

4011553

14

משרד הפנים
 מינהל מהוז מרכז-רמלה
 19-07-2000
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז המרכז
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"

תכנית שינוי מתאר מקומית שד/2/104/104
 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים

מושב ירתיב

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 2/104/104/א/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.1.00 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

שינוי לתכנית מתאר שד/1000

שינוי לתכנית מפורטת שד/5/104

על התכנית חלות:

- א. כל הוראות תכנית שד/1000 שלא שונו ע"י תוכנית זו.
- ב. כל הוראות תכנית שד/5/104 שלא שונו ע"י תכנית זו.

תאריך: דצמבר 1996
 עדכון: 9 ינואר 2000

מרחב תכנון מקומי – "דרום השרון"

1. מרחב תכנון: דרום השרון
2. שם ומספר התכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית שד/104/א-2 - מושב ירחיב. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים.
3. שינוי לתכנית: א. תכנית מתאר שד/1000
ב. תכנית מפורטת שד/104/5
4. מחוז: המרכז
5. נפה: פתח תקוה
6. תחום שיפוט: מועצה מקומית דרום השרון
7. מקום: מושב ירחיב
8. חלות: השטח המותחם בקו כחול בתשריט מסי שד/104/א-2 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.

9. גושים וחלקות:

גוש	חלקה
7637	2, 3, 4, 5, 6 חלקיות
7638	1, 2, 3 שלמות, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14 חלקיות
7639	10, 12 שלמה, 13, 38, 39, 40 חלקיות

10. שטח התכנית: 257.7 דונם.
11. מסמכי התכנית: א. התכנית כוללת 10 דפי הוראות.
ב. תשריט התכנית בק"מ 1:1250
12. יוזמי התכנית: 1. המועצה האזורית דרום השרון
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"
3. מושב ירחיב
4. משרד הבינוי והשיכון
13. בעל הקרקע: מדינת ישראל
14. המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל - אביב 62962
טל. 03-5467576 טלפקס. 03-5467670

15. מטרת התכנית:

15 1 יעוד שטח ל- 90 יח"ד - אזור מגורים א' ושינוי מיקום ל- 5 יח"ד - אזור מגורים בעלי מקצוע ע"י:

א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי - לאזורי מגורים, לדרכים לאזור לבינוני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי יעוד קרקע מאזור ש.צ.פ. ומאזור לבינוני ציבור - ואזורי מגורים ודרכים.

- 15 2 איחוד חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה, בהסכמת הבעלים.
- 15 3 קביעת אזורים והשימושים המותרים בהם.
- 15 4 קביעת זכויות בניה לכל אזור ואזור.
- 15 5 קביעת הוראות להוצאת היתרים לרבות שלבי ביצוע.
- 15 6 קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.

16. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 17 להלן.

17. רשימת תכליות

- 17.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 28 להלן.
- 17.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע - בהתאם לאמור בתכנית מפורטת מס' שד/5/104.
- 17.3 אזור מגורים חקלאי - בהתאם לאמור בתכנית מפורטת מס' שד/5/104. מספרי המגרשים סומנו בסידרת "2000" והינם מספרים זמניים.
- 17.4 אזור לבניני ציבור: ישמש לבנית מוסדות חינוך ודת, תרבות, מועדונים, מתני"ס, למבנים ומתקני ספורט, ומשחקים בריכת שחיה וכדו' ובהתאם להוראות סעיף 28 להלן.
- 17.5 שטח ציבורי פתוח: ישמש לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים, מעברים למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים ולמתקני טרנספורמציה ואופציה למקלוט ושבילי גישה, ובהתאם להוראות סעיף 28 להלן. במגרש מס' 612 המסומן "יער" יהיו השימושים המותרים למתקני ספורט, נופש, משחקים וכד'.
- 17.6 שטח לדרכים וחניות: ישמש לכבישים, דרכים משולבות, חניה, תחנות אוטובוסים, מדרכות, נטיעות ומעברי תשתית כולל מתקני אשפה.

18. תנאים לבנית מגורים

עפ"י טבלת האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועפ"י התנאים שלהלן. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בשטח שלא יעלה על 25 מ' לעסק או משרד לבעל מקצוע בתנאים הבאים:

א. העסק יופעל ע"י המתגורר באותה דירת מגורים.

ב. הפעלת העסק לא תגרום למטרד לדיירי המגרשים הסמוכים.

- 18 1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- 18 2 שטח הבניה - המותר באזורי מגורים - שטח בניה עיקרי ליח"ד - 200 מ"ר. שטח שרות ליח"ד - 52.5 מ"ר כמפורט בסעיף 28. תותר בנית מרתף בשטח עד 50 מ"ר. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב כשה"כ השטח המותר לבניה. בשטח הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי מתחת ל- 20% ובשטח עד 30 מ"ר ליח"ד.
- 18 3 מס' קומות בנין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות.

18 4 גובה הבנין המותר

- א. הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס 0.00 – כרשום בתכנית בינוי ופיתוח, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
- ב. שתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.
- ג. שתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.
- ד. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי דוד השמש.
- סה"כ גובה המבנה כולל היציאה לגג לא יעלה על 9.00 מ'.
- ה. מפלס רצפת קומה המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.50 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ'. מהקרקע הטבעית הגובלת בו. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח.
- ו. מפלסי הבנינים – מותרת סטיה על 0.5 מ' במפלסי 0.00 של הבנינים כאמור בסעיף א לעיל.

18 5 מרתפים

- א. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מהבית ולא יבלוט מעבר לקומה שמעליו.
- ב. הכניסה למרתף תותר מתוך שטח פנים הבית. אם תהיה כניסה חיצונית למרתף ייחשב במנין שטחי הבניה המותרים, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.
- ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הני"ל – יכלל השטח במנין של השטחים העיקריים.
- ד. תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.30 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.

18 6 מסדים

ניתן להקים מסד ובתנאי שלא יהיה גבוה מ- 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע ומשולב בקירות הבנין ותואם את חומרי הגמר של הבנין.
לא תותר בנית קומה מפולשת או בנית הבתים על העמודים.

18 7 מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם לטבלת האזורים סעיף 28 להלן, אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט סככה לחניה מקורה בלבד עפ"י לוח האזורים וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'. מבני עזר יהיו בתחום קווי הבניה בצמוד למבנה ויחושבו בשטח המותר למבני שרות.

18 8 חניה – חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים.
מקומות החניה הפרטית יהיו לפי תקן החניה שיהווה תקף ביום אישור התכנית. ולא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. מיקום החניות במשולב בבנין בתוך קווי בנין או בכפינת המגרש עפ"י הוראות טבלת האזורים.

19. הנחיות ועיצוב לבתי מגורים

- 19 1 **צורת הגג** – הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה 1.05 מ', או גג רעפים משופע, או משולב.
- 19 2 **חזיתות הבתים** – חומרי הבנין וצורת הגימור והגוון יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר, חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בכל מקרה ומקרה.
- 19 3 **דודי שמש** – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19 4 **חיבורי מערכת תשתית** – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, (מתח גבוה ומתח נמוך), תקשורת, גז וכ"י יהיו לבתים חדשים תת קרקעיים עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 19 5 **חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור** יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וכאמור בסעיף 22.4 להלן.
- 19 6 **תליית כביסה** – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הרחוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19 7 **מיכלי גז ודלק** – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19 8 **סככות חניה** – מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י נספח למבנה סככה לחניה בתכנית בינוי ופיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש.

20. תנאים להגשת בקשה להיתר

- 20 1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:
- 20 2 תוכן תכנית חלוקה (פרצלציה) מבוססת על מדידת השטח עפ"י התשריט ע"י מודד מוסמך וסימון המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 20 3 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:500 לפחות כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולחולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של המושב.
- 20 4 תוכניות בינוי ופיתוח תוגשנה ותאושרנה בועדה המקומית לתכנון ובניה בטרם הוצאת היתר בניה למבנים. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקני"מ 1:500 לפחות, תציג ותפרט את אופן העמדת המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.
- 20 5 הבקשה להיתרי בניה יכלול חתכים וחזיתות לכל רוחב המגרש, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

20 6 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, סככה לחניה מקורה, שערי כניסה וכו'.

21. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים

21 1 תכנית בינוי ופיתוח - היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתוכניות בינוי ופיתוח המאושרות ע"י הועדה המקומית

22. פיתוח השטח

כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי הבניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

22.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, אלא אם קיים בקטע זה קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.

22 2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתכן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

22 3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניי מגורים, יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו. מתקני האשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

22 4 כל פרטי פיתוח המגרשים לרבות גדרות, קירות תמך, מתקני אשפה, פילרים, סככות חניה וכד' יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

23. מערכות תשתית

23 1 אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות, לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים. מונה מים ישולב בפילר ו/או במתקן אשפה ו/או עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תכנית להעברת קווי מים ייעשו במשולב עם מערכות תשתית בדרכים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

23 2 שפכים - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הנקוז ו/או מי תהום. היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל - באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. טופס 4 - יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים במרווחי קווי בנין ותובטח הגישה לתחזוקתם.

23 3 ניקוז - פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. פתרונות ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, יהיו עפ"י הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית, וינתנו בתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. כל בקשה לחיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטח סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בחסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. יותר מעבר נגד עילי בתחום מגרשים פרטיים, במידה ולא יגרם נזק לשכנים. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

23 4 חשמל - הועדה המקומית תתנה מתן חיתר בניה שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב. מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם:

א. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר ובחסכמת חברת החשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן חיתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני וחקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

מאזור חקלאי ושטח פתוח		בכל יתר האזורים		
מ' מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו מים	מציר קו מתוכנן	
2.00	2.25	2.00	2.25	מתח נמוך עד 33 ק"ו
לפי (ב)	8.50	5.00	6.50	

ב. בכל מבנה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באישור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל חסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבמנים המוצעים. מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים וקרבתם: לא יינתן חיתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.0 מ' מציר כבל תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מחנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (חתקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

ג. מבנה טרנספורמציה - ינתן פתרון אקוסטי וחזותי למבנה וישמר מרחק שלא יפחת מ- 6.0 מ' ממבני מגורים.

ד. כל החיבורים למערכות חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) לבתים חדשים - יהיו תת קרקעיים עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

24. חניה

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, עפ"י תקני משרד התחבורה העדכניים למועד פרסום תקנון זה, כמתחייב מתקני החניה והתקנות, תשמ"ג - 1983.
מקומות החניה למגורים יוקצו בתוך מגרשי המגורים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

25. איכות הסביבה

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

מס' מגרש בתשריט	הערות	מס' יחיד	תכנית % - ב	שטח שירות מקסימלי במ"ר	שטח בניה עיקרי מקסימלי במ"ר	גובה בקומות	גובה קו בנין			שטח מגרש מינימלי בדונם	שטח ב- ד'	סימון	אזור
							אחורי	צדדי	קדמי				
306-395	רוחב מינ. (3) מ' 15	90 יחיד	35%	52.5 מ"ר (2) ליחיד	200 מ"ר ליחיד	(012	4	3	5	17.6	45.3	כתום בהיר	מגורים א'
310-305	ע"פ תכנית מפורטת 5/104/שד	5 יחיד								1.0	2.6	כתום כהה	מגורים בעלי מקצוע
לפי התשריט	ע"פ תכנית מפורטת שד/5104	75								29.4	75.9	כתום עם פסים	מגורים חקלאי
לפי התשריט	ע"פ תכנית (5) בינוי באישור הועדה המקומית		40%	20% סה"כ (4)	סה"כ 120%	3	4	3	5	6.3	16.4	חום מסגרת בחום	אזור לבנין ציבור
לפי התשריט	ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית									19.3	49.6	ירוק	שטח ציבורי פתוח
לפי התשריט										0.7	1.8	ירוק	דרך משולבת
לפי התשריט										5.0	12.9	אדום	דרך מוצעת
(5) 617										0.2	0.3	ירוק	שביל גישה
לפי התשריט										15.5	39.9	חום	דרך קיימת
לפי התשריט										5.0	13.0	פסים בירוק	אזור חקלאי
		170								100	257.7		סה"כ

(1) תותר בנית מרתף בשטח עד 50 מ"ר.

(2) 52.5 שטח שרות כולל ממ"ד 7.5 מ' כולל מבנה לחניה מקורה - 30 מ"ר, כולל מבני עזר - 15 מ"ר.

(3) מגרשים לא רגולריים - רוחב מינימלי 10 מ'.

(4) תוספת מרתף בגולות שטח התכנית עד 40%.

(5) יותר מעבר כלי רכב למגרה 337 בלבד. במקרה של שינוי ת.ב.ע ישונה תואר שכל הגישה 617.

מ.ש.ב. בע"מ
רמי בן חיים
מועד מוסמך 723

