

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0326496

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
2 3 -11- 2015
נתקבל

איחוד והחלוקה ושינוי הוראות בניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
11 -10- 2015
מ.מ.מ.מ.

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית זרי
451-0326496
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
ישיבת מס' 201508 מיום 7.10.15
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים. תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים. תוספת קומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד והחלוקה ושינוי הוראות בניה	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	451-0326496	מספר התכנית	
	1.294 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	198945
	קואורדינאטה Y	669189

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
8880	מוסדר	חלק		42, 44, 47, 103

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	44/11, 42/11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	25/05/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	26/05/2015		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	11/07/2015	מאמון עיסא		11/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/05/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	26/05/2015	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	זהריה בדיר			כפר קאסם	(1)		050-2500082	050-2500082	
	פרטי	יאסין בדיר			כפר קאסם	(2)		050-3201603	050-3201603	
	פרטי	סמיח שואחנה			כפר קאסם	(3)		050-3201603	050-3201603	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רח' אלשוהדא 1.
 (2) כתובת: רח' סולטאני 45.
 (3) כתובת: רח' בילאל 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהריה בדיר			כפר קאסם	(1)		050-2500082	050-2500082	
פרטי	יאסין בדיר			כפר קאסם	(2)		050-3201603	050-3201603	
פרטי	סמיח שואחנה			כפר קאסם	(3)		050-3201603	050-3201603	

- (1) כתובת: רח' אלשוהדא 1.
 (2) כתובת: רח' סולטאני 45.
 (3) כתובת: רח' בילאל 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים	זהריה בדיר			כפר קאסם	(2)		050-2500082	050-2500082	
בעלים	יאסין בדיר			כפר קאסם	(3)		050-3201603	050-3201603	
בעלים	סמיח שואחנה			כפר קאסם	(4)		050-3201603	050-3201603	

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: רח' אלשוחדא 1.

(3) כתובת: רח' סולטאני 45.

(4) כתובת: רח' בילאל 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מאמון עיסא	1393		כפר קאסם	(2)		03-9071450	03-9071450	imamon@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(3)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' מאלכ בן אנס 2.

(3) כתובת: רח' 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 וחלוקה ללא הסכמה
תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים
תוספת קומה
קביעת קוי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים.
תוספת 150 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-486 שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת קומה, סה"כ 4 קומות על ו/או בלי קומת עמודים ועליית גג במקום 3 קומות על ו/או בלי קומת עמודים ועליית גג.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.294	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	ממורט
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,696	מתארי
		+150	12
			1,846

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'	500 - 502
סימון בתשריט להריסה	יעוד
	מגורים ב'
תאי שטח כמופים	501, 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג'	1,294	100
סה"כ	1,294	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,294.48	100
סה"כ	1,294.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</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 (ריח, עשן, רעש וכדומה) ומיקומם, גודלם ועצובם של השלטים.</p> <p>ז. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות 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
(3) 4	(3) 3	3	(3) 3	(2) 4	15	9.47	4	48	823	(1) 200	0	84	539	422	500	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5) 4	3	3	3	(2) 4	15	10.75	4	44	719	(4) 163	0	75	481	372	501	מגורים ב'	מגורים ב'	
(3) 4	3	3	3	(2) 4	15	8	4	52	982	(6) 252	0	100	630	500	502	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) שטח זה כולל 42 מ"ר המאושרות בתכנית ק/3000/1..
- (2) על ראו בלי קומות עמודים ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (4) שטח זה כולל 37 מ"ר המאושרות בתכנית ק/3000/1..
- (5) .
- (6) שטח זה כולל 50 מ"ר המאושרות בתכנית ק/3000/1..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<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 ו/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 שיידרש 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 מגוננים 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 התשי"ל 1970.</p> <p>ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<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>

6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<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.</p> <p>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).</p> <p>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>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</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.</p> <p>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).</p>	
6.4	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.5	הריסות ופינויים
<p>תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

שם: זהריה בדיר שם ומספר תאגיד: 35403005	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: יאסין בדיר שם ומספר תאגיד: 55146864	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: סמיח שואהנה שם ומספר תאגיד: 16311516	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: זהריה בדיר שם ומספר תאגיד: 35403005	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
שם: יאסין בדיר שם ומספר תאגיד: 55146864	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
שם: סמיח שואהנה שם ומספר תאגיד: 16311516	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
שם: שם ומספר תאגיד: 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: זהריה בדיר שם ומספר תאגיד: 35403005	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יאסין בדיר שם ומספר תאגיד: 55146864	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סמיח שואהנה שם ומספר תאגיד: 16311516	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

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

תכנית 4/3000 ק

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטח בניה באזורים 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	שטח שירות		שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	בקומה					סה"כ
בבנינים קיימים - קווי בניין עמ"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 נ
	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 חקרקה				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת חקרקה				
בבנינים קיימים - חקיים	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 - חקיים	על פי החלטת הגדה מקומית				3	165% או עמ"י /61מא	10%	20%	-	135% או עמ"י /61מא	45%	1 לקומה	250 עמ"י חקיים		מגורים ד' עם או כלי חזית מסחרית
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז משחתי
	4	5	5 או לפי תשריט		2	8	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 מתוח	6.1.8
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד ממני חקרקה הסומיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משומעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים פיתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50- מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פיתיים וחשבו 2 המרווחים המונים לרכיבים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.