

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
 סבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1  
 תכנית 4/3000 ק

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבני במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צדדי	קדמי	בקומה	מסר	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי					
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה					סה"כ
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - חקיים	על פי תחלפת ועדה המקומית			3	11	165% או עפ"י 615א	10%	20%	-	135% או עפ"י 615א	45% או עפ"י 615א בתחומי התכנית	1 לקומה	250 או עפ"י חקיים		מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)
	4	3	5 או לפי תשריט	3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שדות דרך
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													6.1.7	שטח למבני ציבור
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													6.1.8	שטח ציבורי פתוח
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													6.1.9	שטח ספורט

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.

לוח זכויות ק/7/1

י. לוח אזורים וטבלת זכויות -6-

אזור	סימון	מס' מגרש	סידור בניה מירבי	מס' קומות במגרש	רוחב חזית מיני בתי	שטח מגרש מינימלי	שטחי בניה עקריים	מעל הקרקע	שטחי שירות מתחת לקרקע	קדמי אחיד צדדי	חניה בתחום המגרש	הערות		
מגורים 2	צהוב מותחם אדום	141-145	H	4+סמט (8*)	20 מ'	950 מ"ר	120 מ"ר כיחיד		קומת מסד - עד 50% היחיד הבנין	3 4 8	1.5 מקומות חניה ליחיד	שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד או קומת העמודים או קומת מסלופים (מ.ס.)-בתחום קווי הבנין כלכל		
		146	J	4 ע"ע	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר כיחיד			3 5 5.8	1.5 מקומות חניה ליחיד	18* למגרש 153 יש חזית מסחרית		
		147			8 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר כיחיד			3 5 5				
		148-151,153			8 מ'	700 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 5 5				
		152			8 מ'	800 מ"ר	110 מ"ר כיחיד			3 5 5		מקום חניה ליחיד		
		161,162			8 מ'	900 מ"ר	140 מ"ר כיחיד			4 5 5	1.5 מקומות חניה ליחיד			
		163	E	4 ע"ע	15 מ'	300 מ"ר	110 מ"ר כיחיד			0.3 3 5		1.5 מקומות חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד	
		164			15 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			0.4 3 5				
		165			15 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר כיחיד							
		166			15 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר כיחיד							
מגורים ג' מיוחד	צהוב מותחם אפור	171,172	K	6 ע"ע	20 מ'	900 מ"ר	120 מ"ר כיחיד		1 מרתף חניה הבנין ומגורים	3 5 5	1.5 מקומות חניה ליחיד	שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד או קומת העמודים או במגרשים 215-213-211-184-175 השטח נכלל ע"פ 5.9.		
		173			20 מ'	1000 מ"ר	130 מ"ר כיחיד			3 5 5				
		174,191			18 מ'	1100 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 5 8				
		175-184			12 מ'	780 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 11 5 (9*)	1.5 מקומות חניה ליחיד	8* ניהון כשנת שטח יחיד, בתנאי ששהיח השטח הכולל לא ישונה.		
		185			11 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 3 8				
		186			11 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 3 5			9* קו בנין מדמי למגרש 175 - 8-5-1 מ'	
		193			11 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 5 5	1.5 מקומות חניה ליחיד		10* במגרשים עם חזית מסחרית, שיש בהם דוכוונדה ע"פ הנדווח נספח מנחה למפאסי בניה, ניהון להמשך. הוקונדה בלבד, עד ל בנין צדדי ס.	
		189			12 מ'	750 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 5 5				
		190,192			12 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 5 5				
		187,195	L	6 ע"ע	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			4.3 5 5	1.5 מקומות חניה ליחיד			
188,194			8 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			3 5 5						
211	M	6 ע"ע קומת מסחר	30 מ'	1200 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			4 8 20 (12*)	1.5 מקומות חניה ליחיד		12* 18 מ' לקומת מסחר.			
212			10 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			4 0 5			17* למגרשים 187-195-174 יש חזית מסחרית			
213-215			24 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			4 5 20 (12*)	1.5 מקומות חניה ליחיד					
216			24 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר כיחיד			4 5 8						
מגרשים מיוחדים	צהוב עם קומים אלכסוניים באפור	251-258										שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת העמודים ע"פ דוקו בזמן הבניה		
		261												
מגרשים מיוחדים	צהוב עם קומים אלכסוניים באפור	259-260	E	3 ע"ע	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר כיחיד		מסד או מים - 7.5 מ"ר כיחיד חדר מדרגות - 10.0 מ"ר כיחיד גבונים עד 4 קומות	3 5	מקום חניה ליחיד	5* במגרשים עם מו בנין צדדי 2 מ'- בצד זה מותר לפחות פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.		

סה"כ  
18,6.01