

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזות-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

19/07/2021

תכנית מס' 503-0642447

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

גבע 14/14א

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת שני מגרשים אשר פוצלו בעבר, ועליהם עומדים כיום 2 בניינים ישנים - אחד קדמי, הפונה לרח' גבע, והשני אחורי. שניהם ללא מיגון וללא הגנה נגד רעידות אדמה. במסגרת התכנית יבנה בניין מודרני אחד מדורג המשתלב במדרון, והכולל חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



גבע 14/14א

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

503-0642447

מספר התכנית

1.198 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182645
קואורדינאטה Y	664561

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	גבע	14	
גבעתיים	גבע	14א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6160	מוסדר	חלק	253-254	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 123	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 123. הוראות תכנית גב/ 123 תחולנה על תכנית זו.	1216		23/09/1965
גב/ 159	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 159. הוראות תכנית גב/ 159 תחולנה על תכנית זו.	1458		20/06/1968
גב/ 170	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 170. הוראות תכנית גב/ 170 תחולנה על תכנית זו.	1543		14/08/1969
גב/ 258	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258. הוראות תכנית גב/ 258 תחולנה על תכנית זו.	2119		19/06/1975
גב/ 258 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258 א. הוראות תכנית גב/ 258 א תחולנה על תכנית זו.	2874		16/12/1982
גב/ 353 ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 ד. הוראות תכנית גב/ 353 ד תחולנה על תכנית זו.	4235	4515	28/07/1994
גב/ 353 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 ו. הוראות תכנית גב/ 353 ו תחולנה על תכנית זו.	5367	1613	15/01/2005
גב/ 406	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406. הוראות תכנית גב/ 406 תחולנה על תכנית זו.	4235	4516	28/07/1994
גב/ 53	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 53. הוראות תכנית גב/ 53 תחולנה על תכנית זו.	761	1337	06/05/1960

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 2002. הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003
גב/ מק/ 258 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו. הוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו תחולנה על תכנית זו.	4690		22/10/1998
גב/ מק/ 503	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 503. הוראות תכנית גב/ מק/ 503 תחולנה על תכנית זו.	5683	3234	24/06/2007
גב/ מק/ 551	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 551. הוראות תכנית גב/ מק/ 551 תחולנה על תכנית זו.	6206	2782	28/02/2011
גב/ 170 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 170 / א. הוראות תכנית גב/ 170 / א תחולנה על תכנית זו.	2269	240	11/11/1976
גב/ מק/ 353 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה. הוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה תחולנה על תכנית זו.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 443	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 443. הוראות תכנית גב/ מק/ 443 תחולנה על תכנית זו.	5594	490	09/11/2006
גב/ מק/ 496	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 496. הוראות תכנית גב/ מק/ 496 תחולנה על תכנית זו.	5732	381	31/10/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 519	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 519. הוראות תכנית גב/ מק/ 519 תחולנה על תכנית זו.	6217	3303	28/03/2011
גב/ מק/ 550	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.	6292	6486	12/09/2011
גב/ מק/ 559	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 559. הוראות תכנית גב/ מק/ 559 תחולנה על תכנית זו.	6112	4006	26/07/2010

הערה לטבלה:

בכל מקום בו יש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של אחת מהתוכניות המצויינות לעיל, יגברו הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין פרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין פרי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	25/05/2021	דני טרשנסקי	09: 05 26/05/2021	טבלת איחוד וחלוקה בהסכמה	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		11	10/05/2021	דני טרשנסקי	14: 08 11/05/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה		1	25/04/2021	רועי קופר	11: 02 26/04/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			16/01/2020	אהרון מנירום	08: 33 19/01/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/04/2021	בנימין פרי	11: 03 26/04/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/04/2021	אריאלה אושפיז	11: 01 26/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/01/2020	בנימין פרי	08: 31 19/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רוזנברג ערן	22627	משרד לוסיטיגמן לפלר רוזנברג	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-6245544	03-6245545	eran@l-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף מוגרבי	0	רם- מוגרבי- ארדיטי 1414 א בע"מ	תל אביב- יפו	דיזנגוף	61	03-7177000		assaf@r-m-a.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין פרי	30211	V5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300		bennyp@v5arch.com
מהנדסת תנועה	יועץ	אריאלה אושפיז	19917	ארדן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	arielau@ar-dan.co.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	ד.בן נתן מדידות בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	דני טרשנסקי	379	קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		dani@kyap.co.il
אגרונום	אגרונום	אהרון מנירום		לב גנים וגננים בע"מ	תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861	03-6039861	aronmenirom@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רועי קופר	3639663	רועי קופר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	054-2391277		roycooper@gmail.com



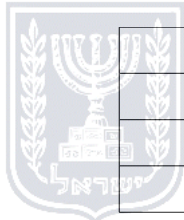
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
קו בניין	קו הבניין בקומת הקרקע.
קו בנין לגזוזטראות	קו הבניין אל קצה הגזוזטראות.
קו בנין עילי	קו הבנין בקומות הטיפוסיות שמעל קומת הקרקע.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, המאחדת בין 2 חלקות ומשנה יעוד של חלק מהשטח למגורים ד', וחלק מהשטח לטובת הרחבת שביל והרחבת הדרך. התכנית קובעת זכויות בנייה והוראות בנייה להקמת מבנה מגורים בן 7 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 איחוד שתי חלקות בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
- 2.2.2 קביעת ייעוד הקרקע בתחום התכנית כ"מגורים ד"
- 2.2.3 קביעת מספר הדירות בתחום התכנית ל- 20.
- 2.2.4 קביעת תכנית קרקע מרבית.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה
שביל	3	בלוק עץ/עצים לעקירה
		קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	
דרך מוצעת	2	
מגורים ד'	1	
שביל	3	
מגורים ד'	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-2	1,198.44	100
סה"כ	1,198.44	100

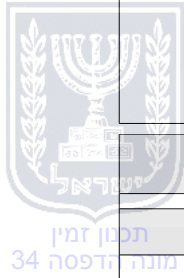
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	95.15	7.94
מגורים ד'	1,038.18	86.63
שביל	65.11	5.43
סה"כ	1,198.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנוי 1. 20% מיחידות הדיור תהינה קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר ליחיד. קומות: 2. מספר הקומות הטיפוסיות לא יעלה על שבע קומות, כולל קומת קרקע, ועוד קומת גג טכני מעל הקומות הטיפוסיות. 3. קומת הקרקע תוכל לשמש לדירות גן ולדירות מדרון וכן לשטחי שירות ורווחה משותפים. 4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו 5. ניתן להתקין דירות דו קומתיות [דופלקסים]. 6. ניתן לקבוע חללים דו קומתיים בדירות ובמבואות הראשיות. [כלומר- חללים שגובהם כגובה שתי הקומות]. שטחים משותפים: 7. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.50 מ' ברוטו 8. גובה קומות המרתף יהיה ככל הנדרש לתנועה נוחה של כלי רכב ולמערכות כיבוי אש ובלבד שלא יפחת מ- 2.30 מ', מדוד מרצפה לאלמנט הנמוך ביותר בתחום תנועת רכב. 9. בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין שטחי רווחה משותפים לדיירי הבניין, כגון מועדון דיירים, חדר כושר משותף, חדר אירועים משותף וכיו"ב. 10. בקומת הכניסה יש להתקין לפחות שני חדרים משותפים בשטח מינימלי 12 מ"ר כל אחד למטרות אחסנה, דוגמת חדר עגלות, חדר אופניים וכיו"ב. 11. בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין מחסנים המיועדים לדיירי הבניין בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה.
ב	גגות 1. על הגג העליון יוקצה שטח משותף למערכות וציוד. 2. לשטח המשותף על הגג תיוחד כניסה משותפת מתוך המבואות המשותפות של הבניין. 3. על גג הבניין ניתן להתקין חדרי עזר וחדרי מערכות ככל הנדרש.
ג	איחוד וחלוקה 1. שתי החלקות הקיימות יאוחדו לתא שטח אחד. 2. על תא השטח ניתן יהיה להקים בנין אחד.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז וכו')
4.2.2	הוראות

4.2	דרך מוצעת
א	דרכים א. תוואי דרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט. ב. תכנון גבהי הדרכים והמגרש והיחס לפיתרון הניקוז יובא לאישור הועדה המקומית. ג. יותר שינוי מיקום הכניסות למגרשים המסומנות בנספח התנועה באישור מהנדס העיר.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים א. נטיעות עצים ושיחים חסכוניים במים. ב. מעברים ושבילי הליכה. ג. תאורה. ד. דרך נופית וטיפול בקווי תשתית. ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרת תשתיות. ו. טיפול אקוסטי נופי.
4.3.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח עבודות פיתוח בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע הבניה במגרשים הגובלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	קדמי	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות				
מגורים ד'	מגורים ד'	1038	2040 (1)	1150		400%	65	20	33	מעל הכניסה הקובעת	7 (2)	3 (3)	3 (3)	2 (4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- התכסית אינה כוללת בליטות וגזוזטראות.
- קווי הבניין ראה גם בנספח הבינוי.
- בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה ניתן להתקין בכל דירה גזוזטרה ששטחה אינו עולה על 14 מ"ר ובלבד שהשטח הממוצע של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.
- 20% מיחידות הדיור תהינה קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר ליחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה אינו כולל שטחי מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר למרפסת. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת..
- (2) 5 קומות טיפוסיות ועוד קומת גג וקומת גג טכני מעל קומת קרקע.
- (3) ראה תשריט.
- (4) 2מ' קו בניין לכיוון רחוב גבע, 1מ' קו בניין לכיוון מעלה יעקב. קו בנין לגזוזטראות לכיוון רחוב גבע, מקומה ראשונה, יהיה 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), הן תבוצענה על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, תעשינה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה בהתאם לסמכותה בחוק.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

- תקן חניה לרכב פרטי יהיה 1:1. החניה תהיה בתת הקרקע.
- תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

6.3**איכות הסביבה**

- תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה :
- הכנת תכנית דיגום גז קרקע ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- במידה שיש צורך במיגון המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
- שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

6.4**ניהול מי נגר**

- לפחות 15% מתכסית הקרקע תשאר פנויה ומגוננת לשם חלחול מי נגר עילי מעל ומתחת לקרקע ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה.

6.5**סטיה ניכרת**

- צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.

6.6**פיתוח סביבתי**

- עומק אדמה גננית יהיה 1.5 מ' לפחות על מנת לאפשר נטיעת עצי צל.
- תנאי להיתר - אישור פקיד היערות.
- דירוג קירות התמך יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

- המבנים יעמדו בדרישות תקן התקף לבנייה ירוקה
- כתנאי להבאת הבקשה להיתר לאישור הועדה- יצורף נספח בניה ירוקה.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

3. היתר הבניה יכלול פתרונות אוורור למרתפים. אוורור המרתפים לא יופנה אל עבר הרחובות והחצרות הצמודים.
4. תנאי למתן היתר בניה והיתר חפירה בכל תחום התכנית יהיה אישור פקיד היעירות.

6.8

מרתפים

במרתפים יותקנו חדרי מערכות ותשתית וחדרי עזר ככל הנדרש.

6.9

גגות

1. ניתן למקם מצללות התואמות את תקנות התכנון והבניה על מרפסות הגג בנוסף למצוין בהוראות דלעיל.
2. ניתן למקם חדרי עזר וחדרי מערכות/ תשתיות על מרפסות הגג ו/או הגג העליון של המבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לייר