תכנית 451-0973743 30/05/2021 00:30

לתכנית ק/3000/4

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

	ייעוד קרקע	גודל מגרש מזערי במ"ר	רוחב חזית מגרש מזערית	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1) – שטח עיקרי – עילי – בקומה	שטח עיקרי – עילי – סה"כ	שטח עיקרי – מרתף	שטחי שירות – עילי (סה"כ)	שטחי שירות – תת קרקעי	סה"כ	גובה מירבי (2) – מטר	גובה מירבי (2) – בקומות	קווי בניין (3) – קדמי	קווי בניין (3) – צידי	קווי בניין (3) – אחורי	הערות
6.1.1	מגורים ג'	400	18 או לפי הקיים	1 לקומה	32%	96%	20% (4)	20%	10%	146%	13	3 + קומה מפולשת	3 או לפי תשריט	3	3	בבנינים קיימים – קווי בניין עפ"י הקיים
		600		2 לקומה	37%	111%	20% (4)	20%	10%	161%					4	
6.1.2	מגורים ג' עם חזית מסחרית א'				32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע	96%	25% (4)	20%	10%	146%	13	3 + קומה מפולשת	3 או לפי תשריט	3	3	בבנינים קיימים – קווי בניין עפ"י הקיים
					37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע	111%	25% (4)	20%	10%	161%					4	
6.1.3	מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'				32% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד	96%	20% (4)	20%	10%	146%	13	3 + קומה מפולשת	3 או לפי תשריט	3	3	בבנינים קיימים – קווי בניין עפ"י הקיים
					37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד	111%	20% (4)	20%	10%	161%					4	
6.1.4	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	250 או עפ"י הקיים	-	1 לקומה	45% או עפ"י אפ/61 בתחומי התכנית	135% או עפ"י אפ/61	-	20%	10%	165% או עפ"י אפ/61	11	3	על פי החלטת ועדה מקומית			בבנינים קיימים – קווי בניין עפ"י הקיים
6.1.5	שטח למרכז מסחרי	2,000	45	-	50%	150%	10%	20%	50%	230%	13	3	5 או לפי תשריט	3	4	
6.1.6	שרותי דרך	500	20	-	25%	50%	-	10%	10%	70%	8	2	5 או לפי תשריט	5	4	
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	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														

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