	22		4
1080	פיקוס בנימינה	נח 5,087	1	נח 5,087	0.6	0.6	1	30		5.5
1083	פיקוס הגומי	נח 3,021	1	נח 3,021	0.65	0.8	1	17	9	2.5
1084	פיקוס בנימינה	נח 7,167	1	נח 7,167	0.6	0.6	1	22	28	6.5
1085	ושינגטוניה חסונה	נח 3,510	1	נח 3,510	0.45	0.8	1	45		6.5
1094	ושינגטוניה חסונה	נח 2,160	1	נח 2,160	0.45	0.8	1	40		4
1095	ושינגטוניה חסונה	נח 3,240	1	נח 3,240	0.45	0.8	1	45		6
1098	ושינגטוניה חסונה	נח 2,970	1	נח 2,970	0.45	0.8	1	45		5.5
1500	ושינגטוניה חסונה	נח 4,050	1	נח 4,050	0.45	0.8	1	30		7.5
1501	ושינגטוניה חסונה	נח 3,510	1	נח 3,510	0.45	0.8	1	30		6.5
1502	ושינגטוניה חסונה	נח 4,050	1	נח 4,050	0.45	0.8	1	30		7.5
1503	ושינגטוניה חסונה	נח 4,050	1	נח 4,050	0.45	0.8	1	30		7.5
1504	תמר מצוי	נח 6,300	1	נח 6,300	0.7	0.8	1	40		7.5
1505	ושינגטוניה חסונה	נח 4,050	1	נח 4,050	0.45	0.8	1	30		7.5
סך הכול:				נח 65,019						
				15						

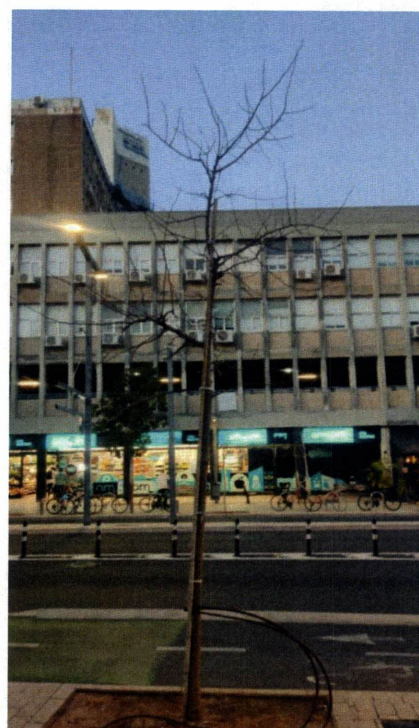


י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023

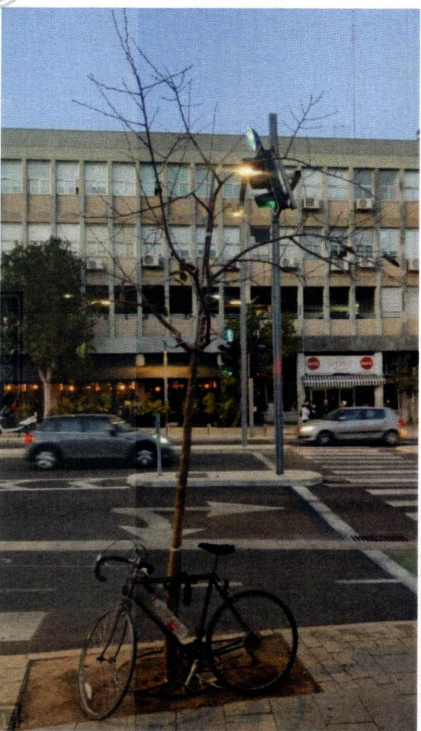
תמונות



2



1

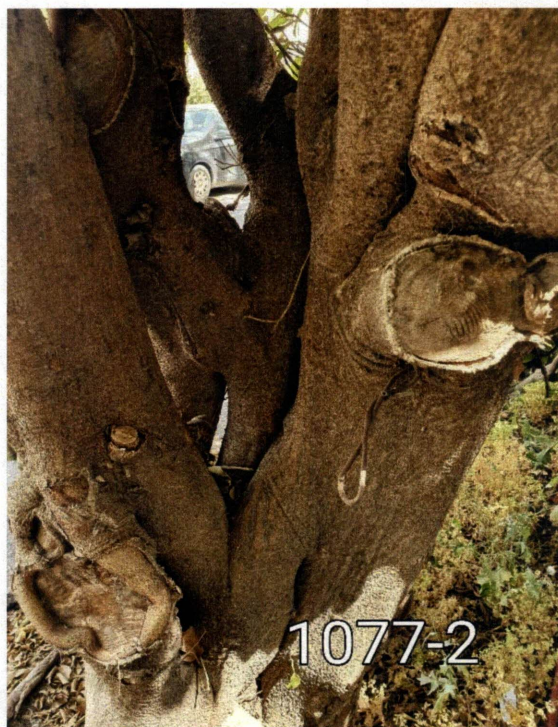
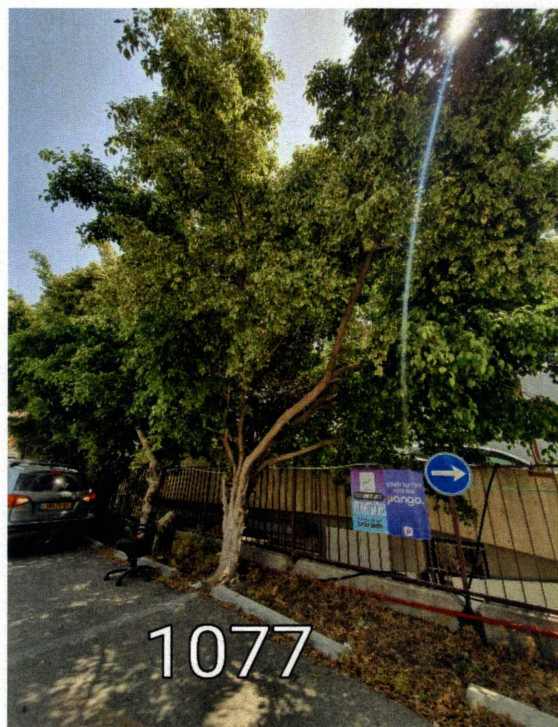
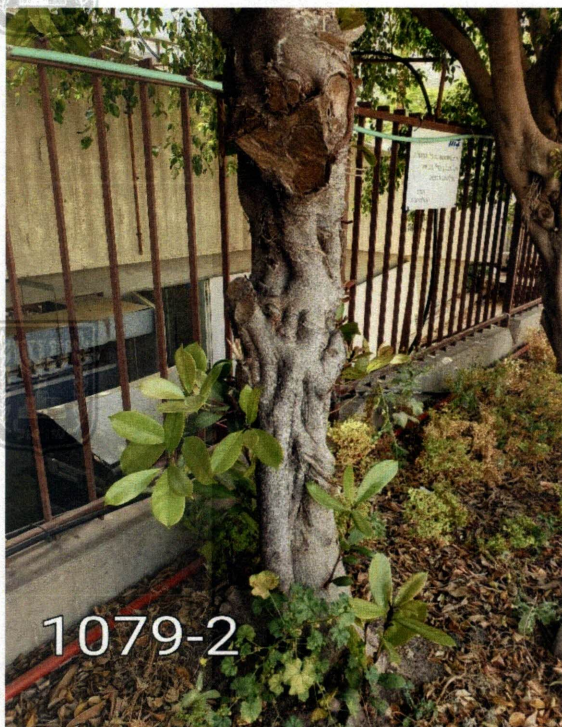


4

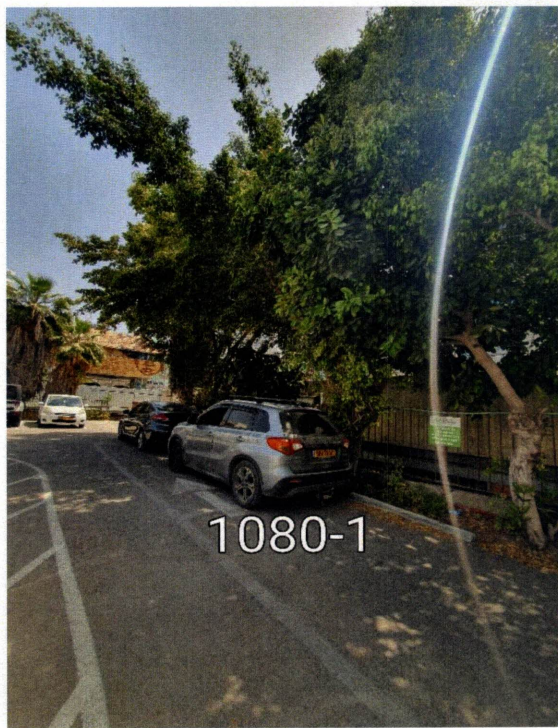
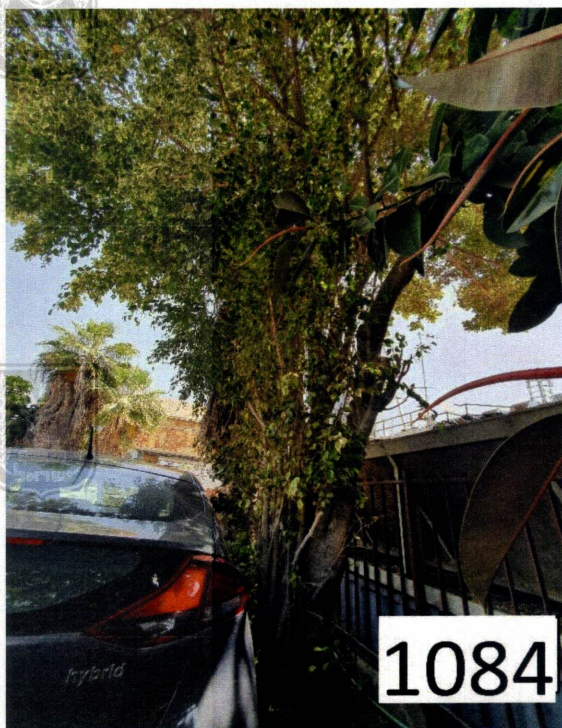
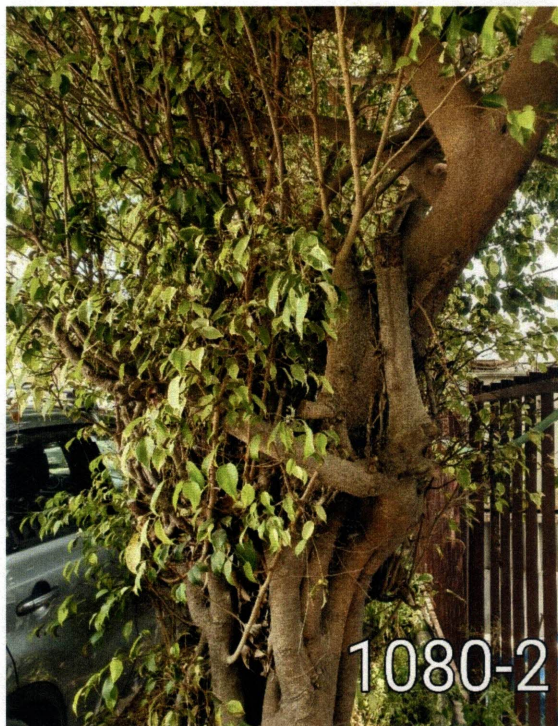
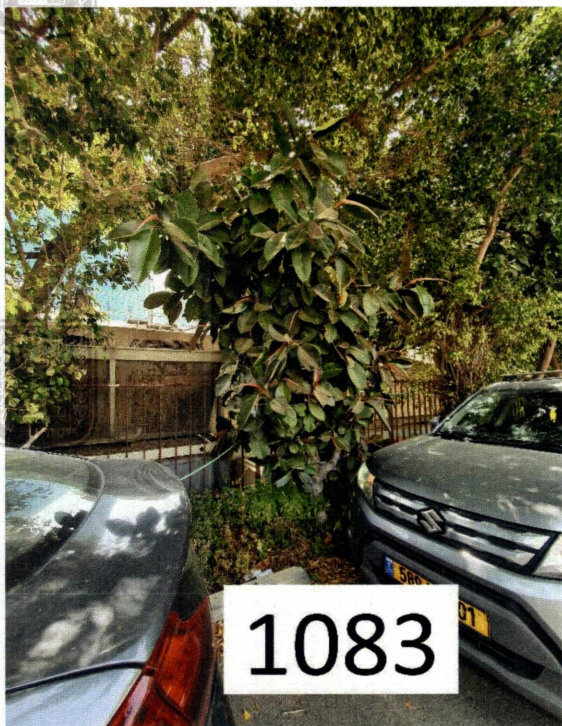


3

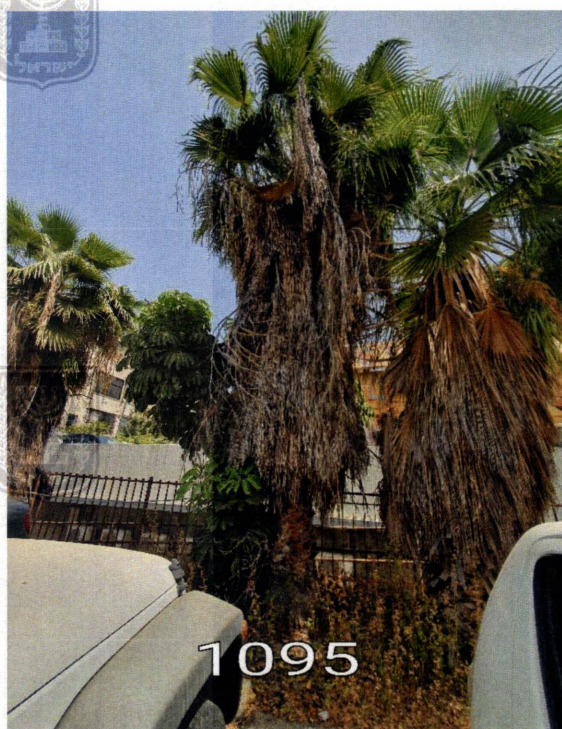
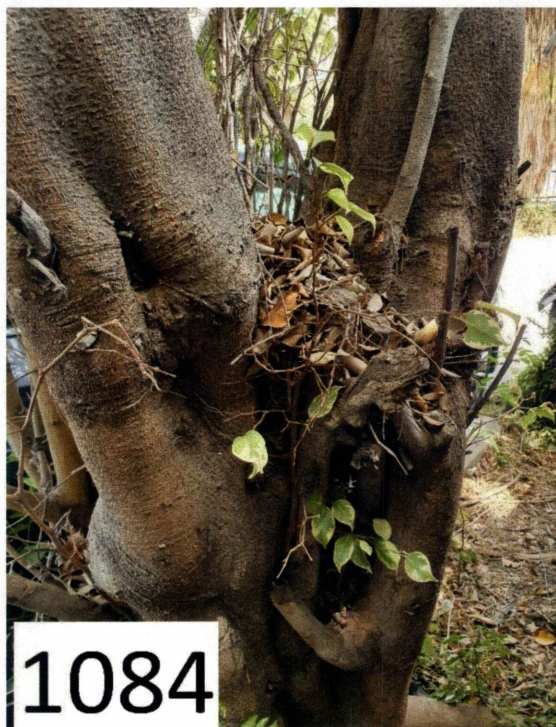
י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



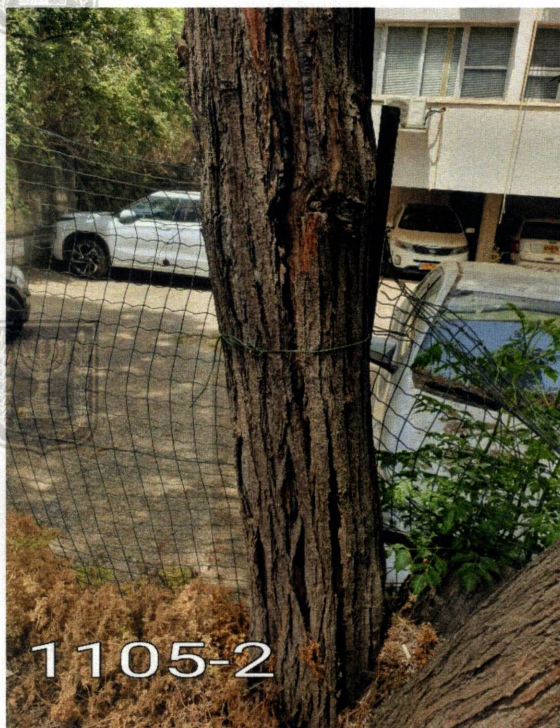
י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



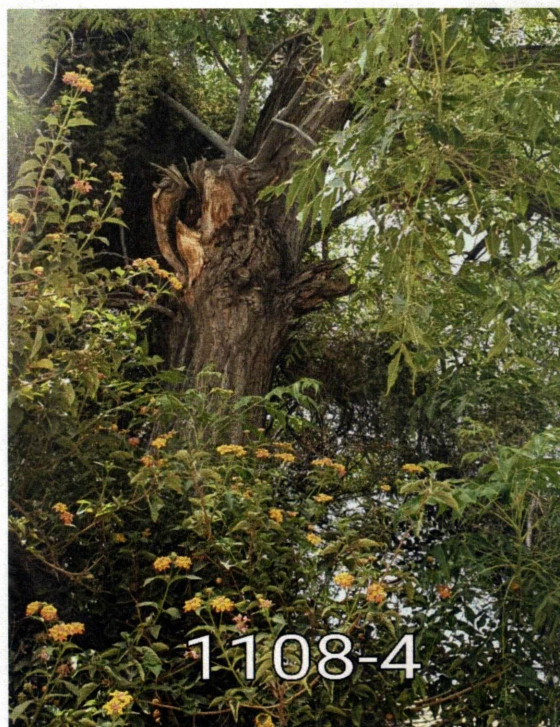
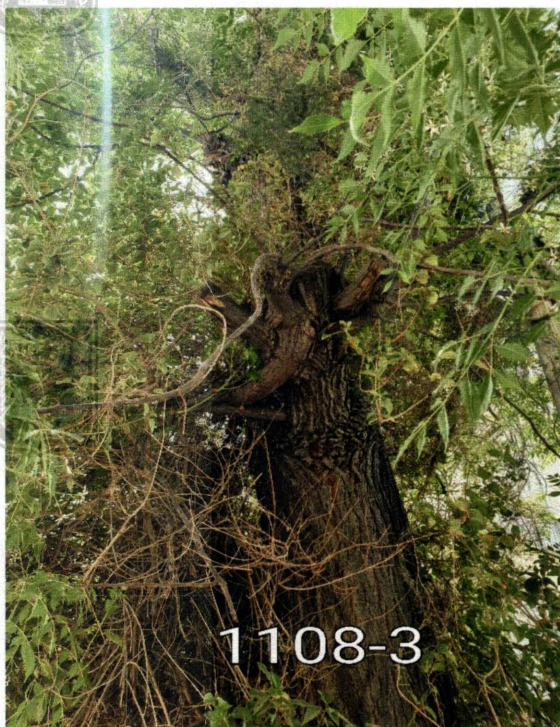
י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



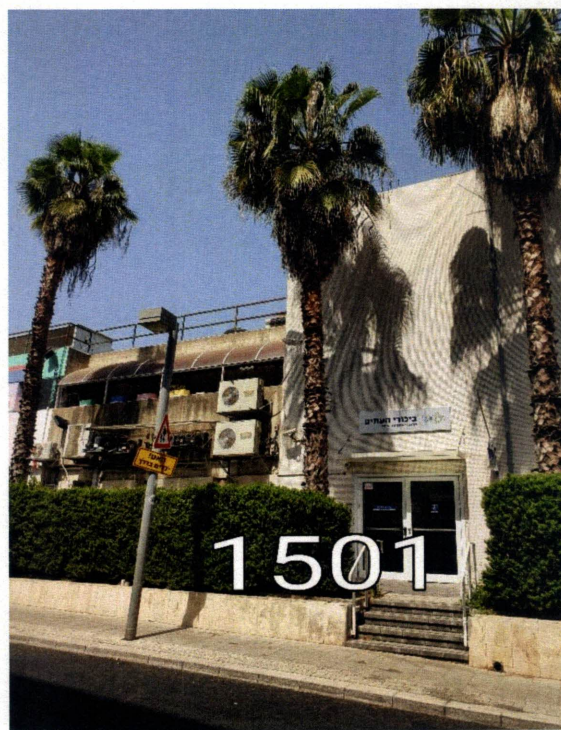
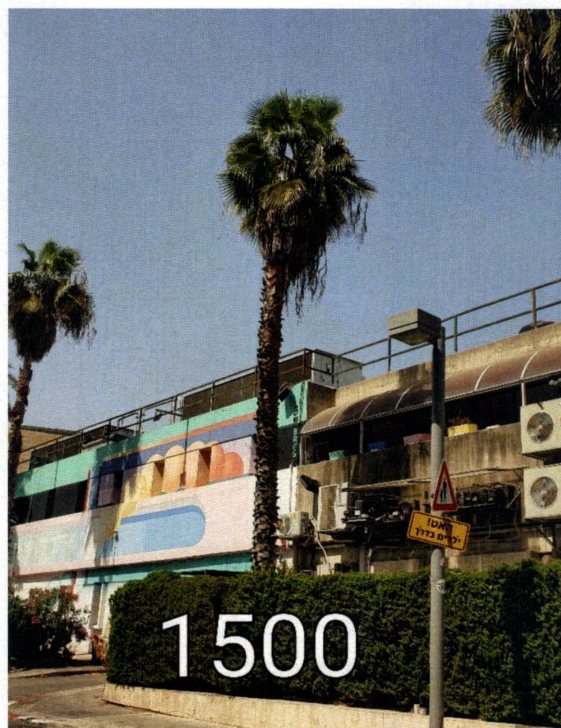
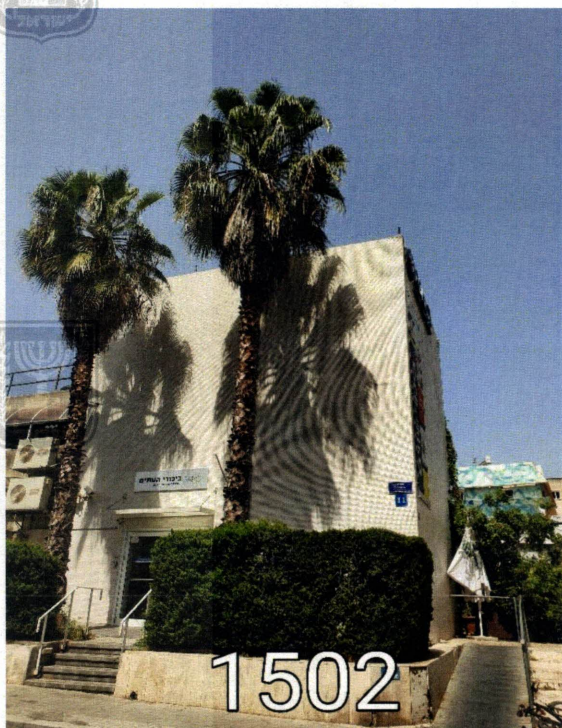
י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023





תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16

מס' תוכנית: 507-1102870

י' תמוז תשפ"ג
29 יוני 2023



1505