

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז
23-11-2015
נתקבל

תכנית מס' 451-0327064

איחוד למגרשים בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
18-10-2015
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס'  
451-0327064  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבת מס' 2015008 מיום 7.10.15  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

- איחוד למגרשים שבתחום התכנית בהסכמה וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
- הריסת מבנה קיים דרומי ולהקים במקומו בנין הכולל 4 קומות על קומת עמודים ועלית גג במקום 3 קומות על קומת עמודים בהתאם להוראות תכנית ק/3000.1.
- אישור 17 יח"ד בשני המבנים. מבנה צפוני קיים שמורכב מארבע קומות על קומות עמודים ועלית גג שכולל 9 יח"ד ומבנה דרומי אשר יוקם יכלול 8 יח"ד. סה"כ תהיה תוספת של 8 יח"ד בנוסף ל- 9 יח"ד שמאושרות עפ"י הוראות תכנית ק/3000.1.
- קביעת קווי בניין.
- הוספת שטחי בניה עיקריים בשטח של 178 מ"ר ו- 266 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בנוסף ל- 114 מ"ר שמאושרות עפ"י תכנית ק/3000.1.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד למגרשים בהסכמה ושינוי הוראות בניה
		מספר התכנית	451-0327064
1.2	שטח התכנית		1,177 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	198270
	קואורדינטה Y	668890

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8879	מוסדר	חלק		82-83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	152 - 150

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3000 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ממדוח סרסור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ממדוח סרסור			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	29/05/2015	ממדוח סרסור	ועדה מחוזית	30/05/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/05/2015	ממדוח סרסור		02/07/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	29/05/2015	ממדוח סרסור		30/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/05/2015	ממדוח סרסור	ועדה מחוזית	30/05/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סלאמה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		053-6661701	053-6661701	
	פרטי	נבילה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		053-6661701	053-6661701	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בדר 55.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלאמה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		053-6661701	053-6661701	
פרטי	נבילה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		053-6661701	053-6661701	

(1) כתובת: רח' בדר 55.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סלאמה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		053-6661701	053-6661701	
בעלים	נבילה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		053-6661701	053-6661701	

(1) כתובת: רח' בדר 55.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם	(1)		03-9379607	03-9079607	mamduh_s@ walla.com

תכנית מס': 451-0327064 - שם התכנית: איחוד למגרשים בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@ walla.com

(1) כתובת: רחי אלרודה 73, ת"ד 1417.

(2) כתובת: רחי א- סולטאני 12.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד למגרשים, תוספת שטחי בניה, תוספת יחידות דיור וקביעת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד למגרשים בהסכמה וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

תוספת 8 יח"ד, סה"כ 17 יח"ד בשני מבנים.

אישור 4 קומות על עמודים ועליית גג במקום 3 קומות על עמודים ועליית גג.

תופסת 178 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 266 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

קביעת הוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,177			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				ממרט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+8	17	בבנין צפוני קיים 9 יח"ד. בבנין דרומי מוצע 8 יח"ד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,418	+178	1,596	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	153	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	153
להריסה	מגורים ב'	153

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג'	1,177	100
סה"כ	1,177	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,180.8	100
סה"כ	1,180.8	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00.</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.</p> <p>ו. מסחר שכונתי, בהתאם לקביעותיה של "תכנית פריסת מוקדי מסחר שכונתיים" באישור הועדה. תכנית פריסת מוקדי המסחר תוכן ביזמת הועדה המקומית, ובטרם אישורה היא תופקד להערות הציבור.</p> <p>תכנית הבינוי תקבע את פריסת מוקדי המסחר השכונתי בשכונה, את השימושים המדויקים בכל מוקד וגדלם, את פתרונות הגישה ברגל, ברכב ולרכב מסחרי לכל אחד ממוקדי המסחר, את פתרונות החניה ופתרונות הפריקה והטעינה של כל מוקד מסחרי, את האמצעים שיינקטו לפינוי פסולת, האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים (רית, עשן, רעש וכדומה) ומיקומם, גודלם ועצובם של השלטים.</p> <p>ז. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בתומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תשמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(7) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(6) 4	20	14.44	(5) 17	(4) 55	2204	(3) 380	0	(2) 228	(2) 1596	(1) 1177	153	מגורים ב'	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 37 מ"ר זיקת הנאה לחולכי רגל כמסומן בתשריט..
- (2) שטח זה לשני מבנים. צפוני קיים ומבנה מוצע בחלק הדרומי של המגרש..
- (3) שטח שזה כולל 114 מ"ר שמאושרות עפ"י הוראות ק/3000.1..
- (4) בשני המבנים..
- (5) בבניין צפוני קיים 9 יח"ד. בבניין דרומי מוצע 8 יח"ד..
- (6) על קומת עמודים ועליית גג..
- (7) או כמסומן בתשריט..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז /או אל מי תיהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.</p> <p>ב. איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p>
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>

<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                  ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                  2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תינתן זכות מעבר להולכי רגל בחזית המגרש. המעבר לא יגודר ולא ייסגר כך שיתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי להוצאת היתרי בניה הריסה ופינוי לכל המסומן להריסה בתחום התכנית.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.</p>	

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> סלאמה אבו ג'אבר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 55762413	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> נבילה אבו ג'אבר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 56967995	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> סלאמה אבו ג'אבר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 55762413	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> נבילה אבו ג'אבר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 56967995	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> סלאמה אבו ג'אבר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 55762413	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> נבילה אבו ג'אבר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 56967995	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> ממדוח סרסור <b>שם ומספר תאגיד:</b> 56967672	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:

טבלת הקצאה

פרטי החלקות/המגרשים הקיימים													
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלק מחלקה	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות		
1	8879	-	83	150	אזור מגורים ג'	אבו ג'אבר סלאמה	-	055762413	640	640	100%		
						אבו ג'אבר נבילה	-	056967995					
2	8879	-	83	151	אזור מגורים ג'	אבו ג'אבר סלאמה	-	055762413	500	500	100%		
						אבו ג'אבר נבילה	-	056967995					
3	8879	-	83	152	אזור מגורים ג'				37	37	100%		
סה"כ											1177	1177	100%

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים													
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלק מחלקה	מס' תא שטח	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה/המגרש במ"ר	חתימת הבעלים		
1	8879	-	83	153	אזור מגורים ב'	אבו ג'אבר סלאמה	-	055762413	1177	1177	100%		
						אבו ג'אבר נבילה	-	056967995					
סה"כ											1177	1177	100%

עורך הטבלה: סרסור ממדוח תאריך: 29/05/2015 חתימה: \_\_\_\_\_



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
 טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטח בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מועדית	גודל מגרש מצוי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטח שירות			שטח עיקרי					
							תח קרקעי	עילי (סה"כ)	מדתי	עילי					בקומה
בבנינים קיימים - קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפולסת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600	
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפולסת	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	13	+ 3 קומה מפולסת	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 החלטת ועדה מקומית			3		165% או עמ"י /61מא	10%	20%	-	135% או עמ"י /61מא	45% או עמ"י /61מא	1 לקומה		250 עמ"י חקיים	מגורים ד' נעם או כלי חזית מסחרית
	4	3	5 או לפי תשריט	3		230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט	2		70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שדותי 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

1. הערות:
2. שטחי בניה אלה ממצעים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
3. גובה הבנינים נמדד ממסל הקרקע הסומיים ועד מני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
4. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פיתיים.
5. באזורי הסגורים, כל שימוש בסדרתי מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
6. במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרווחים הסונים לרדכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.