

אשראי  
גיוס 3  
26.4.99

4-12039

מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

תכנית שינוי למתאר מקומי מס' צש/1-11/21  
שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/1-0/21  
שינוי לתכנית מתאר מס' צש/0-0/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/4/67

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
לב השרון  
ע"מ 09-7062205  
22.02.1999  
נתקבל  
חתימה:

מושב שיתופי  
בני דרור

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

נבדק וניתן / לאשר / אק!  
ההלטת הועדה המחוזית / מלגה מיום 17.1.99  
26.4.99  
תאריך

מדינת ישראל (בניהול מ.מ.י.) בעל הקרקע:

מושב בני דרור והועדה המקומית לב השרון יוזם התכנית:

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 11/21/1/93  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.1.99 לאשר את התכנית.  
ע"י הועדה המחוזית

המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים  
רח' אפשטיין 2 ת"א 62962  
70. 5467576 פקס/70. 5467670

תאריך: אפריל 1994  
עדכון: 28 מאי 1998

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
תכנית מפורטת/מתאר מס' 11/21-1/93  
נדונה בשיבה מס' 11/97 מיום 16/11/97  
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף  
נהגס הועדה  
יו"ר הועדה

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
21-03-1999  
נתקבל  
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"

תכנית שינוי למתאר מקומי מס' צש/1-11/21  
שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/1-0/21  
שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/0-0/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/4/67

---

מחוז: המרכז.

נפה: השרון.

מקום: מושב בני דרוך.

גושים וחלקות: גוש 7797  
חלקות (בחלק) 11, 14, 27, 28  
(בשלמות) 12, 13, 15-18, 23-26, 30

שטח התכנית: 317.4 דונם, 96 יח"ד.

קנה מידה בתשריט: 1:1250

בעל הקרקע: מדינת ישראל (בניהול ממ"י).

יוזמי התכנית: הועדה המקומית לב השרון  
ומושב בני דרוך.

המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים  
רח' אפשטיין 2 ת"א 62962  
טל. 5467576 טל/פקס 5467670

המבצע: מושב שיתופי בני דרוך.

תאריך: אפריל 1994  
עדכון: 28 מאי 1998

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי למתאר מקומי מס' צש/1-11/21
2. מסמכי התכנית: א. 13 דפי הוראות אילו להלן התקנון.  
ב. התשריט בקנ"מ 1:1250, המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח מצב קיים במגרשים בק.מ. 1:500, המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. יחס לתכניות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספריהן צש/1-0/21, צש/0-0/2 ו-צש/4/67 על תיקונייהן.  
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
5. מטרת התכנית:
  - 5.1 מספר היח"ד הכלול בתכנית - 96 יח"ד קיימות.
  - 5.2 הכנת תכנית חלוקה למגרשים.
  - 5.3 ביטול דרכים קיימות והתוודות דרכים חדשות.
  - 5.4 קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים.
  - 5.5 קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.
  - 5.6 קביעת יעדים לאזורים.
  - 5.7 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים אי לאזור למבני ציבור, לדרכים ולש.צ.פ שינוי יעוד מאזור למבני ציבור לדרך משולבת.
6. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 7 להלן:
7. רשימת תכליות:
  - 7.1 מגורים (במגרשים עפ"י רשימה א' - ע"מ 11) - ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.
  - 7.2 אזור מגורים (במגרשים עפ"י רשימה ב' - ע"מ 11) - ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות תכנית מפורטת צש/1-0/21 ע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
  - 7.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, גישה ברכב פרטי למגרשים, מקלטים ציבוריים מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. הכל כמפורט בתכנית המתאר צש/0-0/21. לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים ומתקני נופש ומשחק. במגרש 2142 ישאר המבנה הקיים.
  - 7.4 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביו, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. ניתן לשנות דרך מוצעת לדרך משולבת במסגרת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
  - 7.5 שטח לבניי ציבור - ישמש לבניית מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מינהל, ספורט, מוסדות קהילתיים - כולל שרותי רווחה, מרפאות, מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה - כמפורט בתכנית המתאר צש/0-0/21. היתר בניה יוצא עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
  - 7.6 אזור מלאכה ותעשייה - מיועד לתעשייה, מלאכה, אחסנה, בניי ציבור מתקנים הנדסיים ומקלטים, שבילים דרכים וחניות, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה, מלאכה ואחסנה, חנות מפעל ותצוגה, הכל כמפורט בתכנית צש/0-0/21 והכל ע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

- 7.7 אזור מבני משק (ציבורי) - מיועד למבנים לחקלאות, לאכסון בעלי חיים ומחסנים לצרכי הכפר. מבני מלאכה לשרות עצמי של המושב השיתופי. המרחקים למגורים יהיו ע"פ הוראות משרד החקלאות האגף הטכנולוגי, לא יותר איכסון חומרים רעילים הכל על פי תכנית מפורטת צש/1-0/21 וע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
- 7.8 אזור לדרך משולבת - ישמש לחניה ולמעבר כלי רכב והולכי רגל ופיתוח גנני.
- 7.9 שביל גישה לרכב - מיועד לגישה למגרשים ע"י רכב פרטי, הולכי רגל, מעבר למערכות תשתית, הכל כמפורט בתכנית המתאר צש/0-2/0. השבילים יהיו שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים למעבר לכלי רכב פרטי והולכי רגל. השבילים ירוצפו ולא יגודרו.
- 7.10 תעלת ניקוז - שטח ציבורי מיועד לתעלת ניקוז ברוחב 20 מ'.
8. תנאים לבניית מגורים (במגרשים עפ"י רשימה א' - ע"מ 11) -  
על פי לוח האיזורים בסעיף 21 להלן בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט ובטבלת שטחי המגרשים. תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים ומס' יח"ד בתכנית לא תהיה שינוי לתכנית.
- 8.2 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מהגובה +0.0 של הבית. +0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח 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.
- 8.3 מרתפים:
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, ועד לשטח מירבי של 100 מ"ר.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עול העל הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבנין 66% מגובה קומת המרתף יהיה מתחת לפני הקרקע.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ', כאמור לעיל בסעיף 8.2.
- ו. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא במדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ז. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- ח. חלל המרתף, ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- ט. במידה ותיבנה קומת מרתף יכללו כל שטחי השרות בקומת המרתף למעט סככה לחניה פרטית, ומחסן כמפורט להלן.
- 8.4 שטח הבניה - בהתאם ללוח האיזורים סעיף 21 להלן. חלל נג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. בשטח הבניה יכללו פרגולות מחומר קל והן תבניה בתחום קווי הבנין החוקיים.

- 8.5 מרווחי הבניה - באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים סעיף 21 להלן. אלא אם סומן אחרת בתשריט. במבנים קיימים ע"פ נספח מצב קיים במגרשים לא תחשב בניה בתחום המרווחים כחריגה. אך כל תוספת בניה תיבנה ע"פ קווי הבנין שבהוראות התשריט ולוח אזורים.
- 8.6 תניה - חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. מקום חניה אחד עד 120 מ"ר בניה. מעל 120 מ"ר בניה יהיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. בהיתר חניה יוקצה שטח לחניה מקורה אחת לפחות בשטח של 12.50 מ"ר לפחות. חניה לפחות שטח לחניה מקורה. מיקום החניות במשולב בבנין בתוך קווי בנין ועל פי הוראות לוח האזורים.
- מבנים לחניה יהיו סככות בלבד (4-6 עמודים + גג). במידה ומבוקש מבנה סגור לחניה - יבנה במסגרת קווי הבנין העיקרי.
- 8.7 מחסן - ניתן לבנות מחסן משולב בבנין או בתוך קווי בנין בשטח של עד 12.50 מ"ר ועל פי הוראות לוח האזורים.
9. עיצוב ארכיטקטוני:
- 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.05 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- 9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- 9.3 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 הועדה המקומית.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים והקווים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו לבתים חדשים תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 9.6 חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 9.7 תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- 9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י נספח למבנה סככה לחניה שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב.
10. תנאים להגשת בקשה להיתר:
- 10.1 הכנת תכניות לחלוקה למגרשים ע"י מודד מוסמך.
- 10.2 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.

- 10.3 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.
- 10.4 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 10.5 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 10.6 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 10.7 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחיבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.
- 10.8 הוצאת היתר בניה למגרש שבו מבנה המיועד להריסה מותנית בהתחיבות להריסתו על פי דרישת הועדה המקומית.
11. תנאים להקמת מבני ציבור ופיתוח שטחים ציבוריים:  
11.1 תותר חלוקת השטח למספר חלקות עפ"י תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.  
11.2 הוראות בניה - על פי לוח האיזורים סעיף 21.
12. תנאים להקמת מבנים באזור מלאכה ותעשייה:  
12.1 תותר חלוקת השטח למספר חלקות עפ"י תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.  
12.2 הוראות בניה - על פי לוח האיזורים סעיף 21.
13. תנאים להקמת מבנים באזור משק (ציבורי):  
13.1 תותר חלוקת השטח למספר חלקות עפ"י תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.  
13.2 הוראות בניה - על פי לוח האיזורים סעיף 21.
14. פיתוח השטח:  
14.1 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. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.  
לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

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

14.3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני 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.

14.4 פיתוח שטחים ציבוריים יבוצע ע"י המועצה המקומית.

## 15. מערכות תשתית:

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

הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

15.2 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 וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.  
היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל - באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
לא ינתן טופס 4 לחיבור חשמל טרם ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב המרכזית.  
יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

15.3 ניקוז - פעולות ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1958, 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 סופוגרפיה 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 תילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליים, תעלות 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 לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. יותר מעבר נגר עילי בתחום מגרשים פרטיים. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

15.4 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 בניין 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 במטרים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבניין (כל בליטה).

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר בקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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 מהנקודים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

ג. כל רשתות החשמל תהיינה תת קרקעיות (מתח גבוה ומתח נמוך).

ד. רשת תקשורת (טלפונים וטלוויזיה בכבלים) תהיה תת קרקעית.

16. 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 6.8.  
 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.



17. איכות הסביבה:  
כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.  
במידה ויש קידוחי מים יש לשמור על אזורי מגן סביב הקידוחים.
18. היטל השבחה:  
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
19. רישום שטחים ציבוריים:  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188ב' 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.
20. הריסה:
- א. עם פיתוח וסלילת הכבישים במלוא רוחבם ייהרסו המבנים המסומנים להריסה.
- ב. עם פיתוח שטח ציבורי פתוח ייהרסו המבנים המסומנים להריסה.
- ג. עם הגשת בקשות להיתרי בניה במגרשי מגורים א' ייהרסו המבנים המסומנים להריסה ע"פ החלטת הועדה המקומית.
- ד. ביטול חלק מכביש מס 1 (בחיבורו לכביש מס' 553) יבוצע לאחר החיבור בפועל עפ"י התוואי המתוכנן החדש.

21. לוח אזוריים לתכנית שינוי למתאר מקומי מס' 1/21-1/צ

ע"פ המפורט בסעיף 7.2

גובה המבנה	קווי בניין (3) לסככת חניה ולמסון		קווי בניין (3) למבנה עיקרי	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מיינומלי	תכנית	שטח מבני שרות	שטח בנייה עיקרי	סימון בתשריט	ייעוד האזור	
2 קומות 8.5 מ' + מרתף	אחור 3 מ' או בהסכמת השכנו (2)	צד 3 מ' או בהסכמת השכנו (2)	חזית 2 מ' או (1) לסככת חניה למסון 5 מ' צמוד לסככת חניה	אחור צד חזית	5 מ' 3 מ' 5 מ'	1 יחיד	200 מר משטח המגרש כולל מבני שרות	40 מ"ר ליליד (4) כולל סככה לחניה מקורה על 27.5 מ"ר ומסון עד 12.5 מ"ר	260 מ"ר	כתום כהה	מגורים מגורים עפ"י רשימה א'
2 קומות 10 מ'							40% מהשטח הבנוי	35% לקומה לקומה 2 קומות 70% סה"כ	כתום חום חום כהה	שטח לבינוי ציבורי (5)	
2 קומות 10 מ'							40% מהשטח הבנוי	30% לקומה 2-2 קומות 60% סה"כ	כתום חום חום כהה	שטח מלאכה ותעשייה	
2 קומות 12 מ'							40% מהשטח הבנוי	35% לקומה לקומה 2 קומות 70% סה"כ	כתום חום חום כהה	אזור מבני משק (ציבורי)	
									כתום כהה	מגורים מגורים עפ"י רשימה ב'	

- (1) 0" - בתנאי של שער נגדר או מתרומם. 2.0 מ' - במקרה של פתיחת כנף רגילה.
- (2) בתנאי שייבונה קיר אטום על הגבול וניקוז הנג יתהיה לכיוון מגרש המבקש ובהסכמת השכנו גובל.
- (3) במבנה קיים לא תחשב בנייה בתחום המרווחים כחריגה, ע"פ נספח מצב קיים במגרשים אך כל תוספת בנייה תיבנה על קווי הבניין שנקבעו בתשריט ובלוח אזוריים זה.
- (4) לא כולל מט"ר.
- (5) שטח לבנייה ציבורי מיועד למבני חינוך, דת, צרכניה, ספורט, בריאות ומרבות.
- (6) לא תותר כל בנייה למעט מתקנים והנדסיים ופיתוח מתקני נופש ומשתק.
- (7) חנות מפעל בשטח עד 250 מ"ר.

תוקף התכנית ובונה תשבייה - 1965  
 הלשכה המקומית לתכנון ולבניה של תל אביב  
 תכנית מס' 11/21-1/צ. מתאר מס' 11/21-1/צ. מס' 11/21-1/צ.  
 סדנת בנייה מס' 11/21-1/צ. מס' 11/21-1/צ.  
 תחילת לרישום לעדה המחוזית למתן - תש"פ  
 מנהל העדה  
 מנהל העדה



ת.ב.ע - מושב בני דרור צש' 1-11/21

24. פרוגרמה עתידית לשטחי ציבור למושב בהיקף 300 יח"ד לפי גודל שנתון 2.25%, גודל משפחה 3.65, אוכלוסיה 1100 נפש

1. טבלת שטחי ציבור וחניות:

תקן החניה	שטח המגרש	שטח בנוי	המבנה
1 לכל כיתה = 2 מ"ק	1.0 דונם	כ- 250 מ"ר	1 גן ילדים - 2 כיתות
1 לכל כיתה = 2 מ"ק	1.0 דונם	כ- 250 מ"ר	1 גן ילדים - 2 כיתות
1 לכל 10 מ"ר = 20 מ"ק	0.5 דונם	כ- 200 מ"ר	1 מועדון מבוגרים
1 לכל 10 מ"ר = 20 מ"ק	1.0 דונם	כ- 200 מ"ר	1 מועדון נוער
1 לכל 20 מ"ר = 4 מ"ק	0.5 דונם	כ- 80 מ"ר	1 בית כנסת
1 לכל 20 מ"ר = 5 מ"ק	0.5 דונם	כ- 100 מ"ר	1 מרפאה (6 חדרים)
1 לכל 25 מ"ר = 8 מ"ק	1.0 דונם	כ- 200 מ"ר	1 צרכניה
1 לכל 25 מ"ר = 8 מ"ק	0.5 דונם	כ- 200 מ"ר	1 מזכירות (עם ת.משק)
	4.5 דונם		גן ציבורי ומגרש משחקים

\* גן ילדים נוסף באופציה תלוי במערך אזורי של המועצה בעתיד.

2. סה"כ מכסת מקומות החניה הנדרשים לשטחי הציבור הנ"ל כ- 70 מקומות.

3. פתרון החניה לשטחי הציבור יינתן לאורך הדרכים בהיקף המגרשים הציבוריים, בהן ניתן למקם 110 מקומות חניה לטובת שטחי הציבור הנ"ל. בסה"כ ניתן למקם 130 מקומות חניה לאורך הכבישים שמסביב, כאשר מתוכם נחוצים רק כ- 20 מקומות חניה ציבורית ל- 20 יח"ד פרטיות הנשענות על הכבישים הנ"ל.

4. ניתן להוסיף מקומות חניה בתחום המגרשים הציבוריים.

