4014300_100

לוח אזורים ותקנות
לה/3/1000 - שנוי מס' 3 לתכנית המתאר לה/1000

ז'ר ר	סימון וצבע האזור מתשריט	שטח מינימלי של מגרש	רוחב מינימלי של מגרש	% בניה מקסימלי בקומה כולל מרפסות וח' מדרגות	% מקסימלי כולל	גובה או מספר קומות	מס' דירות מקסימלי לדונם	קוי בנין צדדים מינימום	מרווח אחורי מינימום	הערות
מגורים "א"	כתום	400	18	35%	35%	1 קומה	1 דירה למגרש	2	5	בנוסף יותר שטח לנספחים : מחסן בשטח 10.0 מ2 וסככה למכונית עד 15.0 מ2 לכל יח' דיור. במידה משטח הבניה הקיימת בקומת קרקע מגיע עד 30% יותר ההפרש כלומר 15% בקומה השניה –
				22.5%	45%	קוטג'	"	3	5	
		700		35%	35%	1 קומה	2 יח' דיור בקיר משותף	2	5	בנוסף יותר שטח לנספחים: מחסן בשטח 10.0 מ2 וסככה למכונית עד 15.0 מ2 לכל יח' דיור.
				22.5%	45%	קוטג'		3	5	
		500		35	70%	2	2 דירות למגרש ב-2 קומות			בנוסף יותר מחסן ביתי בשטח מרבי של 30.0 מ2 למגרש (חלקקת שטח המחסן שוה בין כל הדיירים). מיקום המחסן הוא בקו בנין צדדי ואחורי 0.
מגורים "ב"	כחול	600	18	37	74%	2 קומות	8	3 או קיר משותף	5	בקומה המפולשת מותר חדרון, גז, אשפה, מסן בשטח 10.0מ2 וחדר מדרגות אשר לא יכללו בחי בחישוב אחוזי הבניה.
				40%	80%	2 קומות על קומה מפולשת				בקומה מפולשת מותר חדרון, גז, אשפה, ח. מדרגות, חניה, בנוסף עד 10.0מ2.
מגורים "ג"	צהוב	800	20	37% לא כולל ח. מדרגות	148%	4 על קומה מפולשת	12	4 או קיר משותף	5	בבנינים מעל 6 קומות יורשו באזור זה לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית והמחוזית.
אזור מגורים "ג" מיוחד	צהוב מקווקו בכתום	1200		4×37% +5% עבור מעלית +2.5% לכל קומה נוספת מעל ל- 4 קומות	158%	6 קומות על קומה מפולשת	15	6	7	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית והמחוזית.
אזור מגורים מיוחד (4 ק' מעורב בבנינים גבוהים)	צהוב מקווקו בכתום	2500					16			
מסחרי	אפור + מסגרת סגולה	600	18	40%	150%	בק. קרקע חנויות קומת ביניים 2 קומות משרדים בלבד		4 או קיר משותף		1. עומק החנויות מכסימלי 8.0 מטר 2. מותרת חזית מסחרית באזורים א-ב-ג לפי תכנית מפורטת.
חזית מסחרית	פס סגול			15%						הועדה המקומית יכולה להרשות בניה במספר קומות אחר במסגרת אחוזי הבניה הכוללים בתוספת של 1 מטר במרווחים צדד+אחורי עבור כל קומה נוספת.
יחידה מסחרית	אפור+קווקוו סגול במסגרת סגולה	500	18	30%	60%	2		3	5	אחוזי הבניה בקומה השניה לא יעלו על 40%
יחידה מסחרית מיוחדת לתחנת	דלת ע"פ ת/מפורטת									
מלאכה	סגול במסגרת סגולה	600	18	50% כולל בניני עזר	90% כולל בניני עזר	2		3	5 לבניני עזר אפשר בקיר משותף	
תעשיה	סגול	1500	18	50% כולל בניני עזר		15 מ'		4	5	בניה יותר גבוהה בהתאם לצורך המפעל ובאשור הועדה המקומית והמחוזית.
שמורים [illegible]	סגול + פסים סגולים									בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.
אזור חקלאי	פסים ירוקים	10000	20	5%	5%	1		7	10	כל בניה אסורה פרט למבנים החקלאיים הקשורים לעבוד השטח. כלפי חממות יש לשמור על קוו בנין מינימום של 5 מטר ובלי הגבלה של % בניה. כל בניה אסורה פרט לצרכי נופש וספורט.
שטח צבורי פתוח	ירוק									
שטח לבניני צבור שטח לבנינים מיוחדים	חום במסגרת חומה			30%	90%	3		3	5	הועדה המקומית יכולה להרשות בניה יותר גבוהה במסגרת אחוזי הבניה הכוללים ושמירת קווי בנין מטר לכל קומה נוספת.
שטח פרטי פתוח	ירוק במסגרת ירוקה									כל בניה אסורה
שטח למגרשים מיוחדים	כתום במסגרת חומה	ע"פ תכנית מפורטת כולל בנוי								
שטח שמורה של העיר העתיקה	אדום במסגרת שחורה	כנ"ל								בהתאם לתכנית בנוי באשור הועדה המחוזית.
שטח למרכז התחבורה	פסים באפור במסגרת חומה			30%	90%				5	

הערה כללית:

בסמכותה של הועדה המקומית להרשות בניה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי במידה ותכנית המפורטת החלה על אותו מגרש אינה מחייבת שנוי צורתה של חלקה זו או אחודה עם חלקה אחרת במידה שלא קיימת אפשרות לאחדה על חלקת השכן (בחלקת השכן קיימת בניה).

האפשרויות הן: 1. חלקה ששטחה עולה על 500 מ2 – בהתאם להגדרות האזור.

2. 2 קומות על עמודים במגרש ששטחו בין 500 – 300 מ2.

3. שפור תנאי מגורים בלבד במגרש ששטחו פחות מ- 300 מ2 (הגדלת חדרים או תוספת שרותים).