תכנית 0305 נספח זכויות בניה מאושרות בניה מאושרות אפ 14:23:19 06/03/2018

מינהל

22/4/90

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | שטח בניה מקסימלי בקומה(%) (1) | ס"ה(%) | מספר יח' קומות מקסימלי | מספר יח' לר' נטו | מרווחים מינימליים(מ') | | מידות מגרש מינימליים | |
| האיזור | | | | | | חזית | צד | אחורי | שטח (מ"ר) | חזית |
| הקלאי | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים א/1 | (15) | 30(4) | 60 | 3(2) | 4 | לפי | 4(6) | 10(3) | - | 18 |
| מגורים א/2 | (16) | 30(4) | 60 | 3(2) | 4 | תשריט | 4(6) | 6 | - | 15 |
| מגורים א/3 | (9) | " | " | 3(2) | - | ולפחות | 4(6) | - | 1,000 | 18 |
| מגורים ב/1 | (7) | - | - | 2-3 | (8) | 5 | - | - | - | - |
| מגורים ב/2 | (7) | - | - | 3-4 | (9) | | - | - | - | - |
| מגורים ג | (10) | - | - | 4 | 10 או קיים | | - | - | - | - |
| בניני ציבור | (10) | 30 | - | 4 | - | | - | - | - | - |
| מסחר ועסקים | | 40 | 120 | 3 | - | | 3 | 6 | - | - |
| תעשיה ומלאכה | (11) | 40 | 120 | 3 ולא יותר מ-12 מ' | - | | 4 | (14)- | - | - |
| שטח ציבורי | | | | | | | | | | |
| פתוח | (12) | - | - | - | - | | - | - | - | - |
| גן לאמפיתיאטרון-אזור שיקום | (12) | - | - | - | - | | - | - | - | - |
| בית-עלמין | (13) | - | - | - | - | | - | - | - | - |

חתנת חדלוק: הכל לפי תמא/18 על תיקוניה - באישור הועדה המחוזית.

(1) אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו, בכל מקרה.

(2) בקומת השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ-30 מ"ר לדירה בנוסף ל-60% המותרים בלוח - קו בנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.

(3) מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 ד'. במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 ד' כ"א, יהיה המירווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.

(4) מותר מסכה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה-לית"ר, 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 כמעל לפי חיתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית 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 תסקיר השפעה על הסביבה.

(12) היתר בניה למיתקני מפורט 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 בשים לב לשיפושים 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 דיור 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 דיור 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' ייצור מגרש של דונם (לצרכי תכנון בלבד), בג יוקם בנין מורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף - אזי תותר יחידה נוספת לחצי דונם, בסידה ואין הסכמה, תשאר בניה של יחידה אחת בלבד.