

423357

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0373225

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים וקביעת חזית מסחרית

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
07-03-2017  
בתקבול

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס' 451-0373225  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2016005 מיום 25/4/16  
יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש בשטח של 1618 מ"ר בבעלות אחידה בתחום תכנית ק/3000/1 שממוקם על כביש טבעת צפוני לכפר קאסם ללא חזית מסחרית.  
התכנית עניינה :-  
-חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים  
-שינוי קו בניין דרומי מ 3 מטר ל 0 מטר.  
-קביעת חזית מסחרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים וקביעת חזית מסחרית
	מספר התכנית	451-0373225	
1.2	שטח התכנית	1.618 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	מקומית
		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	קטם
	קואורדינאטה X	197532
	קואורדינאטה Y	669611

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
8871	מוסדר	חלק		96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
96/1	ק/3000/1

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/ 2 /4	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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				האני עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		האני עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			30/11/2015	האני עיסא	30/11/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	25/01/2016	האני עיסא	08/01/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/11/2015	האני עיסא	02/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/11/2015	האני עיסא	28/11/2015		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	עלי עיסא			כפר קאסם א- סולטאני				03-9071658	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי עיסא			כפר קאסם א- סולטאני				03-9071658	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי עיסא			כפר קאסם א- סולטאני				03-9071658	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	האני עיסא	34653		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071658	03-9071658	hani_essa@w alla.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	mohra@bara k.net.il

## 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

חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים

שינוי קו בניין.

קביעת חזית מסחרית.

שינוי בהוראות הבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים.

תוספת 124 מ"ר שטחי בניה למגורים.

שינוי קו בניין דרומי מ 3 מטר ל 0 מטר.

המרת שטח 200 מ"ר משימוש מגורים לשימוש מסחר.

שינוי בהוראות הבניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.618				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,244		+124	2,120	מ"ר	מגורים (מ"ר)
2120 שטח עיקרי למגורים + 324 מ"ר מבוקש - 200 מ"ר לטובת מסחר.	200		+200		מ"ר	מסחר (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

תאי שטח	יעוד	
101,100	מגורים ב'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101,100	מגורים ב'	חזית מסחרית
101,100	מגורים ב'	להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,618	מגורים ג'
100	1,618	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,600.01	מגורים ב'
100	1,600.01	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, 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).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדרות 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. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד.</p> <p>הגג שטוח או משופעים.</p> <p>יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.</p> <p>הגובה המרבי למבנה יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק. על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>תותר הצבת אנטנה אחת.</p> <p>תחול חובת נטיעת עצים. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.6 מ'. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת ויגבל גובה הגדר ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מיס וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. מכאלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר.</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
4	3	3	3	3	13	6	51	300	184	184	1108	922	100		מגורים בי'
										92	100	922	100	מסחר	מגורים בי'
4	3	3	0	3	15	6	51	300	139	139	813	696	101		מגורים בי'
										69	100	696	101	מסחר	מגורים בי'

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

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ייתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציד הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ביוב :</p> <p>- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום</p> <p>- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום</p> <p>- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</p>

6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>תנאים להיתר בנייה :</p> <p>- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב .</p> <p>ניקוז :</p> <p>- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מים :</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית .</p> <p>תנאים להיתר בנייה :</p> <p>- גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".</p> <p>תברואה :</p> <p>- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>	
6.5	<b>פסולת בניין</b>
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן :</p> <p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות מקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p> <p>ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.</p> <p>ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה תנאים למותן היתר בנייה. :</p> <p>1. המצאות שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הועדה המקומית תדרוש מחקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט.</p> <p>3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.</p> <p>4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת.</p>	

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)</p> <p>1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל.</p> <p>3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבנייה.</p>

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

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

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

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

טבלת הקצאה

פרטי החלקות/המגרשים הקיימים										
מס' סיכורי	גוש	חלקה	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
	8871	96	96/1	אזור מגורים ג'	עלי עיסא	-	55788657	1618	1618	100%
								1618	1618	

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים										
מס' סיכורי	גוש	חלקה	תא שטח	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
	8871	96	100	מגורים ב' עם חזית מסחרית	עלי עיסא	-	55788657	922	100%	
	8871	96	101	מגורים ב' עם חזית מסחרית	עלי עיסא	-	55788657	696	100%	
								1618		

*עלי עיסא*  
 תאריך: 25/01/2016  
 מס' זהות: 55788657  
 טל: 7950185

עורך הטבלה: עיסא האני תאריך: 25/01/2016 חתימה:

מועצה מקומית: 28/02/2017 - 08:37  
 עמוד 15 מתוך 16 - מונה תדפיס הראות: 8

תכנית מס' 451-0373225 - שם התכנית: חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים וקביעת חזית מסחרית

פרט 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

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	מס' ת.ד.	
	אחורי	צדדי	קדמי	בקומה	מטר	שטחי שירות		שטח עיקרי								
						תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי	סה"כ						בקומה
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	6.1.1	מגורים ג'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				6.1.2	מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				6.1.3	מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים			על פי החלטת ועדה מקומית		3	165% או עשויי אס/61	10%	20%	-	135% או עשויי אס/61 התכנית	45%	1 לקומה		250 או עשויי חקיים	6.1.4	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)
	4	3	5 או לפי תשריט		13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	6.1.5	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט		8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	6.1.6	שרותי דרך
															6.1.7	שטח למבני ציבור
															6.1.8	שטח עיטורי מתח
															6.1.9	שטח ספורט

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצגים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
  - גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד גני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרוב בגגות משופעים.
  - הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים פינתיים.
  - באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
  - במגרשים פינתיים יחשבו 2 חמרווחים המונים לדרכים כמרווחים קדמיים, וחמרווחים האחוריים ייחשבו כמרווחי צד.