

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

| הערות                                  | קווי בניין (3)                       |      |                | גובה מירבי (2)  |     | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1) |            |             |      |                   | מס' יחיד מירבי במגרש                | רוחב חזית מגרש מזערית | גודל מגרש מזערי במ"ר | ייעוד קרקע        |                                   |
|--|--------------------------------------|------|----------------|-----------------|-----|----------------------------------|------------|-------------|------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
|  | אחורי                                | צידי | קדמי           | בקומה           | מטר | סה"כ                             | שטחי שירות |             |      | שטח עיקרי         |                                     |                       |                      |                   |                                   |
|  |                                      |      |                |                 |     |                                  | תת קרקעי   | עולי (סה"כ) | מדחף | עולי בקומה        |                                     |                       |                      |                   | סה"כ                              |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה מפולשת | 13  | 146%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 96%               | 32%                                 | 1 לקומה               | 18 או לפי הקיים      | 400               | מגורים ג'                         |
|  | 4                                    |      |                |                 |     | 161%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 111%              | 37%                                 | 2 לקומה               |                      | 600               |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 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 - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה מפולשת | 13  | 146%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 96%               | 32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד |                       |                      |                   | מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'       |
|  | 4                                    |      |                |                 |     | 161%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 111%              | 37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד   |                       |                      |                   |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | על פי החלטת ועדה מקומית              |      |                | 3               | 11  | 165% או עפ"י /61א                | 10%        | 20%         | -    | 135% או עפ"י /61א | 45% או עפ"י /61א                    | 1 לקומה               |                      | 250 או עפ"י הקיים | 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               | שרותי דרך                         |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                 |     |                                  |            |             |      |                   |                                     |                       |                      | שטח למבני ציבור   | 6.1.7                             |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                 |     |                                  |            |             |      |                   |                                     |                       |                      | שטח ציבורי פתוח   | 6.1.8                             |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                 |     |                                  |            |             |      |                   |                                     |                       |                      | שטח ספורט         | 6.1.9                             |

- 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-רגולרית, 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 הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים יחשבו כמרווחי צד.