



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תוכנית מס' חפ/1997

קזטנה ומרכז חינוך לילדים "הוד הכרמל"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/1997 קזטנה ומרכז חינוך לילדים הוד הכרמל, הוגשה על ידי קזטנה ומחנה נופש לילדים "הוד הכרמל" בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, העיר חיפה.

1. שם וחלות

1.1 תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1997 קזטנה ומרכז חינוך לילדים, הוד הכרמל - (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

1.2 התשריט הוא בקנה מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, לתשריט מצורף:
נספח מס' 1 - א-תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 (מנחה).
ב-חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250 (מנחה).
נספח מס' 2 - דוח סביבתי, (מחייב).
נספח מס' 3 - אופן חישוב שטחי שרות. (מחייב).

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה ושיחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

2.3	מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך להפקדה	תאריך למתן תוקף
	חפ/1135 ר'	חלקות -168 170 בגוש 12263 קיטנה לילדים		1442		11.4.68
	חפ/1135	דניה חברה לפיתוח בע"מ עיר גנים על הכרמל		968		25.10.62
	חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה		2642	3.7.80	
	חפ/229	תכנית מתאר של חיפה	422			15.2.34
	חפ/229 ה'	קביעת אחוזי בניה מותרים במרחב התכנון של העיר חיפה		3021		2.2.87

2.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת "הוד הכרמל", חיפה, ממזרח לרח' מנילה, בין הרחובות דניה וליבריה.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג תשריט.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 7,743 מ"ר בקירוב.
חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

בעל הקרקע	מס' חלק של חלקה	מס' חלקה	מס' גוש
דבורה ושלמה אלון		167-173	12263
עיריית חיפה	189,190		12263
דבורה ושלמה אלון		47	12264
נעם גיל ואתי אלון		48	12264
עיריית חיפה	97		12264

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם: הוד הכרמל, קיטנה ומחנה נופש לילדים בע"מ.

8. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

- 8.1 לאחד חלקות למגרש בניה אחד במטרה לאפשר הקמת מרכז חינוך לילדים, קיטנה עם או בלי לינה בחודשי הקיץ ובחופשות הארוכות (סוכות, חנוכה ופסח).
- 8.2 לשנות סוג האתר מאזור מגורים מיוחד לשטח מוסד.
- 8.3 לקבוע שטח בניה והוראות בניה.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומתוחם בקו כתום
מוסד	שטח צבוע כתום ומתוחם בקו חום
דרך מאושרת או קיימת	שטח צבוע חום בהיר
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי	ספרה אדומה ברבעים צדדים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	סיפרה ירוקה בעיגול
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	סיפרה ירוקה
מספר מגרש מוצע	סיפרה שחורה
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד נקודותיים
הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד
בנין להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

מוסד - ישמש מרכז חנוך לילדים בשנת הלימודים, קיטנה עם או בלי לינה בחדשי הקיץ ובחגים הארוכים (סוכות, חנוכה ופסח), כולל כל המתקנים הדרושים לתפעול המרכז וכן למגורים לצוות הקיטנה בתקופת פעילותה בלבד.

דרכים - לפי המוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה ציוד וחפץ.

13. חלוקה מחדש

- א. גבולות המגרשים הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו יבוטלו.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי התכנית להגיש מפה לצרכי רישום לפני הוצאת היתר בניה.
- ד. על יוזמי התוכנית לרשום את המפה לצרכי רישום בלישכת רשם המקרקעין.

14. שטח הבניה המותר ומספר הקומות

סה"כ שטח הבניה המותר למטרות העיקריות לא יעלה על 50%, ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי השירות. אופן חישוב שטחי השירות יהיה כפוף לנספח מספר 3-אופן חישוב שטחי השרות.

15. גובה הבנינים

מספר הקומות בשטח התכנית יהיה 2 קומות, ולא יעלה בסה"כ על 6.5 מ' מהקרקע הטבעית לא כולל את גג הרעפים, מעל גובה זה יותר גג רעפים כמו בכל שכונת דניה.

16. קווי בנין ומרווחים

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט. במידה והמבנה הקיים בחלקה 48 יהרס ובמקומו יבנה מבנה חדש קו הבנין המזרחי יהיה 5 מ'.

17. הוראות הבניה

מספר המבנים על השטח יהיה ארבעה.
המרחק בין המבנים לא יפחת מ - 8 מטר.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מה"ע.
- ג. לא תורשה הקמת אנטנה טלביזיה לכל מבנה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל המתחם.
- ד. לא יורשה חיבור חשמל, טלפון, טלביזיה, וכבלים לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ה. מתקני גז דלק ואיסוף אשפה יבוצעו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מה"ע.
- ו. חזיתות הבנינים, יצופו בציפוי קשיח לשביעות רצון מה"ע.

19. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית או בעלי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, והזזת קירות כתוצאה מהרחבת הדרכים ניקוז שתילה וכו' הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מח' הגנים ולשביעות רצון מה"ע.

20. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים.
יותר השימוש במרווחים להתקנת מתקנים טכניים בתנאי שהיו תת-קרקעיים ובאישור מהנדס העיר.

21. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, יהרסו במועדים כפי שייקבע ע"י מה"ע.

22. חנייה

על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית החנייה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן ביום הוצאת היתר הבניה.
יש לנטוע בשטח החנייה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטר אורך חזית.

23. היטל השבחה

בעלי הקרקע או יזמי התכנית הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. סלילת דרכים

א- כל היתר בניה בשטח התכנית יותנה בביצוע הרחבת הכביש בפועל בהתאם לתכנית.

ב- בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה, או לשלם היטל כבישים בהתאם לחוק עזר עירוני. בסלילה נכללות המדרכות, קירות תומכים התקנת הניקוז למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט. יש לשמור על העצים הקיימים, ולנטוע בתחום המדרכה עצי צל נוספים. הסלילה תבוצע בהתאם לתוכנית שתאושר על ידי אגף לתכנון דרכים תנועה וגנים בעיריית חיפה.

25. תאורה

היוזמים חייבים להתקיין על חשבונם תאורת הרחובות הגובלים וכן להתקיין תאורה בשטח הפרטי שתשתלב בפתוח כללי של המגרש לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

26.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.0 מטרים	ברשת מתח נמוך
5.0 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

26.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן משני מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת היתר והסכמה מחברת החשמל.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשת הבניה לכלול בתוכנית תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל.

28. מקלטים ממקי"ם וממדי"ם

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ממ"ק או ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. שירותים

- א. ניקוז מי גשם.
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ולשביעות רצונו. על יוזמי התכנית לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. מים וביוב.
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או ביוב על בעלי הקרקע להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר. לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר הביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אשור מנהל הנדסה כי תכנית ביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב צו התכנית יבוצע על חשבון יוזמי התכנית או בעלי היתר הבניה. לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו הן מתחברות. על יזמי התכנית לשלם היטל ביוב כחוק.
- ג. הידרנטים.
על בעלי היתר הבניה להתקין במגרשים הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- ד. קווי טלפון טלויזיה וכבלים.
מערכת קווי הטלפון, הטלויזיה והכבלים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.
- ה. בטיחות אש.
על יוזמי התכנית או בעלי היתר הבניה להגיש תכנית בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש".

30. תנאים למתן היתר בניה

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תחילה של איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. הבקשה להיתר תלווה בדו"ח אקוסטי ומהלך הבניה ילווה ע"י היועץ האקוסטי.
3. יותקן מיגון אקוסטי בחזיתות המזרחית והדרומית. המיגון יהיה גדר אטומה בגובה שלא יעלה על 1.8 מ' עם עיצוב ארכיטקטוני.
4. במבנה הקיים ברח' ליבריה 11 יסגרו בקביעות כל פתחי המבנה, כך שיהיו אטומים לרעש בצד הפונה מזרחה. לא יהיה שימוש בשטח הפתוח במרווח הצדדי הגובל בחזית המזרחית, וכך לא בחזית המבנה ליד הכניסה לאתר.

30 א'. תנאים מיוחדים

1. לא יהיה שימוש ברמקולים לצרכי כריזה בשטח התכנית.
2. אם בעתיד יתברר שפעילות כלשהי במתחם מהווה מפגע סביבתי יהיה ניתן להוסיף תנאים מיוחדים ברשיון העסק, אשר יסלקו או יקטינו את המפגע.

31. שעות פעילות

לא תותר הרחבת שעות הפעילות באתר מעבר לקיים בגנים ובקיטנה בהתאם לדו"ח הסביבתי. לא תותרנה פעילויות מסוג אחר בשעות אלה כמו שמחות, חוגי נוער ומבוגרים למעט חגים ומסיבות תחילת וסוף שנה של מרכז החינוך שיערכו מעבר לשעה 17:00 במקום סגור. תותר פעילות קיטנה בשטח הפתוח בשעות 17:00 עד 19:00 שלושה ימים בשנה (קייץ וחופשים ארוכים).

32. בטול מרכז חינוך

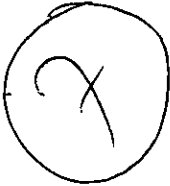
ביום בו תבוטל הפעילות במרכז החינוך והקיטנה, יעוד השטח כמרכז חינוך לילדים יבוטל והיעוד יחזור ליעוד הקודם, כולל אחוזי הבניה המקוריים חלוקת החלקות המקורית, מספר מבנים וכל יתר התנאים לפי תב"ע המאושרת בשטח חפ/1135.

בעלי הקרקע והיוזמים:

אדריכל:

מודד מוסמך:

מחנדיס ארזי מודד מוסמך
עצמאי פת"ש. 523602



- 1 -

מרחב תכנון מקומי חיפה
תכנית מס' חפ' / 1997
קייטנה ומרכז חינוך לילדים הוד הכרמל

נספח מס' 3 - אופן חישוב שטחי שרות.

1. פירוש מונחים

בהוראות אלה תהיה משמעות המונחים הבאים כדלקמן:
1.2 אחוזי בנייה של שטחי שירות - מקום שצויין בתכנית זו שטח השירות

באחוזים, הוא יחושב מן השטח העיקרי המותר באותו בניין.

1.2 תת - קרקעי - שאינו בולט מעל פני הקרקע הטבעית.

1.3 חדר מדרגות משותף ומבואה משותפת הנועדים למעבר כלל ציבור המשתמשים בבניין.

1.4 שיטחי שירות כלליים - שטחי שירות שיותר לכל השימושים שלא צוינו ופורטו במיוחד בתכנית זו.

1.5 מטרת עיקריות - כמשמעותן בתקנות חישוב שטחים.

2. מקום השטחים בבניין

2.1 שטחי השירות יהיו תת - קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון: חדרי מדרגות).

2.2 התקנת חנייה מקורה מעל לפני הקרקע תהיה על פי תכנית מאושרת, אולם ועדת המשנה של הוועדה המקומית רשאית, במקום שנוכחה כי לא ניתן למקם שטחי שירות לחנייה מתחת לפני הקרקע, לאשר התקנתם מעל לפני הקרקע, בדרך של הקלה.

3. שטחי שירות כלליים

לגבי המטרות העיקריות שיצוינו במיוחד בתכנית זו, יחולו ההוראות המפורטות שנקבעו עבורם בהמשך. לגבי כל שאר המטרות העיקריות, ייקבעו שטחי שירות כלליים כדלקמן:

3.1 ביטחון ובטיחות

3.1.1 השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבניין הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או

בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות העיקריות המנויות בסעיפים 9(ב), 9(ו) לתקנות חישוב שטחים.

3.1.2 גודל השטח המיזערי ייקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות של גורמים לביטחון ולבטיחות- פיקוד העורף, מכבי אש ומשטרת ישראל.

3.1.3 מרחב מוגן יוכר כשטח שירות בתנאים:

1. מרחב מוגן קומתי בלבד.
2. תקנות פיקוד העורף מחייבות התקנתו.
3. הוא לא יועד לתכלית אחרת.
4. לא יהיו לו פתחים הפונים כלפי חוץ.

3.2. מערכות טכניות ומתקני שירות

- 3.2.1. חדר או חלל למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לתחזוקת הבניין בלבד, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.
- 3.2.2. על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המזערי הנדרש למטרה המבוקשת.
- 3.2.3. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

3.3 חניה

- 3.3.1. שטח לחנייה מקורה, בגודל הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות דרכי גישה ורמפות.
- 3.3.2. שטח לחניה בנוסף לנדרש על פי התקן שיהיה בקומות תת-קרקעיות, כאשר התוספת נדרשת ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור.
- 3.3.3. אם שוכנעה ועדת המשנה של הוועדה המקומית כי, מסיבות טכניות, יש למקם את הבנייה הנוספת מעל לפני הקרקע וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת בדרך של הקלה.
- 3.3.4. גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס עיר רשאי לאשר שינוי בגובה, במקרים של אילוצים טכניים.

3.4 חניה תפעולית

שטח מקורה תת-קרקעי לחנייה תפעולית למשאיות, בגודל שלא יעלה על הנדרש עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

3.5 חדרי מדרגות

- 3.5.1. שטח חדר מדרגות משותף בבניין שיש בו מעלית, בשיעור של עד 13 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
- 3.5.2. שטח חדר מדרגות משותף בבניין שאין בו מעלית בשיעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

3.6 מבואה קומתית

מבואה קומתית משותפת בחזית מעלית, ששטחה כשטח פיר המעלית.

3.7 מבואת כניסה (לובי)

בבניינים המיועדים למסחר או למשרדים או לבידור או לבנייני ציבור, מבואת כניסה (לובי) אחת לבניין בשיעור של 1% מן השטח העיקרי, שתהיה בקומת הכניסה העיקרית של הבניין בצמוד לכניסה. במקרה של יותר מכניסה עיקרית אחת לבניין, ניתן לחלק את השטח הנ"ל למבואות כמספר הכניסות. במקרה זה יוגדל שטח השרות לשימושים אלה עד 1.5% מהשטח העיקרי.

3.8. אחסנה

אחסנה לתחזוקת הבניין בלבד, (כגון: תיקונים ניקיון, גננות) בשיעור 0.5% משטח הבנייה העיקרי, בקומה תת-קרקעית. מהנדס העיר רשאי לאשר אחסנה כנ"ל מעל פני הקרקע, אם שוכנע כי לא ניתן להתקינה בקומה תת-קרקעית.

3.9. קומת עמודים

שטח קומת עמודים שהוא פנוי ופתוח משלושה עברים, הנמצא בקומת כניסה עיקרית לבניין או בקומת קרקע, והוא איננו בולט מעבר לקונטור הקומה שמעליו.


3.10. סטווין

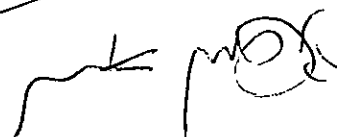
סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לציבור לצמיתות, והנמצא במפלס הדרך או השטח, או קשור למפלס זה ומשמש למעבר לכלל הציבור. רוחב הסטווין יהיה בין 5 מ' - 3.5 מ' או כפי הקבוע בתכנית החלה על המקום.

4. שטחים שאינם כלולים בחישוב בשטח

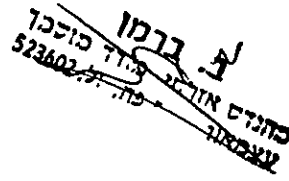
השטחים הבאים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה, בשיעורים ובתנאים הבאים בלבד:

- 4.1 גג ומרפסת גג, שמתחתם נמצא שטח עיקרי.
- 4.2 שטח המכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבניין, שהוא מפולש לחלוטין ב - 60% מהיקפו, בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר לבניין. ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.
- 4.3 שטח חלל הנמצא בתחתית הבניין (מסד), שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וללא שימוש כלשהו, כשגובה החלל הוא עד 1.80 מ'. במקום בו שיפוע הקרקע הטיבעית עולה על 15 אחוזים, ניתן להתקין בחלק מן המסד שטחי שירות המותרים עפ"י תוכנית זו ויתרת המסד תישאר בלתי מרוצפת ואטומה.

בעלי הקרקע והיוזמים: 

אדריכל: 

מודד מוסמך:


מ. ברמן
מס' 523602
מח' תל-אביב