

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 451-0533463

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית

מחוז מרכז

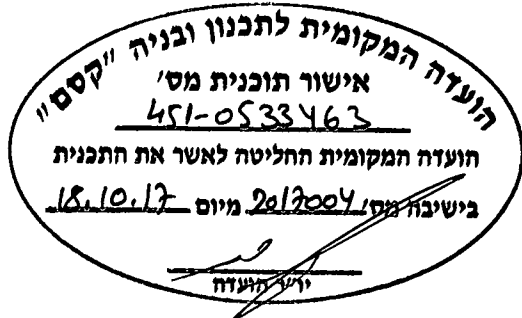
מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שני מגרשים לשימוש מגורים. שני המגרשים קיבלו זכויות בניה על פי תכנית ק/1/3000 שאושרה למתן תוקף בשנת 2003. מגרש 51/1 הינו המגרש הצפוני בשטח של 1075 מ"ר שהקיים עליו 2 מבנים צמודים. המבנה המזרחי כולל קומה אחת והמערבי מבנה עם שתי קומות. בהתאם להוראות תכנית ק/1/3000 מותרים 1406 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 322 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 1730 מ"ר. המגרש הדרומי שמספרו 500 בשטח של 587 מ"ר שקיים עליו מבנה הכולל 8 קומות עם זכויות בניה על פי תכנית ק/1/3000 בסך של 792 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 176 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 909 מ"ר. התכנית המוצעת עניינה העברת 396 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 59 מ"ר שטחי שירות ממגרש 51/1 למגרש 500. כמו כן התכנית מציעה תוספת של 215 מ"ר שטחי בניה עיקריים במגרש 51/1. אישור 2 קומות נוספת במבנה הקיים ותוספת 4 יח"ד בתא שטח 500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

451-0533463

מספר התכנית

1.779 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א)
סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינאטה X 198118

קואורדינאטה Y 669260

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב סולטאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8869	מוסדר	חלק		49-52, 57-59, 102, 125

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
451-0169227	500
ק/3000 1	51/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	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
451-0169227	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0169227 ממשיכות לחול.	7129	582	20/10/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	10/05/2017	אחסאן בדיר	10/05/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2017	אחסאן בדיר	12/05/2017		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	חאלד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-4441449	050-4441449	
	פרטי	מחמוד עיסא			כפר קאסם	(2)		050-4441449	050-4441449	

הערה: למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני 52 ת"ד 2131.

(2) כתובת: רח' סולטאני 51 ת"ד 3474.

תקנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-4441449	050-4441449	
פרטי	מחמוד עיסא			כפר קאסם	(2)		050-4441449	050-4441449	

(1) כתובת: רח' סולטאני 52 ת"ד 2131.

(2) כתובת: רח' סולטאני 51 ת"ד 3474.



תקנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חאלד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-4441449	050-4441449	
בעלים	מחמוד עיסא			כפר קאסם	(2)		050-4441449	050-4441449	
בעלים	ספיאן עיסא			כפר קאסם	(3)		054-4321160	054-4321160	
בעלים	עטא עיסא			כפר קאסם	(4)		050-4441449	050-4441449	

(1) כתובת: רח' סולטאני 52 ת"ד 2131.

(2) כתובת: רח' סולטאני 51 ת"ד 3474.

(3) כתובת: רח' סולטאני 52.

(4) כתובת: רח' סולטאני 50.

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	אחसान בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mohra@baranet.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אל וליד 41.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית. הוספת שטחי בניה עיקריים, יחידות דיור ו- הוספת קומות. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים שיוני בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית על ידי העברת 396 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 59 מ"ר שטח מתא שטח 1 לתא שטח 500 עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק. הוספת 215 מ"ר שטחי בניה עיקריים לתא שטח 1 עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק. הוספת 4 יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק. אישור 8 קומות למבנה הקיים בתא שטח 500 עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.779



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20		+4	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,144		+215	1,929	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	398			398	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מגורים ג'	500
שביל	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ג'	500
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	500
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ג'	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
הדפסה 4

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	1,075	60.43
מגורים ג'	587	33
שביל	117	6.58
סה"כ	1,779	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,074.79	60.50
מגורים ג'	584.4	32.89
שביל	117.46	6.61
סה"כ	1,776.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<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 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. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	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>
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 4

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5) 4	(4) 3	(3) 3	(2) 3	(1) 4	14	6	65	104	1115	107	269	125	614	1075	1	מגורים בי'	מגורים בי'
		(7)	(7)					40	429	0	0	31	(6) 398	1075	1	מסחר	מגורים בי'
(11) 3	0	(11) 3	(11) 3	(10) 8	29	14	(9) 68	345	2024	(8) 587	0	176	1261	587	500	מגורים גי'	מגורים גי'

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) 3 קומות מעל לקומת מסחר ועליית גג..
- (2) קו בניין צדדי מערבי כמסומן בתשריט..
- (3) קו בניין קדמי מזרחי כמסומן בתשריט.
- (4) קו בניין דרומי כמסומן בתשריט.
- (5) קו בניין קדמי צפוני.
- (6) בקומת קרקע בלבד..
- (7) .
- (8) לצורך חניה.
- (9) מעל הכניסה הקובעת.
- (10) ועליית גג..
- (11) או כמסומן בתשריט..



תכנון זמין מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>
<p>6.3</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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, ומלאי 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>

6.3	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

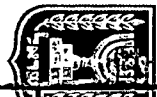


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



פרק 6 - לוח האזורים ותוראות הבניה
 תכנית מס' 451-0533463

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

חברות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מוערית	גודל מגרש מוער במ"ר	זיועור קרקע	6.1.1	
	אחורי	צדדי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			סה"כ בקומה						
							תת קרקעי	עולי (סה"כ)	מדתף							
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים נ	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ניעם חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מוטובס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ניעם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מוטובס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				11	165%	10%	20%	-	135%	45% או עפ"י א/א/61	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים די (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט		13	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט		8	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שטחי זרך	6.1.6
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 סמרט	6.1.9	

1. חערות:
2. שטחי בניה אלה ממצבים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
3. גובה הבניינים נמדד ממני חקר קרקע הסופיים ועד מני חגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
4. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מחפקעה, או במגרשים פונתיים.
5. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50- מ"ר יחשב כשימוש עיקרי.
6. במגרשים פונתיים יחשבו 2 המרווחים הפנים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תכנית מס': 451-0169227 שינוי הוראות זכויות בניה

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)	תא שטח	שימוש	יעד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כולל
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0		20	17.03	10	(1) 68	267	587	0	117	865	587	500	מגורים	ג'	
(3) 3		(4) 12	18.18	4	(1) 68	267	220	0	44	324	220	501	מגורים	ג'	
0		20	17.03	10	(1) 68	267	587	0	117	865	587	500	מגורים	ג'	
(3) 3		(4) 12	18.18	4	(1) 68	267	220	0	44	324	220	501	מגורים	ג'	

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) מעל הכניסה הקובעת...
- (2) ועליית גג...
- (3) או כמסומן בתשריט...
- (4) .