

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0147363

עח/מק/11/143 חיבת ציון, ההלפת שטחים והרחבת דרך



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר
23-02-2016
נתקבל

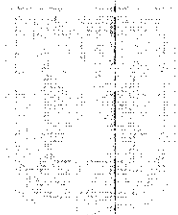
ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר
31-12-2015
אושר

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 409-0147363
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015/015
22/11/15
יו"ר הועדה
מנהל הועדה



דברי הסבר לתכנית

תכנון מחדש של מרכז הישוב חיבת ציון ע"י איחוד וחלוקה לצורך שמירה על עצים בוגרים, הרחבת דרך ראשית ודרך משולבת ושינוי מיקום מגרשי מגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/11/143 חיבת ציון, החלפת שטחים והרחבת דרך



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 409-0147363

1.2 שטח התכנית

16.273 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

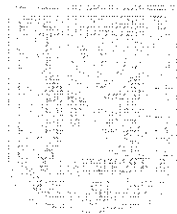


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) 1 (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קואורדינטה X 192036

קואורדינטה Y 700453

1.5.2 תיאור מקום מרכז שטחי הציבור ביישוב חיבת ציון בצומת הרחובות אודים והראשונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7924	מוסדר	חלק	67	68-69, 71, 81, 103
8382	מוסדר	חלק	32-33	50
8383	מוסדר	חלק	34-35	9, 37, 40

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/143/8	500, 400, 347 - 345, 1/9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקיט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/2010	3434	6098	תכנית זו כפופה לעח/8/143 ומשנה רק את המפורט בתכנית זו.	כפיפות	עח/8/143
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו כפופה לעח/200 על תיקוניה ומשנה רק את המפורט בתכנית זו.	כפיפות	עח/200

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית גולן פורת אדריכלות				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דורית גולן פורת אדריכלות			תשריט מצב מוצע גליון 1.	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/10/2014	דורית גולן פורת אדריכלות	וועדה מקומית	24/10/2014	נספח מס' 2	כן
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/09/2013	רחל ברקן	וועדה מקומית	10/02/2015	נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		17/09/2014	ברנרד גטניו	וועדה מקומית	17/09/2014	נספח מס' 1 גליון 1:	לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	כפר חיבת ציון		כפר חיבת ציון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	חיבת ציון	אודים		04-6365283	04-6301024	agoudahibat@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כפר חיבת ציון		כפר חיבת ציון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	חיבת ציון	אודים		04-6365283	04-6301024	agoudahibat@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			כפר חיבת ציון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	חיבת ציון	אודים		04-6365283	04-6301024	agoudahibat@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גולן פורת אדריכלות	22831		אביחיל	הדקל	7	09-8827342	057-7961964	dorit.arch@g mail.com
מהנדסת תחבורה - MSc	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373		רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090	03-5743217	barkan14@za hav.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטחמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	ilanba@data map.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. איחוד וחלוקה - סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. הרחבת דרך - סעיף 62א (א) סעיף קטן 2 וסעיף 62א (א) 1 (5).
3. קביעת קווי בניין (סעיף 62א (א) סעיף קטן 4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה:
 - א. שינוי מיקום מגרש מגורים מאושר לפי תכנית עח/143/8 (תא שטח 345) בגודל של 350 מ"ר ע"י החלפת שטחים עם מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
 - ב. הסטת שני מגרשי מגורים (תאי שטח 346 ו-347) לצורך שימור עצים בוגרים.
2. הרחבת דרך:
 - א. הרחבת דרך ראשית על חשבון שטח למבנים ומוסדות ציבור ועל חשבון דרך משולבת - כפי שמפרט נספח התנועה של התכנית.
 - ב. הרחבת דרך משולבת על חשבון שטח ציבורי פתוח.
3. קביעת קווי בניין:
 - א. קביעת קווי בניין למגרשי המגורים בתכנית (תאי שטח 345, 346 ו-347).
 - ב. הסדרת בנייני ציבור הקיימים בחריגה, כמפורט בסעיף 6.7 בתכנית זו.
4. זכות המעבר הקיים בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור מס' 500 לטובת נחלה מס' 71 א', תהא גם עבור מגרש המגורים תא שטח מס' 345.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 16.273

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
50% משטח מבנים ומוסדות ציבור (בהתאם לתכנית תקפה עח/143/8).	5,552.4		-371.43	5,923.83	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
180 מ"ר שטח עיקרי x שלושה מגרשים	540			540	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	202 - 205
דרך משולבת	201
מבנים ומוסדות ציבור	400, 500 - 503
מגורים	345 - 347
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	345
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	500
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	202
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400, 500
להריסה	מגורים	345 - 347
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.09	2,456.12	דרך מאושרת
2.73	444.69	דרך משולבת
72.80	11,847.66	מבנים ומוסדות ציבור
6.45	1,049.79	מגורים
2.92	475	שטח ציבורי פתוח
100	16,273.26	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.09	2,456.12	דרך מאושרת
5.41	880.14	דרך מוצעת
2.39	389.62	דרך משולבת
68.24	11,104.79	מבנים ומוסדות ציבור
6.45	1,049.79	מגורים
2.41	392.81	שטח ציבורי פתוח
100	16,273.27	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 346, 345 ו-347 : בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143, עח/200 על תיקוניה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכניות תקפות עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה. מיקום שטחי השרות וכניסה לחניות יסומנו בתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. תאי שטח : 400, 500, 501, 502 ו-503 : שימושים והוראות בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143 ועח/200 על תיקוניה. 2. בתא שטח מס' 400 : מבנה לשמור סילו - יחולו עליו ההוראות לשימור והשימושים כמפורט בעח/8/143. 3. זכות מעבר קיים ברוחב 3 מ' בתא שטח מס' 500 (מבנים ומוסדות ציבור) ישמש מעבר למגרש מגורים תא שטח 345 בנוסף לנחלה מס' 71 א'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכניות תקפות עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה.
ב	שימור בהתאם לתכניות תקפות עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	תאי שטח : 100 : בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143, עח/200 על תיקוניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תא שטח : 200 דרכים בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.4	דרך מאושרת
	בהתאם לתכניות החלות במקום עח/143/8 ו-עח/200 על תיקוניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תאי שטח: 202, 203, 204 ו-205: דרכים בהתאם לתכניות החלות במקום עח/143/8 ו-עח/200 על תיקוניה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכניות החלות במקום עח/143/8 ו-עח/200 על תיקוניה.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תא שטח: 201: בהתאם לתכניות החלות במקום עח/143/8, עח/200 על תיקוניה. מעבר לרכב ולהולכי רגל לתאי שטח למגורים 346, 347.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכניות החלות במקום עח/143/8 ו-עח/200 על תיקוניה בדרך המשולבת תהיה כניסה ויציאה למגרשי המגורים 346, 347 למעבר ברכב ולהולכי רגל. שתאושר ע"י הוועדה המקומית בתכנית פיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
3 (2)	3	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים 345
3	3	3	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים 346
3	3	(3)	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים 347
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מבנים וכמוסדות וציבור 400
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מבנים וכמוסדות וציבור 503 - 500

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבנין ביעוד מגורים המופיעים בטבלה מתייחסים לשטח עיקרי בלבד.
- קווי הבנין ביעוד מגורים לשטחי שירות (מחסנים ו/או חניה):
שטחי שרות יוכלו להיבנות במסגרת קווי הבנין לשטחים העיקריים או בקו בנין 0 בהסכמת שכן, למעט קו בנין קדמי.
בקו בנין קדמי יותר מבנה לשימוש חניה בלבד, כחלק משטחי השירות, בקו בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי 0 בהסכמת שכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות החלות במקום עח/143/8 ו-עח/200 על תיקוניה..
- (2) בתא שטח 345 יחשב קו בנין קדמי בגבול עם זיקת ההנאה למעבר כרכב הצמודה לו.
- (3) 3 מ' או 0 בהסכמת שכן (לשטח עיקרי).

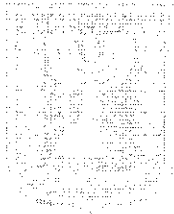
6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעויות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק. בתא שטח מס' 500 למבנים ומוסדות ציבור תירשם הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה למעבר, ברוחב 3 מ', לטובת נחלה מס' 71 א' ולמגרש מגורים תא שטח מס' 345.
6.3	חשמל
	בהתאם לתכניות החלות במקום עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה.
6.4	שימור
	הוראות שימור למבנה הסילו בהתאם להוראות בתכנית עח/8/143.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	עקירת עץ או העתקתו יהיה באישור פקיד היערות כתנאי למתי היתר.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. טרם הגשת תכניות בקשה להיתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, לאישור הועדה המקומית התכנית תכלול: הנחיות עיצוב אדריכלי לכל המבנים, הגדרות והגגות במגרשים הכלולים בתכנית. לרבות חומרי גמר, מיקום חניה, מיקום כניסה לחניה, מיקום תשתיות ומתקנים לאצירת אשפה, שיעון חשמל ומים וכד'. (ראה גם סעיפים: 4.1.2 ו-4.4.2). 2. חלוקה ו/או רישום עפ"י ההנחיות בסעיף 6.2. 3. שמירה על עצים בוגרים עפ"י ההנחיות בסעיף 6.5. 3. הריסות ופינויים עפ"י ההנחיות בסעיף 6.9. 4. בהתאם להנחיות בתכנית עח/8/143.
6.7	מבנים קיימים
	הסדרת בניה קיימת: בנייני ציבור הקיימים בחריגה מהוראות תכנית עח/8/143 ו- עח/200 על תיקוניה ומתכנית זו, יותרו בהתאם למוצב קיים ולמיקומם בשטח. בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, יותרו רק בכפוף לתכנית זו ולתכנית עח/8/143.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.
6.9	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה- ביצוע הריסת מבנים ו/או גדרות המסומנים להריסה -ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: כפר חיבת ציון שם ומספר תאגיד: כפר חיבת ציון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ 570001412	סוג: אחר	תאריך: (מייסודם של ציוני רוסיה) אגודה חקלאית שיתופית בע"מ 570001412 ע.מ.
יזם	שם: כפר חיבת ציון שם ומספר תאגיד: כפר חיבת ציון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ 570001412	סוג: כפר חיבת ציון	תאריך: כפר חיבת ציון (מייסודם של ציוני רוסיה) אגודה חקלאית שיתופית בע"מ 570001412 ע.מ.
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: כפר חיבת ציון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ 570001412	סוג: חוכר	תאריך: כפר חיבת ציון (מייסודם של ציוני רוסיה) חתימה אגודה חקלאית שיתופית בע"מ 570001412 ע.מ.
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.12.15 חתימה: גל-גורן אדריכלות (פניו מרים) מס' רשיון 22831

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות החכנון המוסמכות. חתימתנו חייבה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי הו"מ או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מותאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועי"פ כל דין למטע חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומשת לנו מבח הסכם כאמור ועי"פ כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך חתימתה.
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

תאריך: 07-01-2016

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - עפ"י תכנית עח/143/8 - נספח מס' 2

מספר תכנית נוכחית: 409-0147363

ראו פרק 4.3.3 א 4.3.4 ב 4.3.7 בתקנון ראו * * * * * *	3	3 או 0 בהסכמת השכן	5	המרחק יוצג בבקשה להיתר	2 קומות + קומה חת-קרקעית	180 מ"ר יחיד אחת בכבד	כמסומן בתשריט	350 או כמסומן בתשריט	אזור מגורים בנדשב 4.3.3 ג' שטחי שרות
	3 או 0 בהסכמת השכן	5 או 0 חניה בקרוי קל כלא קירות	35 מ"ר לחניה ומחסן על פני הקרקע+50 מ"ר מרתף, סה"כ 85 מ"ר + ממ"ד						
ראו פרק 4.7 בתקנון						עפ"י סעיף 4.7 בתקנון זה	כמסומן בתשריט	שטח למבני צבור	
ראו פרק 4.7.2 6.6 בתקנון						עפ"י סעיף 4.7.2 (ו)	כמסומן בתשריט	שטח למבני עם צבור לשמור	

הערות

1. מרתפים : בטעיפים 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 - ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף.
- תותר בנית מרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה.
גובה זקרת המרתף-1 מטר מפני הגרדקע מקסימום.
- * 2. מרחב מדג : תותר תוספת שטח של 12.00 מ"ר עבור הממ"ד, או לפי תקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.
- * * 3. חנאי למתן היתר לבנית בית מגורים בקו בנין צדדי 0 (בהסכמת השכן) -
הכנת תכנית בינוי בה יסומנו כל הבניינים שיבנו בקו בנין צדדי 0 (בקיר משותף),
באישור הועדה המקומית.