

משרד הסו"ס
 פיקוח מחוז המרכז - תל-א
 19-4-1994
 מרחב תכנון מקומי
 חק מס

"לב השרון"

20

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

תכנית מס': צש/במ/1-9/21-1 שינוי למתאר מקומי
 שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/1-9/21-1
 שינוי לתכנית מתאר מס צש/0-2/0

מושב שיתופי

בני דרור

- על התכנית חלות : א. כל הוראות החוק הנ"ל.
 ב. כל הוראות תכנית מפורטת מס צש/1-9/21-1
 שלא שונו ע"י תכנית זו.
 ג. כל הוראות תכנית מתאר מס צש/0-2/0 שלא
 שונו ע"י תכנית זו.

מדינת ישראל (בניהול מ.מ.י.).

בעל הקרקע:

מושב בני דרור והמועצה האזורית לב השרון.

יוזם התכנית:

שחר יהושע אדריכלים.
 רח' יהואש 5 תל-אביב, 63575.
 טל' 5247410 פקס. 5247998

המתכנן:

ספטמבר 1992
 אוגוסט 1993
 נובמבר 1993

תאריך:

נבדק וניתן ~~לפרסום~~ / לאשר

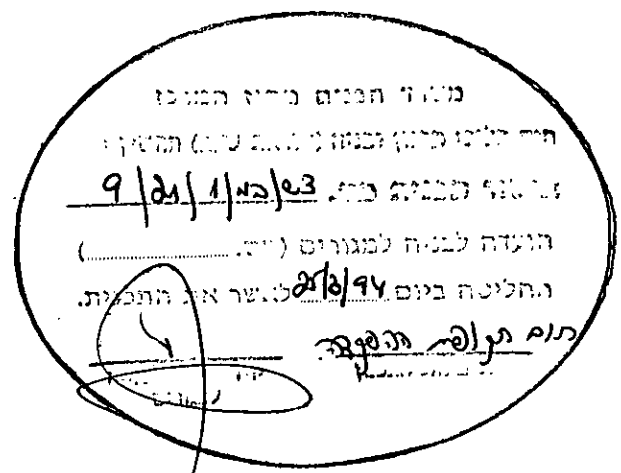
25.7.94

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנן המחוז

19.7.94
 תאריך

אישורים וחתימות:



מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"

תכנית מס': צש/במ/1-9/21 - שינוי למתאר מקומי צש/0-2/0

ושינוי לתכנית מפורטת מס': צש/1-1/21/0

מחוז:

המרכז.

נפה:

השרון.

מקום:

מושב בני דרור.

גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות
7795	35
7796	12, 23
7797	12, 14

שטח התכנית:

145000 מ"ר 100 יח"ד

קנה מידה בתשריט:

1:1250 1:2500

בעל הקרקע:

מדינת ישראל (בניהול ממ"י).

יוזמי התכנית:

המועצה האזורית לב השרון
ומושב בני דרור.

המתכנן:

שחר יהושע אוריכליס.
רח' יהואש 5 תל-אביב, 63575
טל. 5247410 פקס. 5247998

המבצע:

מושב שיתופי בני דרור.

תאריך:

ספטמבר 1992.
אוגוסט 1993.
נובמבר 1993

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי למתאר מקומי מס צש/במ/1-9/21.
 2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
 3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות של תקנון וגליון תשריט בקנ"מ 1:1250.
 4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
 5. יחס לתכניות אחרות:
 - 5.1. על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמטפריהן צש/1-9/21 ו-צש/0-2/0 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
 - 5.2. אומדן ההתאמה להוראות סעיף 5.3 בתמ"א. 31 בנושא תפרושת אוכלוסין לישוב הנדון:
 - א. התאמה לסעיף 11.1.3:
 - מס' יח"ד בנחלות (2x117) 234
 - מס' יח"ד בתכנית צש/במ/1-9/21 100
 - סה"כ מבוקש: 334 יח"ד
 - ב. מצורף נספח תפרושת אוכלוסין מושב בני דרור, לב השרון.
6. מטרת התכנית:
 - 6.1. יעוד שטח לשכ' מגורים ל-100 יח"ד על ידי:
 1. שינוי יעוד שטח מאיזור חקלאי לאיזור מגורים.
 2. קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני המגורים.
 3. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.
 - 6.2. יעוד שטח למבני ציבור - לאזור שצ"פ ע"י:
 1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור עם ייעוד כמסומן בתשריט.
 2. קביעת הנחיות ותנאים לשימוש בקרקע ולבניית בניינים.
 7. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:

8. רשימת תכליות: 8.1. איזור מגורים א' - ישמש לבניית מבני מגורים
 חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
 8.2. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי אינון,
 חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים,
 מתקני משחק, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות
 תשתית. הכל כמפורט בתכנית המתאר צש/0-2/0.
 8.3. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה,
 שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז
 ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל
 שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
 8.4. שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבנים
 לצרכי אינון, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים -
 כולל שרותי רווחה, מתקנים הנדסיים, מקלטים,
 גדרות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה - כמפורט
 בתכנית המתאר צש/0-2/0.

9. תנאים לבניית מגורים:
 על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי
 הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
 9.1. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט, תכנית
 איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים ומס'
 יחיד בתכנית לא תהיה שינוי לתכנית.
 9.2. מס' יחידות דיור - בית חד משפחתי על פי
 המצוין בסעיף 8 לעיל.
 9.3. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2
 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
 9.4. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר
 יהיה 8.5 מ' מהגובה 0.0+ של הבית. 0.0+ לקביעת
 גובה הבנין ייקבע בהתאם לתכנית ופיתוח למיתחם
 שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה
 תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת
 ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת
 מהנדס הועדה.
 א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא
 באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס
 המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה 0.0+ של
 הבנין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפינה הגבוהה של
 חזית המגרש.
 ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה
 מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה 0.0+ עד 0.2 מ'
 מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תכנית
 פיתוח עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוהה ביותר
 של הדרכים הגובלות.
 ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך
 מהמצוין לעיל יהיה גובה 0.0+ עד 1.0 מ' מעליו,
 בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
 9.5. מרתפים:
 א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו
 (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו
 ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות
 כלשהן.
 ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם
 הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי
 הבניה.

- ד. מפלט קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ', כאמור לעיל בסעיף 9.4.
- ה. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
- ו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- ז. חלל המרתף, ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- 9.6. שטח הבניה המותר באזורי מגורים - שטח בניה עיקרי ליח"ד-200 מ"ר. שטח מבני שרות ליח"ד-30 מ"ר, בהתאם ללוח האזורים לעיל.
- חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב כסה"כ השטח המותר לבניה. בשטח הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי מתחת ל-10% ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד.
- 9.7. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט סככה לחניה מקורה ומבנה שירות עפ"י לוח האזורים וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'. מבני עזר יהיו בתחום קוי הבניה בצמוד למבנה ויחושבו בשטח המותר למבני שרות.
- 9.8. חניה - חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. מקום חניה אחד עד 120 מ"ר בניה. מעל 120 מ"ר בניה יהיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. חניה אחת לפחות מקורה. מיקום החניות במשולב בבנין בתוך קוי בנין או על פי הוראות לוח האזורים.
- מבנים לחניה יהיו סככות בלבד (4-6 עמודים + גג) במידה ומבוקש מבנה סגור לחניה - ייבנה במסגרת קווי הבנין העיקרי.
- שטח חניה מקורה בהתאם ללוח אזורים.
- 10.1. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.05 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- 10.2. חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- 10.3. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 10.4. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

10. עיצוב

ארכיטקטוני:

- 10.5. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו לבתיים חדשים תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 10.6. חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 10.7. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- 10.8. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 10.9. סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י נספח למבנה סככה לחניה שיאושר ע"י הועדה המקומית. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב.

11. תנאים להגשת בקשה להיתר:
- 11.1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 11.2. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.
- 11.3. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 11.4. תתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 11.5. עפ"י דרישת הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 11.6. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.

12. תנאים להקמת מבני ציבור
- 12.1. תותר חלוקת השטח למספר חלקות עפ"י תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.
- 12.2. פיתוח שטחים ציבוריים - הוראות בניה - על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית. השטח הבנוי בכל קומה לא יעלה על 35% מכלל השטח.

13. פיתוח השטח:
- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות כשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 13.1. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. במגרש פינתי תהיה גדר בנויה בגובה 60 ס"מ בלבד לאורך 30 מ' בצירי הכבישים הגובלים.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

13.2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

13.3. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים, יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על תקנותיו.

מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

14. מערכות תשתית:

14.1. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפופות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

14.2. שפכים - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכוי אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

לא יינתן טופס 4 לחיבור חשמל טרם ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב המרכזית.

יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

14.3. ניקוז - פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזוריים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1937, על תיקוניו ותקנותיו.

ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו. על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות-אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע . יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. יותר מעבר נגר עילי בתחום מגרשים פרטיים. במידה ולא יגרס נזק לשכנים הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

14.4. חשמל ותקשורת - הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד הישוב. מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. א. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר ובהסכמת חברת החשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להל"ן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

מאיזור חקלאי ושטח פתוח		בכל יתר האיזורים	
מ' מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו מים	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך עד 33 ק"ו	2.00	2.00	2.25
מתח עליון 150 ק"ו	לפי (ב)	5.00	6.50
מתח עליון עד 400 ק"ו	לפי (ב)	9.50	13.00
	לפי (ב)	-	30.00
	20.00		35.00
	8.50		

- ב. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים. מגבלות בנייה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים וקרבתם: לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.0 מ' מציר כבל תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
- ג. קווי בניה מסומנים בתשריט על פי הוראות חברת החשמל: 30 מ' מהתיל הקיצוני ו-35 מ' מציר העמודים.
- ד. כל רשתות החשמל תהיינה תת קרקעיות (מתח גבוה ומתח נמוך).
- ה. רשת תקשורת (טלפונים וטלויזיה בכבלים) תהיה תת קרקעית.

15. חניה:

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרש מגורים יהיו חניות על פי האמור בסעיף 9.8. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

16. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות להבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים. במידה ויש קידוחי מים יש לשמור על אזורי מגן סביב הקידוחים.

17. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

18. רישום שטחים ציבוריים: 18.1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 ב"ל לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

19. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. ביצוע 100% מכלל התשתיות.
ב. ביצוע 20% משלדי מבני המגורים.
ג. איכלוס (טופס 4) מותנה בביצוע חיבור הביוב למתקן האזורי לטיפול בשפכים.
ד. ביצוע מוסדות הציבור באופן פרופורציונלי לאכלוס מבני המגורים.

לוח אגורים לתכנית מפורטת

גובה המבנה	קווי בנין לסככת חניה			קווי בנין למבנה העיקרי			מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי	תכנית	שטח מבני שירות	שטח בניה עיקרי	סימון בתשריט	ייצור האזור
	אחור	צד	חזית	אחור	צד	חזית							
2 קומות 8.5 מ'	3 מ' או "0" בהסכמת השכן (2)	2.0 מ' או "0" (1) בהסכמת השכן (2)		6 מ'	3 מ'	5 מ' או כמסומן בתשריט	1 יח"ד	450 מ"ר	עד 35% משטח המגרש	30 מ"ר ליח"ד כולל: 25 מ"ר חניה מקורה 5 מ"ר מחסן עזר.	200 מ"ר ליח"ד	כתום	מגורים א'
2 קומות + מרתף 10 מ'	על פי תכנית בינוי אך לא פחות מ-4 מ'			5 מ' או כמסומן בתשריט			א 35 לקומה בשתי קומות 70 סה"כ. ישמש למועדון, בית כנסת, גן ילדים, מעון.					חום מוקף חום כהה	שטח לבניני ציבור
												ירוק	שטח ציבורי פתוח

- (1) "0" - בתנאי של שער נגרר או מתרומם. 2.0 מ' - במקרה של פתיחת כנף רגילה.
- (2) בתנאי שייבנה קיר אטום על הגבול וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

בני דרור - רשימת שטחים

שטח	מספר חגרש
547.11	2031
549.81	2032
546.98	2033
576.94	2034
571.73	2035
582.46	2036
563.55	2037
574.11	2038
551.00	2039
536.50	2040
536.50	2041
522.00	2042
522.00	2043
522.00	2044
515.64	2045
500.00	2046
500.00	2047
500.00	2048
499.00	2049
500.00	2050
500.00	2051
503.54	2052
500.00	2053
500.00	2054
500.00	2055
501.60	2056
504.00	2057
504.00	2058
564.20	2059
571.46	2060
573.85	2061
500.03	2062
525.80	2063
529.76	2064
500.00	2065
500.00	2066
500.00	2067
500.00	2068
500.00	2069
500.00	2070
525.00	2071
525.00	2072
500.02	2073
529.85	2074
542.05	2075
578.30	2076
546.38	2077
540.13	2078
541.60	2079

שטח	מספר חגרש
562.44	2080
569.07	2081
563.70	2082
557.67	2083
578.00	2084
504.00	2085
504.00	2086
548.00	2087
536.51	2088
500.00	2089
500.00	2090
533.11	2091
563.11	2092
535.75	2093
535.75	2094
536.51	2095
545.93	2096
502.20	2097
502.20	2098
502.20	2099
556.15	2100
537.90	2101
501.12	2102
501.12	2103
501.12	2104
509.92	2105
525.43	2106
520.75	2107
520.75	2108
520.75	2109
518.07	2110
556.94	2111
533.33	2112
533.33	2113
533.33	2114
558.68	2115
518.16	2116
522.24	2117
523.08	2118
523.91	2119
524.74	2120
525.57	2121
526.40	2122
527.23	2123
528.12	2124
528.96	2125
529.81	2126
530.65	2127
531.50	2128
532.34	2129
532.23	2130
500.00	2148
265.87	2149

הערה: שטחי המגרשים בטבלה אינם מחייבים וגודלם ייקבע עפ"י מדידה בשטח. בטמיה חוקית.

בני דרור

תכנית מט' צש/במ/1-9/21 - שינוי למתאר מקומי

התכנית עקרונית, תכנית, בתנאי שטח
התכנית הוצגה לתוכנית המוסמכות

חתימות

יש להציג תוכנית בלוח, אין בה כדי להקנות כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי

התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
התכנית תהיה בעל ענין אחר בשטח התכנית כי

דב קורן

אדריכל המחוז

1994 אפריל

בעל הקרקע

שחר יהושע אדריכלים

רח' יהואש 5 תל אביב 63575

טל. 5247410, טל. פקס 5247998

המתכנן



בני דרור

מנכ"ל שותפי להתיישבות