



פרק 4 - מיגבלות הבניה לאזורים
4.1 לוח מיגבלות הבניה לאזורים

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מ"ר	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	צד אחורי	תזיז	מספר יח' מקסימלי	מספר קומות מקסימלי	שטח בניה מקסימלי (%)	שטח בניה מקסימלי (%)	האיזור
									חקלאי
18	-	(3)10	(6)4	לפי	4	(2)3	60	(4)30	מגורים א/1 (15)
15	-	6	(6)4	תשריט	4	(2)3	60	(4)30	מגורים א/2 (16)
18	1,000	-	(6)4	ולפחות	-	(2)3	-	-	מגורים א/3 (5)
-	-	-	-	5	(8)	2-3	-	-	מגורים ב/1 (7)
-	-	-	-	-	(9)	2-4	-	-	מגורים ב/2 (7)
-	-	-	-	10 או קיים	4	-	-	-	מגורים ג (10)
-	-	-	-	-	-	4	-	30	בניני צבור (10)
-	-	6	3	-	-	3	120	40	מסחר ועסקים
-	-	0	14	-	-	3 ולא	120	40	חציה ומלאכה (11)
יותר מ-12 מ'									
שטח ציבורי									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח (12)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	גן לאומי טבעי-אזור שיקום (12)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	בית-עלמין (13)
הכל לפי תמ"א/18 על תיקוניה - באישור הוערה המחוזית.									

- (1) אחוזי הבניה יחשבו משטח המגרש נטו, בכל מקרה.
- (2) בקומה השלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ-30 מ"ר לדירה בנוסף ל-60% המותרים בלוח - קו בנין לתזיז, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.
- (3) מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 ד', במקרה של חלוקה מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 ד' כ"א, יהיה המירווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
- (4) מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה-ליח"ד, בקו בנין קדמי של 2 מ', בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
- (5) שטח בניה ומספר יח"ד לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי.
- (6) מותר מירווח 0 בהסכמת השכן, בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, וראית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
- (7) היתרי בניה לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי ובפרוגרמה מפורטת לשטחי ציבור ולמסחר.
- (8) צפיפות ממוצעת לאיזור התכנון: 4 יח"ד/ד' נטו - כ-65% בבניה עד 2 קומות וכ-35% בבניה עד 3 קומות.
- (9) צפיפות ממוצעת לאיזור התכנון: 6 יח"ד/ד' נטו - כ-50% בבניה עד 2 קומות וכ-50% בבניה של 3-4 קומות.
- (10) היתרי בניה לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי או תכנית קודמת, במגרשים גדולים מ-8 דונם.
- (11) היתר בניה לאחר אישור חסקיר השפעה על הסביבה.
- (12) היתר בניה למיתקני ספורט לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי.
- (13) היתר בניה לפי תכנית פיתוח (ראה סעיף 3.8 לעיל).
- (14) קו בנין 0, בהסכמת השכן, בתנאי שקו בנין צדדי אחר במגרש יהיה 4 מ' לפחות וכן כשים לב לשימושים במגרש השכן וכפוף להוראות שירותי כבאות.
- (15) מס' יח"ד מקסימלי - 12 יח"ד למגרש של 3 ד', מגרשים אלה יחולקו ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה לכל אחד משני החצאים האמורים לא יעלה על 6 יח"ד למגרש חדש. מותר יהיה לאשר לצרכי רישום בלבד, חלוקת משנה של המגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיוור קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.
- (16) א) מספר יח"ד מקסימלי - 6 יח"ד למגרש של כ-1.5 דונם. מגרשים אלו מותר לחלק ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה בכל אחד משני החלקים האמורים לא יעלו על 3 יח"ד למגרש החדש. מותר יהיה לאשר חלוקת משנה, לצרכי רישום בלבד, במגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיוור קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.
ב) במגרשים שגודלם עד 0.5 ד': בהסכמה של שני שכנים עם יצירת קו בעין 0 ביניהם, כך ששתי חלקות של 0.5 ד' ייצרו מגרש של דונם (לצרכי תכנון בלבד), בו יוקם בנין טורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף - אזי תותר יחידה נוספת לחצי דונם. במידה ואין הסכמה, תשאר בניה של יחידה אמת בלבד.

