

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

21-06-2021

התקבל

תכנית מס' 401-0819383

קיבוץ גלויות 12-14 בצרה - שינוי הוראות בינוי



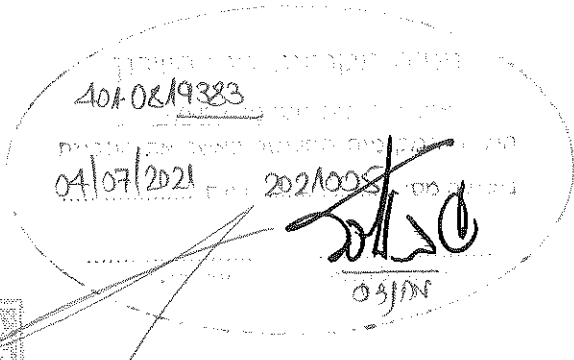
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים



משרד התכנון והבניה



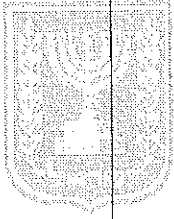
משרד התכנון והבניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מהותה של תכנית זו לשנות הוראות בינוי בנחלה; שינוי המרחק המותר בין המבנים בשטח הנחלה וכמו כן שינוי גובה מפלס המרתף. בנוסף תכנית זו מתירה הקמת בריכת שחיה פרטית באזור המגורים בנחלה. תכנית זו בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) וסעיף 62 א (א) 17(ב).



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קיבוץ גליות 12-14 בצרה - שינוי הוראות בינוי	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
401-0819383	מספר התכנית		
8.921 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (17), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

188800 קואורדינאטה X

679625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קבוץ גלויות 12-14, בצרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בצרה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	קבוץ גלויות	בצרה
		בצרה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8976	מוסדר	חלק	145	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	217	3932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /11
14/08/2003	3796	5215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /10 15. הוראות תכנית חש/ 10 /10 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /15
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /2 הוראות תכנית חש/ 10 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /2
23/08/1951	1275	184	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שגפ/ 81. הוראות תכנית שגפ/ 81 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שגפ/ 81
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /10
05/11/1987	239	3496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 46 הוראות תכנית משמ/ 46 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 46

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		יחזק פיצו קדם		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות.	07:55 27/05/2020	יחזק פיצו קדם	27/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	מצב מאושר.	08:37 27/05/2020	יחזק פיצו קדם	27/05/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



1.8

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מאיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
bh@bhqcqia.com			12	(1)	רמת גן		רשיון	אורית הררי	פרטי	פרטי
bh@bhqcqia.com			12	(1)	רמת גן			גליה נתיב	פרטי	פרטי
bh@bhqcqia.com			12	(1)	רמת גן			גיא סטקלוב	פרטי	פרטי
bh@bhqcqia.com			12	(1)	רמת גן			ליאור סטקלוב	פרטי	פרטי
bh@bhqcqia.com			12	(1)	רמת גן			עמירם סטקלוב	פרטי	פרטי
bh@bhqcqia.com			12	(1)	רמת גן			אילנה שהם	פרטי	פרטי

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבא הלל סילבר 12, רמת גן.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
galit.gabbay@gmail.com			20	(1)	בצרה			גלית אליהו	פרטי

(1) כתובת: רחוב הכלנית 20, בצרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@pitso u.com		03-6204493	39	מוא"ה (1)	תל אביב - יפו		108746	יצחק פיצו קדם	עורך ראשי	
k0522840602 @gmail.com	053-7947085	04-6013680	12	גלבע (2)	נוף הגליל		879	כמאל זועבי	מודד	

(1) כתובת: רחוב מוא"ה 39, תל אביב.

(2) כתובת: הגלבע 14/12, נוף הגליל..



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.

מונח	הגדרת מונח
נחלה	שטח חלקה ביעוד מגורים בישוב כפרי המיועד למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי.
קו בנין	קו המגדיר את המרחק המינימלי בין בנינים או המרחק המינימלי בין בניין לשפת הבריכה.

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

שינוי בהוראות בינוי בדבר קביעת מרחק בין מבני מגורים בנחלה, קביעת הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית, קביעת הוראות בדבר הגבהת גובה מרתף למטרות שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי לעניין מרחק בין יח"ד, 0 או 5 מטר.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום אזור המגורים בנחלה.
3. קביעת הוראות תברואה ואיכות סביבה להקמת ותפעול בריכת שחיה פרטית.
4. שינוי גובה מפלס המרתף מ 2.20 מ' ל 2.40 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	101	להריסה
קרקע חקלאית	201	מגרש המחולק לתאי שטח
		מגרש המחולק לתאי שטח
יעוד	תאי שטח כפופים	
מגורים בישוב כפרי	101	
מגורים בישוב כפרי	101	
קרקע חקלאית	201	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,042	34.10
קרקע חקלאית	5,879	65.90
סה"כ	8,921	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,042.04	34.10
קרקע חקלאית	5,879.19	65.90
סה"כ	8,921.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים

מגורים, פלי"ח, מבני עזר למגורים, בריכת שחיה פרטית ומבני עזר לבריכת שחיה.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

- א. תותר בניית 3 יחידות דיור בשני מבנים נפרדים, בגובה של עד 2 קומות בשטח בניה כולל של 450 מ"ר + 50 מ"ר תוספת שטח עיקרי, סה"כ 500 מ"ר.
- ב. תתאפשר חלוקת תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר בין יחידות הדיור הגדולות או הצמדת כל השטח לאחת מיחידות הדיור.
- ג. המרחק בין שני מבני המגורים לא יפחת מ 5 מטר או שיהיה 0 מטר.
- ד. אורך החיבור בין מבני המגורים לא יעלה על 8 מטר.
- ה. עובי הקיר המחבר בין שני המבנים לא יפחת מ 0.2 מטר.
- ו. תהיה הפרדה מוחלטת בקיר מלא וללא פתחים בין שתי יחידות הדיור ככל שתחברנה כאשר המרחק בין מבני המגורים יהיה 0 מטר. בנוסף לא יאושר חיבור פנימי ביניהן ובין מפלס המרתף והקרקע.

ב מרתפים

- א. תותר הקמת חצר אנגלית מעבר להיקף המבנה. גובה רצפת חצר אנגלית יהיה 1 מ' מעל מפלס רצפת המרתף.
- ב. לא תותרנה מדרגות חיצוניות למרתף.
- ג. שטח המרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע.
- ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

ג חניה

- מבנה החניה יוצמד למבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מטר ממבנה המגורים.
- גובה חניה מקורה ישתלב בתכנון האדריכלי ובחזיתות הבמבנה.
- שטח מבנה החניה המותר יגזר משטח מבנה העזר.
- סה"כ שטחי החניה המקורה לא יעלו על 36 מ"ר לפי הוראות תכנית חש/10/10.

ד בינוי ו/או פיתוח

- הוראות והגבלות בניה לבריכת שחיה פרטית-
 - א. בריכת השחייה תמוקם באזור המיועד למגורים בישוב כפרי בשטח שעליו חלות "הנחיות מיוחדות".
 - ב. בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה וייעודו.
 - ג. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.
 - ד. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברחוב 1 מטר בצד אחד לפחות.
 - ה. המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 4 מטר.

מגורים בישוב כפרי

4.1

- ו. שטח מבנה העזר לבריכה אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מטר.
- ז. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר, שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
- ח. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
- ט. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).
- י. רעש: רמת רעש מקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני רעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
- יא. מרווחים ממבני משק כגון: לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיו בהתאם לטבלת משרד החקלאות הרצופה בזה ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי המגורים.
- יב. הוראות אלו יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות ומרווחים בין מבני משק לבין בריכות שחייה ומבני מגורים ייקבעו עפ"י הטבלה המצורפת בזה.
- יג. מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק מבני עזר ייקבעו על פי אישור משרד החקלאות. ראה נספח להוראות "מרווחים ממבני משק".
- יד. תותר הצבת גרטור לשימוש מבנה המגורים בשטח מבנה המכונות של בריכת השחייה.

בינוי ו/או פיתוח

ה

- הוראות משרד הבריאות:
- א. בקשה להיתר תעמוד בדרישות משרד הבריאות. דרישותיו יהיו תנאי בהיתר.
 - ב. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12.
 - ג. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
 - ד. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-צירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
 - ה. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין ערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.
 - ו. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיחור והחיטוי של מי הבריכה.
 - ז. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
 - ח. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הטרקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.
 - ט. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
 - י. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
 - יא. רעש: רמת הרעש מכסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

תנאים לאישור תוכנית בינוי

ו

- א. הגשת בקשות להיתר בניה לבריכות שחייה פרטיות.
- ב. הבקשה להיתר תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, בציון חומרי הבניין,

4.1	מגורים בישוב כפרי
<p>וחומרי הריצוף מסביב לבריכה, כל תכניות המבנים הנלווים, כל הגידור כמצוין בסעיף גידור עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר ידרשו ע"י הועדה המקומית.</p>	
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תוכן תכנית בינוי, פיתוח ותאום תשתיות לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. היתר לבריכת שחיה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות.</p> <p>ג. פיתוח שטח- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. מתקני אשפה- יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה, מיקום מתקנים ותיאורם יצוין בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. מערכות תשתית- אספקת מים- תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ביוב- יסומן חיבור למערכת הביוב (קיים או עתיד). ניקוז- פיתוח השטח ייכלול את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. חשמל- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל, הבניה תהיה במרחק 2 מטר לפחות מקווי החשמל למתח נמוך. 5 מטר למתח גבוה, 9.5 מטר למתח עליון, מרחק 2 מטר לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
שטח חקלאי ללא שינוי.	
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מסר)	קו בנין צידה שמאלי	קו בנין צידה ימני	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יפוד
5	5	5	1	8.5	(3) 3	מתחת הקובעת לכניסה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הקובעת לכניסה	מגורים בישוב כפר
5	5	5	2	2	560	סה"כ שטחי בניה	60	3042.04	101
5	5	5	1	2	(3) 3	הקובעת לכניסה מתחת	הקובעת לכניסה	עיקרי שרות	קרקע הקלאית
5	5	5	1	2	(3) 3	הקובעת לכניסה מתחת	הקובעת לכניסה	עיקרי שרות	201

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- 1) תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א' (א) 17 (ב).
- בנוסף פליח בשטח 100 מ"ר.
- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי יוצמד לאחת מיחידות היור הגדולות או יחולק בין יחידות היור
- שטח המרתף זהה לשטח היקף קומת הקרקע. תתאפשר חצר אנגלית מעבר להיקף קומת הקרקע.
- 3) סה"כ 3 יחידות דיור ב 2 מבנים.
- 4) קו בנין אחורי 5 מ' כמצוין בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול העמדת מבנים, נגישות, חניות, פיתוח נופי וגנני ותליבוור לתשתיות. תכנית זו תאושר על ידי מהנדס הוועדה.

ב. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה או חלק 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 החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3 מטר.

בקו מתח נמוך עם טיילים מבודדים וכבלים אווריים 2 מטר.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר מצידי הקו.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מטר מציר הקו.

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1 מטר.

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחבר חשמל.

6.2 כתב שיפוי

יזמי התכנית יפוצו ו/ או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/ או תביעה לתשלום פיצויים עלפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/ או תביעה כאמור.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: **401-0819383** שם התוכנית: **קיבוץ גליות 12-14 בצרה** - שינוי הוראות בינוי
 עורך התוכנית: **פיצו קדם אדריכלים תאריך: 27.05.2020**

חתימה: **אזרלני פיצו קדם**
 108746173

זכויות מאושרות לפי תכנית חש/2,10, חש/10,11, חש/10,10.

גודל חלקה מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מפלס מכלל לכניסה הקובעת	עיקרי	מרחק מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		מס' תא שטח	יעד
	שרות	עיקרי											שרות	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי		
3,042.04	60	-	450	60	-	510	-	-	3	-	8.5	2	1	5	5	5	לי"ר	מגורים כפרים	

* כל השטחים העיקריים הינם מעל הקרקע.
 ** שטח מרתף לא יחרוג מתחום הבניה של קומת הקרקע.
 במידה ובנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט חניה מקורה.