

4016379

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 8. 01. 2007
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
30. 11. 2006
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

תכנית מפורטת מס' צש/מק/1-19/21

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

מחוז המרכז
מס' תכנית 19/21-1-1
צש/מק/1-19/21
צש/1-1/0/21
צש/0-0/2
צש/4/67
28-01-2007
נתקבל
חתימה

מושב בני דרוור

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

בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול ממ"י.

יוזמי התכנית: מושב בני דרוור

המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, פקס. 5467670

בני דרוור
מחשב שיתופי להתיישבות בע"מ

תאריך: 16 בדצמבר 2002
תאריך עדכון: 9 באוגוסט 2006

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 19/21-1-1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 306 ביום 21/7/06
יו"ר הועדה
הממונה על המחוז

מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"

תכנית מפורטת מס' צש/מק/19/21-1
 שינוי לתכנית מתאר מקומי מס' צש/11/21-1
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' צש/0/21-1
 שינוי לתכנית מתאר מס' צש/0/2-0
 שינוי לתכנית מפורטת צש/4/67

מחוז:	המרכז.
נפה:	השרון.
מקום:	מושב בני דרור.
גושים וחלקות:	גוש 7797; חלקי חלקות: 12, 16, 23
שטח התכנית:	26.00 דונם.
קנה מידה בתשריט:	1 : 1250
בעל הקרקע:	מדינת ישראל בניהול ממ"י.
יוזמי התכנית:	מושב בני דרור.
המתכנן:	שחר יהושע - אדריכלים רח' שרת 82, תל-אביב 62504 טל. 5467576, פקס. 5467670
תאריך:	16 בדצמבר 2002
תאריך עדכון:	9 באוגוסט 2006

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא – תכנית מפורטת מס' צש/מק/1-19/21
2. **מסמכי התכנית:** א. 10 דפי הוראות אילו להלן התקנון.
ב. התשריט בקני"מ 1250 : 1, 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/1-11/21, צש/1-0/21, 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. **מטרת התכנית:**
- 5.1 יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר קליטת חברים נוספים לאגודה חקלאית בני דרור.
 - 5.2 חלוקת אזור מגורים במגרשים ע"פ רשימה ב' בתכנית צש/1-11/21, למגרשים חד משפחתיים (סה"כ 33 יח"ד) ע"פ סעיף 62 א. (א) (1) איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ו- 62 א' (א) (7) שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
 - 5.3 הגדלת שטחים למטרות ש.צ.פ. דרכים ושבילים ע"פ סעיף 62 א. (א) (3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור.
 - 5.4 שינוי בקו בנין בהתאם למגרשים ולדרכים ע"פ סעיף 62 א. (א) (4) שינוי בקו בנין הקובע בתכנית.
 - 5.5 הוספת זכויות בניה למרתפים בשטח עד 6% משטח המגרש ו- 2.5% נוספים משטח המגרש בגין הקלה בתוספת קומה ע"פ סעיף 62 א (א) (9).
 - 5.6 הסדרת זכויות בניה במגרשים למגורים.
 - 5.7 קביעת הנחיות ותנאים לביצוע התכנית.
6. **שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 7 להלן:
7. **רשימת תכליות:**
- 7.1 **אזור מגורים** – במגרשים עפ"י רשימה ב' בתכנית מפורטת צש/1-11/21, כל מגרש ישמש להקמת מבנה מגורים חד משפחתי.
 - 7.2 **שטח ציבורי פתוח** – הגדלת שטחים לצרכי הציבור לשימוש כשטחים לגינון ולפיתוח נופי שכונתי ולשבילי גישה לרכב. שטחים אלו יפותחו ויתוחזקו ע"י מושב בני דרור.
 - 7.3 **דרכים** – הגדלת שינוי והארכת תוואי דרכים לחבור בין דרכים מאושרות וקיימות.
8. **תנאים לבניית מגורים** – על פי לוח האיזורים בסעיף 16 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, מדוד עד שיא גג הרעפים, יהיה 8.5 מ' מהגובה ±0.0 של הבית ו- 7.5 מ', מדוד לראש המעקה של גג שטוח. ±0.0

- לקביעת גובה הבנין יהיה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"פ שיקול דעת של מהנדס הועדה.
מרתפים: 8.3
- א. המרתף יהיה בשטח מירבי של 60 מ"ר (לא כולל ממ"ד).
ב. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. לא ניתן להתקין מטבח במרתף.
ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלל השטח במניין אחוזי הבניין.
ד. חלל המרתף ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
ה. המרתף יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה והכניסה אליו תהיה רק מתוך הדירה ולא מבחוץ.
ו. במרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- 8.4 שטח הבניה – בהתאם ללוח האזורים סעיף 16 להלן.
- 8.5 מרווחי הבניה – באזור מגורים – בהתאם ללוח האיזורים סעיף 16 להלן, אלא אם סומן אחרת בתשריט, וע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט מבני עזר לחניה ומחסן עפ"י לוח האיזורים, וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ' מפני קרקע סופית.
- 8.6 חניה – חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. מקום חניה אחד עבור 120 מ"ר שטח בניה עיקרי; עבור שטח בניה עיקרי מעל 120 מ"ר בניה יהיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. מיקום החניות במשולב בבניין בתוך קווי בניין ועל פי הוראות לוח האזורים.
- המבנים לחניה במרווח הקדמי ו/או הצדדי יהיו סככות בלבד (6-4 עמודים + גג). במידה ומבוקש מבנה סגור לחניה – ייבנה במסגרת קווי הבניין העיקרי.
- שטח חניה מקורה בהתאם ללוח אזורים.
- 8.7 מחסן – ניתן לבנות מחסן משולב בבניין או בתוך המרווח הצדדי ו/או האחורי (בשטח עד 12.50 מ"ר) ועל פי הוראות לוח האזורים.
9. עיצוב ארכיטקטוני:
- 9.1 צורת הגג – ניתן לבנות גג רעפים או גג שטוח או במשולב, (בגובה המירבי של המבנה 8.5 מ' מגובה 00 ±). בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.05 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה של 8.5 מ' ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- 9.2 חומר קירות חוץ – חומרי הבניין 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 במבנה הגג, הכל לשביעות רצונה של הועדה וע"פ שיקול דעת של מהנדס הועדה.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5 חיבור מערכת תשתית – כל החיבורים והקווים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"ו 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 ויוסותרו מן הכביש.

9.9 סככות חניה - חומרי הסככות, עיצוב ומיקום הסככות יהיו ע"פ נספח מתאים לסככות החניה שיאושרו ע"י מהנדס הועדה. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב.

10. פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

10.1 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' לשתני 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.

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

10.3 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.

10.4 כל פרטי פיתוח המגרשים לרבות גדרות, קירות תומך, מתקני אשפה, פילרס, סככות חניה וכד' יהיו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.5 א. קירות תומך בין מגרשים ייבנו על הגבול המשותף והמרחק האופקי בין בסיס הקיר לראשו יחולק באופן שווה בין המגרשים הגובלים.

ב. הבניה במגרש הראשון תכלול את הקמת הקיר לכל גובהו, עד גובה 1.80 מ' ובהתאם למפלסי החצרות הגובלים שנקבעו בתכנית הבינוי.

ג. במקרה שהפרש המפלסים מחייב קיר בגובה מעל 1.80 מ' ועד גובה סופי של המגרש ע"פ תכנית הבינוי, יבוצע דירוג אופקי בנסיגת הקיר לתוך המגרש במרווחים אופקיים של 60 ס"מ לפחות.

ד. בעלות הבניה של קיר התומך המשותף ישאו בעלי הזכויות בשני המגרשים יחד.

10.6 פרטי קירות תומך כאמור בסעיף 10.5 יוגשו לאישור הועדה כחלק מהבקשה להיתר בניה.

10.7 מגרשים שלא יפותחו לאחר איכלוס 80% מסה"כ המגרשים שבתכנית, יגודרו באחריות מושב בני דרוור.

11. מערכות תשתית:

11.1 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.

11.2 שפכים - לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכו"צ"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 כנייל 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. 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.

11.3 **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. 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, תעלות ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. בכל בקשה להיתר יכלול בפיתוח פיתרון לקליטת מי הגשמים וחילחול טבעי בשטח כ- 100 מ"ר (ללא ריצוף או כיסוי אטום אחר).

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

11.4 **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 החשמל 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 להלן והנמדדים במטרים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כולל בליטה).

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

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

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

12. חניה:

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.

13. 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.

14. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

15. רישום שטחים ציבוריים:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה".

18. רשימת שטחי מגרשים – תכנית מפורטת מס' צש/מק/1-21/19

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מספר מגרש</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מספר מגרש</u>
498	3281 A	498	3219 A
498	3281 B	498	3219 B
498	3287 A	498	3219 C
440	3295 A	498	3219 D
440	3295 B	498	3219 E
498	3299 A	498	3219 F
400	3301 A	498	3219 G
430	3301 B	498	3219 H
430	3301 C	498	3219 I
498	3303 A	498	3219 J
498	3306 A	498	3219 K
498	3306 B	498	3219 L
498	3306 C	498	3219 M
		498	3219 N
		498	3219 O
		498	3219 P
		498	3219 Q
		498	3219 R
		498	3219 S
		498	3219 T

הערה – שטחי המגרשים נמדדו בצורה גרפית ואינם סופיים.

16. לוח אזוריים לתכנית מפורטת מס' צש/מק/1-19/21 - 16 לדצמבר 2002

גובה המבנה	קווי בניין מינימליים לסכנת חנייה ולמחסן		קווי בניין מינימליים (2)		מס' יחיד למגורש	שטח מגורש מינימלי	תכסיית מכסימלית	שטח מבני שטח מתחת לקרקע	שטח מבני (1) שטח מעל הקרקע	שטח בנייה (2) שטח עיקרי	סימון בתשריטת האזור
	אחור	צד	אחור	צד							
2 קומות +מרתף	5 מ' או "ס" בהסכמת השכן (4) 5 מ' למחסן צמוד לסכנת חנייה	"ס" בהסכמת השכן (4)	2 מ' או "ס" (3) לסכנת חנייה למחסן צמוד לסכנת חנייה	5 מ' 3 מ' 5 מ'	1 יחיד	350 מ"ר	35%	60 מ"ר במרתף, לא כולל ממזד	11.0 מ"ר	190 מ"ר	כתום כחם

- (1) שטחי הבנייה מתקבלים מסה"כ זכויות הבנייה במגורשים קיימים מחולקים ב- 33 יחיד.
- (2) קווי בנין יחיד ע"פ תכנית בנין ופיתוח.
- (3) "ס" - בתנאי של שער נגד או מתרומם. 2.0 מ' - במקרה של פתיחת כנף לגלגה.
- (4) בתנאי שייכנה קיר אטום על הגבל וניקוז הגג יהיה לכיוון מגורש המבקש ובחסימת שכן גובל.

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 19/21-1-19/21-16
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 3/06 תיום 3/17/06
 הממונה על המחוז
 יו"ר הועדה

מושב בני דרוור

19. חתימות - תכנית מפורטת מס' צש/מק/1-19/21 - 9 באוגוסט 2006

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 317103
 הועדה המקומית התליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 3106 ביום 31/7/06

 הממונה על המחוז

 יו"ר הועדה

בני דרוור
 מושב שתומך להתיישבות בע"מ

מגיש התכנית

בני דרוור
 מושב שתומך להתיישבות בע"מ

היוזם

בעל הקרקע

שחר יהושע-אדריכלים
 רח' שרת 82, תל אביב, 62504
 טל. 5467576, פקס 5467670

המתכנן