



קווי בנין						זכויות בניה								הכסית (כולל שטחי שירות)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח בתוכנית במ"ר	סימון בתשרית	יעור האיזור	
לשטחי שירות			לשטחים עיקריים			גובה במטרים	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	סה"כ		חזק קרקע		על קרקע						
אזורי	צדד	קומי	אזורי	צדד	קומי				שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות						שטח עיקרי
5 מ' א כמסומן בתשרית	3 מ' לחצר מדרגות ורצוני 2 מ'	כמסומן בתשרית	כמסומן בתשרית	3 מ'	כמסומן בתשרית	12 מ' משיא נג משופע ועד הבנייה הראשית. ראה סעיף 8.4 לעיל	4 יח"ד	2 קומות על עמודים או מעל מרתף + ק' נג	32 מ"ר למס"ד + חז' מדרגות + מרחפים לירות בק"ק + תניה בק' עמודים	430 מ"ר 80 + מ"ר בקומת נג	מרתף לכל יח"ד בקומת קרקע. ראה הערה 4.05	0	ממ"ד כהתאם להוראות פיקוד העורף לכל יח"ד. חזרי מדרגות לקומת עליוטה עד 12 מ"ר. תניה בק' עמודים.	עד 100 מ"ר בק' וירח נג ליח"ד, עד 90 מ"ר בק' שניה ליח"ד. בק' נג 40 מ"ר לכל יח"ד בק' שניה. בק' עמודים 25 מ"ר לכל יח"ד	עד 220 מ"ר	600	8,926	חבלה	מגורים ב'





הערות ללוח הוראות זכויות בניה לת.ב.ע. הצ/1-1/151

1. שטחי השירות יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. סככות-תניה – לפי הוראות תוכנית הצ/1-1/200.
2. הקמת גדרות חותר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. עיצוב הגדרות וחומרי בניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
3. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים, ולקירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור – 1.80 מטר; למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל.
4. 4.01 המרתף – אחד בלבד, ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
4.02 קומת המרתף תבנה בקווי הבנין החוקיים ובקונטור בקומה שמעליו, פרט ל"חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאיזורור המרתף ואינה חורגת יותר מ- 1.0 מטר מקו הבנין, וגובה המעקה הבנין לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
4.03 על אף האמור בסעיף 4.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
(א) קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
(ב) חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יכלטו מפני הקרקע הסופית.
(ג) יינתן פיתרון לניקוז המגרש.
4.04 במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד.
4.05 המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הבנייה למרתף חריג מאותו המבנה.
4.06 השימוש במרתף יהיה לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.
4.07 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מטר.
באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התוכנית החלה על המגרש.
5. גובה מעקה מעל גג שטוח יהיה 1.10 מטר מפני הריצוף.
6. קו בנין לדרך ארצית מספר 4 כמסומן בתשריט:
למגרשים 2535, 2536, 2537, 2538, 2539 ו- 2540 – יהיה 90 מטר ממרכז הדרך.
למגרש 2526 – קו הבנין יהיה 85 מטר ממרכז הדרך.

