

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

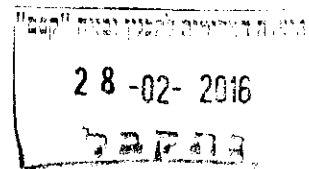
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0349043

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:  
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
תוספת 150 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 703 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.  
תוספת קומה רביעית ותוספת 3 יח"ד כך שבכל התכנית יהיו 12 יח"ד.  
קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.  
קביעת קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
451-0349043	מספר התכנית	
1.670 דונם		שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית 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 8	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
	קואורדינטה X	197490
	קואורדינטה Y	669343

### 1.5.2 תיאור מקום

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

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

גפה 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
8871	מוסדר	חלק		41, 45, 48, 104

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	48/3, 105, 103

### 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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	15/08/2015	אחסאן בדיר	15/08/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב			14/08/2015	אחסאן בדיר	20/10/2015		כן
חניה	מנחה	1:250		14/08/2015	אחסאן בדיר	20/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/08/2015	אחסאן בדיר	15/08/2015		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	סופיאן טאהא			כפר קאסם	(1)		050-5674400	050-5674400	
	פרטי	נעים טאהא			כפר קאסם	(2)		050-2754204	050-2754204	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' זיתון 10.

(2) כתובת: רח' זיתון 8.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סופיאן טאהא			כפר קאסם	(1)		050-5674400	050-5674400	
פרטי	נעים טאהא			כפר קאסם	(2)		050-2754204	050-2754204	

(1) כתובת: רח' זיתון 10.

(2) כתובת: רח' זיתון 8.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נעים טאהא			כפר קאסם	(1)		050-2754204	050-2754204	
בעלים	סופיאן טאהא			כפר קאסם	(2)		050-5674400	050-5674400	

(1) כתובת: רח' זיתון 8.

(2) כתובת: רח' זיתון 10.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 451-0349043 - שם התכנית: איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

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
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	א- סולטאני	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 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 בהסכמה.  
תוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים.  
תוספת קומה ותוספת יחידות דיור.  
קביעת קווי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
תוספת 150 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 703 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.  
תוספת קומה, סה"כ 4 קומות על או ללא קומת עמודים ועליית גג.  
תוספת 3 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד בתחום התכנית.  
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.  
קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.  
העברת שטחי בניה בין הקומות.  
קביעת הוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צ'רן	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
		12		+3	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		2,083		+150	1,933	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	483,105,103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	105
לחריסה	מגורים ב'	483,105,103

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,670	100
סה"כ	1,670	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,672.02	100
סה"כ	1,672.02	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<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, גדלם 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**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	(3) 0	(3) 3	(3) 3	(2) 4	18	7.73	4	50	198	(1) 270	0	103	649	517	103	מגורים ב'	
(3) 3	(3) 3	(3) 0	(3) 3	(2) 4	18	6.53	4	50	197	(5) 350	0	131	808	(4) 653	105	מגורים ב'	
3	(3) 3	(3) 0	(3) 3	(2) 4	18	8	4	50	195	(6) 250	0	100	626	500	483	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

**הערה ברמת הטבלה:**

הערה בגין שטחי שירות תת קרקעיים:

שטחי שירות עפ"י תקנות הבנייה כוללים: שטח לביטחון ובטיחות, מקלט, ממ"ד, שטח למע"י טכניות (כגון מיוזג והסקה), שטח לאחסנה (כגון מחסן לכלי גינון, מזווה, ספרים וכדו'), שטח לחנייה. כל שימוש שאינו עפ"י התקנות לחישוב שטחים ייחשב כשטח עיקרי בהתאמה לסך השטחים העיקריים המותרים במגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח זה כולל 52 מ"ר שמאושרות עפ"י תכנית ק/3000/1..
- (2) על או ללא קומת עמודים ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (4) כולל השטח שמוגדר כזיקת הנאה..
- (5) שטח זה כולל 65 מ"ר שמאושרות עפ"י תכנית ק/3000/1..
- (6) שטח זה כולל 50 מ"ר שמאושרות עפ"י תכנית ק/3000/1..

<b>6. הוראות נוספות</b>		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.1</b></td> <td style="text-align: center;"><b>חניה</b></td> </tr> </table>	<b>6.1</b>	<b>חניה</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>		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.2</b></td> <td style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></td> </tr> </table>	<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<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 בצורת 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 בחוראות 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 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר 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 יחיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יחוו 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>		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.3</b></td> <td style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></td> </tr> </table>	<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>	
<p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש 105 בלבד.</p>		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.4</b></td> <td style="text-align: center;"><b>היטל השבחה</b></td> </tr> </table>	<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>		

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי לחוצאת היתרי בניה הריסה ופינוי לכל המסומן להריסה בתחום התכנית.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.
--	-----------------------------------

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> סופיאן טאהא <b>שם ומספר תאגיד:</b> 59432872	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> נעים טאהא <b>שם ומספר תאגיד:</b> 28376838	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> סופיאן טאהא <b>שם ומספר תאגיד:</b> 59432872	<b>זים</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> נעים טאהא <b>שם ומספר תאגיד:</b> 28376838	<b>זים</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> נעים טאהא <b>שם ומספר תאגיד:</b> 28376838	<b>בעל עניין בקרע</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> סופיאן טאהא <b>שם ומספר תאגיד:</b> 59432872	<b>בעל עניין בקרע</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> אחסאן בدير <b>שם ומספר תאגיד:</b> 26335141	<b>עורך התכנית</b>

**טבלת הקצאה**

<b>פרטי החלקות/המגרשים הקיימים</b>											
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלק	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	8871	-	48	48/3	אזור מגורים ג'	ספיאן טאהא	-	59432872	500	500	100%
2	8871	-	45,48	103	אזור מגורים ג'	נעים טאהא	-	28376838	517	517	100%
3	8871	-	41,45,48,104	105	אזור מגורים ג'	ספיאן טאהא	-	59432872	653	653	100%
סה"כ									1670	1670	

<b>פרטי החלקות/המגרשים המוקצים</b>											
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלק	מס' תא שטח	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8871	--	48	483	מגורים ב'	ספיאן טאהא	-	59432872	500	100%	
2	8871	--	45,48	103	מגורים ב'	נעים טאהא	-	28376838	517	100%	
3	8871	--	41,45,48,104	105	מגורים ב'	ספיאן טאהא	-	59432872	653	100%	
סה"כ									1670		

עורך הטבלה: בדיר אחסאן תאריך: 18/08/2015 חתימה: \_\_\_\_\_



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

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מרכז במגרש	רוחב חזית מגרש מוערות	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	6.1	
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מדונף	עילי בקומה						סה"כ
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפולשת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפולשת	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית משחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפולשת	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית משחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים			על פי החלטת ועדה מקומית	3		165% או עשוי /61%	10%	20%	-	135% או עשוי /61%	45% או עשוי /61%	1 לקומה		250 או עשוי חקיים	מגורים ד' ועם או בלי חזית משחרית	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	3		230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז משחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	2		70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שדותי דרך	6.1.6
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור	6.1.7		
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח עיבודי פתוח	6.1.8		
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9		

1. הערות:
2. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
3. גובה הבנינים נמדד ממני חקר קרקע הסופיים ועד גג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
4. הועדה המקומית רשאית לזקטן את קווי הבנין ב-10% במקרים חבאים: מגרשים שנורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינוניים.
5. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
6. במגרשים פינוניים יחשבו 2 המרווחים המונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.