



ועדה מקומית לתכנון ובניה

05/07/05

הנחיות ומגבלות בניה

- 1. אחוזי בניה מותרים (כללי)**
30% בקומה אחת
40% ב- 2 קומות (כאשר שטח של קומה לא יעלה על 30% בהשלכה אופקית).
5% מבני עזר - מקלט, מחסן, מוסך מבניה קשה.
- 2. קו בנין מותרים**
5 מ' בחזית
3 מ' קו בנין צידי
4 מ' קו בנין אחורי
מגרש פינתי
2 החזיתות 5 מ'
קו בנין אחורי וצידי 3 מ'
- 3. גובה הבניה (כללי)**
7 מ' לבנין עם גג שטוח
8 מ' לבנין עם גג משופע.
הגובה יילקח מרום המדרכה שבחזית המגרש
- 4. בניה מעבר לקו בנין**
תותר בניית מדרגות או שפוע תת קרקעי מעבר לקו בנין צידי או אחורי מתחת לפני הקרקע לצורך כניסה למרתף או מקלט (רוחב מעבר כולל קיר תומך עד 1.20 מ').
- 5. מרפסת גג לא מקורה (כללי)**
אינה נחשבת באחוזי בניה - חייבת באגרת מגורים רגילה. (גובה מעקות מיני 1.1 מ').
- 6. קומת עמודים מפולשת (כללי)**
בגובה עד 2.20 מ' נטו לא נחשבת באחוזי בניה ולא חייבת בתשלום אגרות.
- 7. מחסן חוץ (כללי)**
מבניה קשה או קלה - קו בנין צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת שכנים בכתב על גבי התכנית - בלבד. (לא יעבור קו בנין קידמי 5 מ').

2/...



8. חצר משק כללי (כללי)
 קו בנין חזיתי 5 מ', קו בנין צידי 0, אורך קיר על קו צידי 3 מ', בליטות לקירות ניצבים אורך 2 מ'.
 גובה קירות 2 מ' מפני קרקע טבעית.

9. מרתף (כללי)
 גובה פנים נטו 2.20 מ', קבור מתחת לפני הקרקע, תקרת המרתף לא תעלה על 0.80 מ' מעל פני
 קרקע סופיים - עד 18% משטח המגרש, חייב בתשלום אגרות וארנונה.

גובה פנים נטו מעל 2.20 מ' - ייחשב באחוזי בניה רגילים ויחויב בתשלום אגרות וארנונה.

10. מוסך לרכב (כללי)

א. סככה לרכב על עמודים ללא קירות הקפיים, גג מכל חומר שהוא למעט צמחיה תותר בקו בנין
 קדמי 0 ברוחב עד 6 מ' ובאורך עד 5 מ' (ברוטו כולל בליטות גג) גובה מקסי' 3 מ'.

ב. סככת רכב על עמודים עם קירות הקפיים, בגובה עד 1 מ' - גג מכל חומר שהוא למעט צמחיה-
 תותר בקו בנין קדמי וצידי 0-0 (אפס) בלבד, אורך עד 8 מ', רוחב עד 3 מ', גובה מקסי' 3 מ'.

ג. מוסך מבנייה קשה, קו בנין צידי וחזית 0-0 (אפס) רוחב עד 3 מ', אורך עד 8 מ', גובה עד 2.5 מ'.
 במידה ושני שכנים בונים מוסך מבנייה קשה זה ליד זה, עליהם לתת למוסך חזית אחידה.

11. פרגולות / מצללה

רשת קורות הנסמכת על עמודים ללא גג מכל סוג שהוא - למעט צמחיה ובלבד שהמרווחים בין
 החלקים האטומים של משטח המצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

א. הפרגולות תהיינה עשויות מעץ או מתכת או בטון.

ב. שטח המצללה לא עלה על השטחים המפורטים להלן:

1. בגג או במרפסת גג - 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פי שטח של 10 מטרים רבועים,
 הכל לפי הגדול יותר;
2. בחצר בית מגורים - עד 15 מטרים רבועים או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול
 יותר; ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מטרים רבועים;
3. בחצר בית אבות, בית ספר או גן ילדים - 1/5 משטח החצר.
- ג. גובה מרבי לפרגולה יהיה 2.8 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי או ממפלס רצפת הבנין בסמוך לה -
 הכל לפי המפלס הנמוך יותר ביחס לפני המדרכה בחזית הבית.
- ד. מצללה יכולה שתבלוט מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבנין לבין גבול
 המגרש.
- ה. לא תאושר בניית קירות מכל חומר שהוא ובכל גובה שהוא בהיקף הפרגולה, פרט לקיר הבנין
 הקיים או המאושר בתכנית ההגשה.
- ו. יאושר ריצוף השטחים מתחת לפרגולה מכל סוג שהוא.

לא נחשבת באחוזי בניה, חייבת בתשלום אגרת בניה, לא חייבת בתשלום היטלי ביוב ואגרת
 מיס.

3/...



12. חממות (כללי)

1. חממה לצמח נוי בשטח המיועד למגורים ואשר מוקם בנפרד מהבית
 - א. שטח החממה לא יעלה על 4% משטח המגרש.
 - ב. גובה החממה עד 2.5 מ' מפני קרקע טבעיים.
 - ג. קוי בנין - תותר בניית החממה על קו צידי ואו אחורי 0 בהסכמת שכנים בכתב על גבי התכנית - בלבד, או במסגרת קו בנין ללא הסכמת שכנים.
2. חממה לחמום סולרי בשטח המיועד למגורים ושוקם בצמוד לבית
 - א. שטח החממה לא יעלה על 7% משטח המגרש.
 - ב. גובה החממה - עד גובה סופי של הבית.
 - ג. קוי בנין - במסגרת קוי בנין בהתאם לת.מ. של אותו אזור.

13. גדרות

- א. גובה גדר בחזית מאבן תותר עד 1.1 מ' מפני המדרכה.
- ב. גובה גדרות סביב החלקה שייבנו מבניה קשה מותרים בגובה עד 1.1 מ' מפני הקרקע הטבעית.

14. מסתורים (כללי)

- א. על המתכנן חובה להראות מסתור ארכיטקטוני לדוד שמש, מיכל מים או כל אביזר אחר על הגג.

15. שלוט מואר (כללי)

- א. חובה להתקין מספר מואר בחזית הבית.

16. פח אשפה ומגוף מים (כללי)

- א. בחזית יבוצעו לפי פרט מצורף בזה.

(מנכ"לית)