



14. הוראות בניה:

14.1 הוראות הבניה יהיו כפופות לתכנית בינוי מפורטת, שתאושר בוועדה המקומית.

התכנית תיקבע ותחייב:

- א. מיקום חניות, צורתם וגודלם.
- ב. גובה ± 000 המבנים.
- ג. גדרות בין המבנים, גובהם וצורתם.
- ד. גדרות לחזית הרחוב, גובהם וצורתם.
- ה. פרטי סלוק אשפה, גומחות וארונות לתשתיות, רהוט רחוב וכד'.
- ו. דרישות ארכיטקטוניות למבנים, פיתוח חצרות ולמבני ציבור.
- ז. תאום תשתיות.



14.2 טבלת הוראות בניה

תכנית (כולל שטחי שירות)	מספר מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	אחוז	שטח בתכנית (מ"ר)	יעוד האזור
38 %	1 או 2 לפי המסומן בתשריט	ל - 1 יח"ד - 400 ל - 2 יח"ד - 600	52.9 %	135,041	מגורים א'
		----	1.9 %	4,909	שטח פרטי פתוח
38 %	כנ"ל	1,500 מ"ר או כפי שמסומן בתשריט	0.3 %	774	מגרש מסחרי
30 %	ע"פ תכנית בינוי	כמסומן בתשריט	5.3 %	13,546	שטח ציבורי
		----	15.3 %	39,125	ש.צ.פ ושבילים
		----	24.3 %	62,100	כבישים ודרכים משתלבות (קיים + מוצע)
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מרכז משרד האוצר - מחוז			100 %	255,495	סה"כ שטח

השטחים הינם בקרוב ויכולים להשתנות בעת עריכת התוכנית המחוייבת החליטה ביום: 13/06/2016
השטחים המדויקים יוגדרו בתכנית לצרכי רשום.



להפקיד את התכנית

20/07/2017

14.3 טבלת זכויות בניה

יעוד	מס' מגרשים	שטח בניה במ"ר ליח"ד			סה"כ שטח במ"ר	גובה (מ')	מס' קומות	קוי בנין		
		שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שירות מעל הקרקע	מתחת הקרקע				קדמי	אחורי	צדדי
מגורים 'א'	14-32, 67-78, 100-106, 114-137, 158-160, 163	30	40 % לא יותר מ-240 מ"ר ליח"ד אחת תכסית 30%	מרתף לפי הוראות סעיף 14.4		2	5	5	3-4	כמסומן בתשריט וע"פ תכנית הבינוי המפורטת
מגורים 'א' 1 במגרש	150-155, 158-160	60	240	מרתף לפי הוראות סעיף 14.4	8.5 מ' משיא גג רעפים עד מפלס ± 000 כפי שיקבע בתכנית הבינוי	2	5	5	3-4	כמסומן בתשריט וע"פ תכנית הבינוי המפורטת
מגורים 'א' 2 במגרש	33, 107-113, 146-139, 148-149, 151-154, 190, 156-157, 161-162, 164-199.	45	190	מרתף לפי הוראות סעיף 14.4	235	1	5	5	3-4	כמסומן בתשריט וע"פ תכנית הבינוי המפורטת
מסחרי	854	50	300	כנ"ל	350	1	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
ציבורי	851,855 856	60 % תכסית 30%		על פי תכנית בינוי מאושרת						

הערה: תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה בסה"כ השטחים העיקריים ושטחי השירות בתכניות מאושרות צש/22-6-א'-2 ו- צש/22-2-ב'.

14.4 הוראות לבנית מרתף:

תותר בניית קומת מרתף ובתנאי: כל חדרי העזר יכללו בה, גובהה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.

שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ויקבע על ידי היקף הקומה שמעליה.

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.