

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תוכנית מתאר ברמה מפורטת בר/256/7

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת בר/256

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,

עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965

נבדק וניתן לחפיק / לאשר  
 החלטת הוועדה המחוזית / משנה ניום 19/11/06  
 מתכנת המחוז תאריך 13/12/06

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' בר/250/7  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19/11/06 לאשר את התוכנית  
 מינהל התכנון ס"ר הוועדה המחוזית

מחוז : מרכז

נפה : רחובות

מקום : יד-בנימין – מועצה אזורית נחל שורק

בתוכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא :

מספר גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
4303	47,48,58,60,	1,34,43,50,57,59,62,63
5446	-	14,15,17,18

1. שטח התוכנית : 651.723 דונם.

2. היוזם : המועצה האזורית נחל שורק. טל : 08-8634222.

3. בעל הקרקע : מ.מ.י, מחוז מרכז, טל : 03-5638206.

המתכנן : אדריכל אבי חינקיס. טל : 09-7414391 ההגנה 6 רעננה.

תאריך : פברואר 2006.

4. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא: תוכנית מתאר ברמה מפורטת בר/7/256 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת בר/256. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

5. מסמכי התוכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:2,000 (מחייב).
- ב. תקנון הכולל 18 דפי הוראות (מחייב).
- ג. חוות דעת אקוסטית - מיוני 2006, (מחייב).
- ד. נספח תנועה (מנחה).

6. יחס לתוכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכניות בניין עיר אחרות, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

7. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד מקרקע המיועדת לתיירות ונופש למגורים א', דרך, מוסד חינוכי, מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח.
  - ב. שינוי יעוד מקרקע המיועדת למוסד חינוכי לשטח לבנייני ציבור.
  - ג. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א', מגורים א1', דרכים, שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
  - ד. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' לבנייני ציבור.
  - ה. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א', מגורים ב', דרכים משולבות ושטח ציבורי פתוח למוסד חינוכי.
  - ו. שינוי ייעוד מקרקע לבנייני ציבור למגרש מגורים.
  - ז. שינוי ייעוד קן בניין צדדי בין מגרשי המגורים בייעוד מגורים א' מיוחד ל-4 מ' במקום 5 מ'.
  - ח. שינוי משטח ציבורי פתוח למרכז אזרחי/מוסד, ודרך משולבת.
  - ט. שינוי קטע מדרך משולבת לשטח ציבורי פתוח.
- כל השינויים דלעיל לצורך קליטת מפוני גוש קטיף ביד בנימין.

- י. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- יא. קביעת הוראות וזכויות בניה.

8. עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד מקרקע המיועדת לתיירות ונופש (מגרשים 350, 351) למגורים א', דרך, מוסד חינוכי, מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. שינוי יעוד מקרקע המיועדת למוסד חינוכי (מגרשים 340, 342) לשטח לבנייני ציבור.
- ג. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א', מגורים א1', דרכים, שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' (מגרשים 287-289) לבנייני ציבור.
- ה. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' (מגרשים 253-238), מגורים ב' (מגרש 300), דרכים משולבות ושטח ציבורי פתוח (מגרש 393) למוסד חינוכי.
- ו. שינוי תוואי כביש 1 ע"י הגדלת מגרש 290 והקטנת מגרש 394.
- ז. שינוי ייעוד מקרקע לבנייני ציבור (מגרש 331) למגרש מגורים (מגרש 1035).
- ח. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ליעודי קרקע חדשים למגורים א', מגורים א1', מגורים א' מיוחד, מוסד חינוכי ושטח למבני ציבור.
- ט. הקצאת מגרשים ל - 95 יח"ד אשר יתקבלו ע"י תוספת של 91 מגרשים חד משפחתיים ושני מגרשים (1094, 1000) לדו-משפחתי. תוספת המגרשים תתקבל ע"פ החישוב הבא:
- י. תוספת של 30 יח"ד ל 500 יח"ד המאושרות.
- יא. שינוי מקום 65 יח"ד עפ"י החישוב הבא:
- יב. ביטול 16 יח"ד במגרשים 238-253.
- יג. ביטול 12 יח"ד במגרש 300.
- יד. ביטול 8 יח"ד במגרשים 302-305.
- טו. ביטול 8 יח"ד במגרשים 310-313.

- טז. ביטול 12 יח"ד במגרשים 314-317.
- יז. ביטול 4 יח"ד במגרשים 306-309.
- יח. ביטול 3 יח"ד במגרשים 287-289.
- יט. ביטול 2 יח"ד במגרשים 234, 235.
- כ. הקטנת מספר יחידות הדיור במגרשים 302-317 ושינוי היעוד ממגורים ב' למגורים א' מיוחד, תוך ביטול סעיפים ג3 וג4 לתקנון תוכנית בר/256.
- כא. העברת 250 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים במגרשים 302-317.
- כב. שינוי ייעוד קן בניין צדדי בין מגרשי המגורים בייעוד מגורים א' מיוחד ל- 4 מ' במקום 5 מ'.
- כג. הגדלת תכסית מקסימאלית לקומה במגורים א' מיוחד מ- 30% ל- 40%.
- כד. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח ברוחב מינימלי של 5 מ' (מסביב לתחום הבנייה בתכנית).
- כה. שינוי משטח ציבורי פתוח (מגרש מספר 404) למרכז אזרחי/מוסד.
- כו. שינוי ממגרשי מגורים (234, 235) לשטח ציבורי פתוח.
- כז. שינוי משטח ציבורי פתוח (מגרש 395) לדרך משולבת.
- כח. שינוי קטע מדרך משולבת לשטח ציבורי פתוח (בין מגרשים 396 ל-401).
- כט. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ל. שינוי הוראות בדבר הקמת מרתפי חניה.
- לא. שינוי הוראות בדבר העברת תשתיות במגרשי מגורים.

8. הפקעה ורישום:

א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

9. תכליות ושימושים:

שימוש	סימון/צבע בתשריט	תכלית
מגורים א'	כתום	ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים.
מגורים א1'	צהוב	ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים.
מגורים א' מיוחד	צבע כתום עם מסגרת חומה.	ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
מגורים ב'	תכלת	ישמש להקמת בתי מגורים משותפים בהתאם להנחיות הבאות: 1. גובה הבנינים לא יעלה על שלש קומות (אפשר קומה שלישית דופלקס), כולל קומת קרקע. 2. לקומת הקרקע יוצמדו שטחי גינה. 3. בכל בנין יבנה מחסן קומתי ו/או כללי לשימוש דיירי הבית. 4. בכל דירה (למעט קומת הקרקע) תבנה מרפסת. 5. גמר הגג לפחות 50% רעפים.
אזור לבניני ציבור	חום	ישמש להקמת בניני ציבור (עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) לשרות התושבים.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	ישמש לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים, תותר הקמת מתקנים הנדסיים עד שטח של 50 מ"ר.
דרכים משולבות	פסים אדום ירוק	ישמש לדרך, מעבר הולכי רגל וגינון.
אזור מרכז אזורי/מוסד	רשת שחורה על צבע חום	ישמש להקמת מוסדות כמו: בית אבות, מוסד רפואי, מוסדות רווחה ומוסדות שמטרתם שירות לציבור.

שימוש	סימון/צבע בתשריט	תכלית
אזור המוסד חינוכי	צבע חום עם פסים לבנים	ישמש את המוסד החינוכי, תותר הקמת מוסדות ציבור, פנימיות, שירותים ומינהלה. כמו כן תותר הקמת חדרי מגורים לתלמידים ואברכים, המיועדים לתלמידי המוסד בלבד. הפיכת חדרים אלו ליחידות דיור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
אזור נופש וספורט	רשת ירוקה על רקע ירוק	ישמש למרכז ספורט, נופש, מתנ"ס.
שירותים הנדסיים	רשת שחורה על רקע ירוק	ישמש למעבר תשתיות הנדסיות והקמת מתקני ביוב.

#### **10. מערכות התשתית:**

- א. כל חיבורי התשתית יהיו תת קרקעיים.
- ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית. חיבורם מהווה תנאי לטופס 4.
- ג. תתאפשר העברת תשתית תת-קרקעית במגרשי מגורים, בדרך של זיקת הנאה, במקומות המסומנים בתכנית.
- ד. יש לוודא בניית מדרגות בין רחבת החניה הדרומית של הדרך המשולבת 504 לבין מגרש המגורים הסמוך (1036).

#### **11. חניה:**

- א. תותר בניית מרתפי חניה בתחום התכנית בייעוד הקרקע מגורים א' מיוחד, תעשייה ובנייני ציבור.
- ב. החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה, למעט מוסדות ציבור קטנים כמו גני ילדים מעונות יום בתי כנסת ומקוואות, בהם תתאפשר חניה מחוץ למגרש הבניה אך כחלק מתכנית הבינוי.
- ג. תקן חניה: עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
- ד. תוסדר חניה בהתאם לתקן חניה למבנים ציבוריים.

#### **12. תנאים להוצאת היתר בנייה:**

- א. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית למתחמי התכנון יא' יב' יג'. מתחם יא' כולל המגרשים: 1003-1034.

מתחם יב' כולל המגרשים : 1079-1038.

מתחם יג' כולל המגרשים : 1093-1080, 1037.

- ב. הכנת מדידה אנליטית כולל חלוקה אנליטית לכל ייעודי הקרקע ע"י מודד מוסמך, התכנית תהיה מעודכנת לששת החודשים האחרונים.
- ג. תנאי להיתר בניה הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגמר שידרוג המט"ש עפ"י תוכנית החירום.
- ד. היתרי בניה בתחום התכנית מותגים בחיבור למתקן ביוב באישור משרד הבריאות.
- ה. התנאים בסעיפים ג, ד דלעיל מתייחסים להוצאת היתרי בניה למגורים בלבד, ואין בהם כדי למנוע מתן היתרים לתשתיות /או בניה ציבורית.
- ו. בנוסף לנאמר לעיל תתאפשר הוצאת היתרי בניה ל30 יח"ד למגרשים שמיועדים למפוני גוש קטיף בהתאמה להבטחת פינוי מבנים יבילים באותה הבעלות, או לאחר פינוי מבנה יביל של משפחה שעזבה את הישוב למקום אחר, על הועדה המקומית לדאוג כי יהיה רישום של המרות המבנים היבילים בהיתרי הבניה האמורים.
- ז. על פי הודעת נציגי משרדי הבריאות ומשרד איכות הסביבה מרגע שתכנית התיקון של התקלה במצב הקיים במט"ש תצא אל הפועל ויוחל בעבודות תיקון המט"ש בשטח- יסכימו המשרדים לשחרר את כלל היתרי הבניה בתכנית.

### 13. איכות הסביבה:

- א. מאחר ושטח התכנית נמצא בתחומי תח"ר 25-35, יש לבצע ההוראות הבאות כתנאי להוצאת היתרי בניה:
- ביצוע הוראות סביבתיות בכל הנוגע להגבלות אקוסטיות.
  - תרשם הערת אזהרה בטאבו על בניה בתחום מגבלת רעש מטוסים.
- כמו כן השימושים בתחום התכנית שהם מעל תח"ר 25 ייכללו בהוראות למיגון אקוסטי מרעש מטוסים וזאת בהתאם להנחיות הכוללות בנספח האקוסטי שצורף לתכנית.
- ב. הוראות סביבתיות:
1. מומלץ להקטין את גודל הפתחים החיצוניים בחללים הרגישים ככל האפשר.
2. יינתן טיפול אקוסטי בגבולות הישוב בהיקף הנדרש למיגון דירות



המגורים, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, על מנת לאפשר שימוש נאות בחצרות המגורים והשטחים הפתוחים של היישוב.  
3. השטחים הציבוריים הפתוחים שבין אזורי המגורים לקו הכחול של התכנית יעוצבו על ידי תכנון חיץ נופי-אקוסטי להפחתת מפלסי הרעש.

ג. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש מטוסים בין 30-35 תח"ר:

ג1. כללי:

ג1א. קירות חיצוניים למעט הפתחים הקבועים בהם ייבנו בצורה אטומה לחלוטין, כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.  
ג1ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.

ג2. קירות חיצוניים:

ג2א. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 30 db לפחות.

ג2ב. קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר), עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ג2ג. קירות קלים כפולים מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן, העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מ משרד הבריאות מינימלי של 12 מ"מ.

ג2ד. העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות, הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו, חומר בידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים, חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ג3. חלונות:

ג3א. חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של 29 db לפחות.

ג3ב. עובי הזכוכית 5 מ"מ לפחות.

ג3ג. כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ, אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזגוגית ומסגרת החלון

אלא בניאופרן או חומר שווה ערך אחר.  
זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפת אויר ע"י  
חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.  
ג3ד. משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם  
חומר איטום שאינו מתקשה, האיטום יעשה משני צידי המשקוף.

#### ג4. דלתות:

ג4א. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלת אינדקס בידוד לרעש של db  
29 לפחות.

ג4ב. כל הדלתות החיצוניות בעלות הצירים תהיינה בעובי 45 מ"מ  
לפחות, הדלתות תהיינה עשויות עץ מלא או לוחות מתכת כפולים  
כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד, איטום הדלת  
למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסביב לכל דלת.

קיבוע-הזוגית בדלתות יבטיח אטימות מלאה באמצעות חומר איטום או  
חומר אלסטומרי רך.

ג4ג. משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף חלונות.  
ג4ד. דלתות הזזה חיצוניות כאשר הן סגורות, תיאטמנה למשקוף  
באטמים שיבטיחו שלא תהייה דליפת אויר, הזיגוג בדלתות ההזזה  
יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

#### ג5. גגות:

ג5א. מבנה הגג אם הוא אחר מזה המתואר להלן יהיה בעל אינדקס בידוד  
לרעש של db 40 לפחות.

ג5ב. הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.  
ג5ג. חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של db 29 לפחות.

#### ג6. אוורור:

ג6א. מערכת או יחידה של אוורור מכני תותקן בכל חדרי המגורים,  
חדרי השינה והמטבח לאספקת אויר וסחרורו, מבלי צורך לפתוח כל  
דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.

ג6ב. פתחי אוורור לעליית הגג יהיו במספר ובגודל מינימלים.  
ג6ג. במקרה שמאוורר (ונטה) מותקן לאוורור עליית הגג, תותקן על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי של 1 מ"מ לפחות, מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (ductliner) בעובי של לפחות 25 מ"מ, אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.  
ג6ד. כל תעלות האוורור המחברות את פנים חדרי המגורים, חדרי השינה והמטבח לחוץ, תהיינה בעלות אורך של 1.5 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של 25 מ"מ לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כאשר הפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.  
ג6ה. לכל אח יהיה סוגר המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

ד. פתרונות אקוסטים כלליים:

ד1א. לעת השלמת כביש 6 ותנועת הרכבת הסמוכה אליו, יוכן דו"ח אקוסטי הבוחן את ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהכביש כולל מטרדי רעש מתנועת הרכבת, ובמידה וימצא כי לשכונה המוצעת בתכנית זו צפויים מטרדים וישנו צורך בטיפול נופי/אקוסטי יבוצע המיגון ע"י יזם התכנית.  
ד1ב. פתרונות אקוסטיים לשטחים הפתוחים בתכנית המוצעת, יינתנו ע"י תכנון אקוסטי למבנים שיהיו קיימים לעת תכנונם וע"י עיצוב חיץ נופי ואקוסטי ממזרח ומצפון בין התכנית למערכות הכבישים.

#### **14. תנאי למתן תוקף לתכנית:**

רישום הערת אזהרה בטאבו לנושא רעש מטוסים יהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

#### **15. הוראות לפינוי מבנים ארעיים.**

מנהלת "סלע" מחוייבת בפינוי כל המבנים היבילים שנבנו במסגרת הוראת צו השעה.

טפלת הוראות בנייה ושימושי קרקע – מצב קיים

גובה מכסימלי במ' (מעל מפלס הכניסה)	מספר יח"ד למגורש	שטח בנייה במ"ר למגורש (אלא אם נרשם באחוזים)				תכנית מקסימאלית לקומה	גודל מגורש מ"מ במ"ר	קווי בניין			מספר מגורש	ייעוד הקרקע
		מתחת למפלס הכניסה	עיקרי שרות	מעל מפלס הכניסה	עיקרי שרות			אחורי	צדדי	קדמי		
(2) 9.5 קו'	1	30	30	30	220	45% (5+)	350 מ"ר	5	4	5	177-128 291-214	מגורים א'
		סה"כ 128 מ"ר יח"ד										
(2) 9.5 קו'	2	30	30	30	170	50%	400 מ"ר	5	3 א ו 0 (1+)	5	39-1 114-60	מגורים א'
		סה"כ 188 מ"ר יח"ד										
(2) 13 קו'	10	(4+) 300	-	400	1000	30%	2000 מ"ר	5	5	5	317-302	מגורים ב'
		סה"כ 160 מ"ר יח"ד										
(2) 13 קו'	12	300	-	400	1000	30%	2000 מ"ר	5	5	5	300	מגורים ב'
		(2) 13 קו'	12	300	-	400	1000	30%	2000 מ"ר	5	5	5
סה"כ 24 מ"ר יח"ד												
(2) 9.5 קו'	-	500	-	300	1500	60%	2500 מ"ר	5	5	5	360	מסחר
5 קו'	-	-	30	-	30	-	-	5	5	5	411-412	שירותים הנדסיים
סה"כ 500 מ"ר יח"ד												

גובה מכסימלי במ"י (מעל מפלס הכניסה)	מספר יח"ד למגורש	שטח בנייה במ"י למגורש (אלא אם נרשם באחוזים)				תכנית מקומית	גודל מגורש מיינמאלי במ"י	קווי בניין			מספר מגורש	ייעוד הקרקע				
		מתחת למפלס הכניסה	שרות	עיקרי	שרות			אחורי	צדדי	קדמי						
10 (3 ק"י)	-	1000	500	1000	5000	40%	7500 מ"י	עפ"י תוכנית בנייה ופיתוח באישור וע"ב מקומית			350-351	מלונאות				
													זכויות הבנייה מתייחסות לסה"כ בניה בשני המגורשים			
													מגורש המגורש			
12 (3 ק"י)	-	5%	5%	15%	50%	50%	10,000 מ"י	6	5	5	432	מוסדות/מרכזי אזרחי				
													משטח המגורש			
													בזכויות הבנייה נכללות זכויות ל- 30 יח"ד לסגל. שטח מקסימאלי של כל יחידה 120 מ"י, כולל שטחי שירות.			
10 (3 ק"י)	-	5%	5%	15%	30%	50%	15,000 מ"י	5	5	5	370	נופש וספורט				
													עפ"י פרוגראמה של משרד התמסלה הרלוונטיים ועד 40% כולל שטחי שירות.			
													תותר הקמת מתקנים הנדסיים עד 50 מ"י כל אחד.			
10 (3 ק"י)	-	5%	5%	15%	30%	40%	500 מ"י	5	5	5	320-322, 325-333	מבני ציבור				
													עפ"י פרוגראמה של משרד התמסלה הרלוונטיים ועד 40% כולל שטחי שירות.			
													תותר הקמת מתקנים הנדסיים עד 50 מ"י כל אחד.			

**הערות לסבלה:**

1. בבנין דו-משפחתי קו הבנין הצדדי בין שתי יחידות הוא 0.
2. במגורים ב' גובה הבנין הוא 3 קומות, מכון שתתאפשר בניית דירת דופלקס בקומה העליונה יהיה הגובה המותר לבנין מסוג זה 13 מ'.  
במניין שטחי השירות יחשבו ממ"ד וכל השטחים המצויינים בסעיף 9 (ד'), לתקנות התכנון והבניה – חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים, התשי"ב – 1992.
4. הכוונה לחניה תת-קרקעית וחדרי מכונות.
5. תכסית הקרקע הפניה בכל מגרש תהייה לפחות 30 משטח המגרש.

**17. טבלת הוראות בנייה ושימושי קרקע - מצב מוצע.**

גובה מכסימלי במ' (מעל מפלס הכניסה)	מספר יח"ד למגורש	שטח בנייה במ"ר למגרש (אלא אם נרשם באחוזים)				תכנית מקסימלית לקומה	גודל מגרש מינימאלי במ"ר	קווי בניין			מספר מגרש	ייעוד הקרקע
		מתחת למפלס הכניסה	עיקרי שרות	שרות עיקרי	מפלס הכניסה			אחורי	צידי	קדמי		
9.5 מ' (2 קז')	2	30	30	30	170	50%	400 מ"ר	כמסומן בתשריט			1-39 60-116 60-115,116 מגרשים חדשים).	מגורים א'
9.5 מ'	1	30	30	30	220	45%	350 מ"ר	כמסומן בתשריט			128-177	מגורים א'

סה"כ במגורים א' = 192 יח"ד.



גובה ממוצעי (מטר)	מספר יחיד/י	שטח בניה במ"ר למגורש (אלא אם נרשם באחרים)			תכנית מקסימלית לקומה	גודל מגרש מיינמל במ"ר	קווי בניין			מספר מגרש	ייעוד הקרקע	
		מתחת למפלס המניסה	עיקרי שרות	עיקרי שרות			אחורי	ציד	קדמי			
13 מ' 3 ק"ע	12	300	-	400	1000	30%	2000 מ"ר	5	5	5	301	מגורים ב'
אפשרות לדופלקס												

סה"כ בגגולים ב' 12 יחיד

סה"כ 530 יחיד (מגורים א', א', מיוחד נב)

גובה (ק')	מספר יחיד/י	50% משטח המגרש		55% משטח המגרש	גודל מגרש	כמות בתשרי	כמות בתשרי			מספר מגרש	ייעוד הקרקע
		15% משטח המגרש	בזכויות הנניה נכללות גם זכויות עד ל-120				כמות בתשרי	כמות בתשרי	כמות בתשרי		
10 (3 ק')	-	15%	בזכויות הנניה נכללות גם זכויות עד ל-120 יחיד המיועדות לתלמיד המוסד בלבד.	60%	500 מ"ר	כמות בתשרי	0 לבנות	3 לבנות	5 מגרש המורים	325-331, 320-322, 335-336	מבנה ציבור
-	-	-	עפ"י פרוגראמה של בשרי הממשלה הרלוונטיים ועד 40% כולל שטחי שירות. סה"כ זכויות בניה בשתי קומות : 100%.	40%	500 מ"ר	כמות בתשרי	0 לבנות	3 לבנות	5 מגרש המורים	300, 337-340	
-	-	-		60%	---		0 לבנות	3 לבנות	5 מגרש המורים	332	



זוהה מנכ"ס/מנהל מפלס תכניסה)	מספר יח"ד למגורש	שטח בניה במ"ר למגורש (אלא אם נושם נאחזים)				תכנית מקסימאלית לקומה	גודל מגורש מיינמאלי במ"ר	קווי בניין			מספר מגורש	ייעוד הקרקע
		מתחת למפלס תכניסה	שרות	עיקרי	שרות			אחורי	עירי	קדמי		
12 מ"ר (3) ק"ר	-	5%	5%	15%	50%	9200 מ"ר	5	5	5	370	מרכז אזורתי/מוסד	
<p>במגורש 397 תותר הקמת מתקני ספורט הכוללים מגורש כדורסל מקורה בשטח של עד 650 מ"ר ומתקני עזר בשטח של עד 50 מ"ר. כמו כן תותר בשאר המגורשים הקמת מתקנים עד 50 מ"ר כל אחד ובגובה מקסימלי של עד 4.5 מ'.</p>												
10 (3 ק"ר)	-	5%	5%	15%	30%	15,000 מ"ר	5	5	5	370	נפש וספורט	

הערות לטבלה:

- א. במקרה של סתירה בין התשרי לתקנון קובע התקנון.
- ב. בבנין דו-משפחתי קו הבנין הצדדי בין שתי יחידות הוא : 0.
- ג. תכנית הקרקע הפניה בכל מגורש תהיה לפחות 30% משטח המגורש.
- ד. תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגורש צדדי בקו בנין 0 כחלק מתכנית הבנין.
- ה. במגורש 332 יותרו שימושים ציבוריים שלא יהיה בהם כדי להוות מטריד למגוררים הסמוכים למגורש זה.
- ו. השימושים הציבוריים במגורשים של מבני ציבור ותאימו וישתלבנו עם סמיכותם למגוררים ולא יהוו מטריד סביבתי.
- ז. תוסדר חניה בהתאם לתקן חניה למבנים ציבוריים.

### 18. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירה בדיקה/הצלה, יבצען היזם, על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטוח חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

### ח. היטל השבחה

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**19. חתימות:**

בעל הקרקע: מדינת ישראל (מחוז מרכז, דרך בגין קריית הממשלה, ת"א).

טל: 03-7632278.

**מועצה אזורית  
נחל שורק**

היזום: מועצה אזורית נחל-שורק. טל: 08-8634200.

**אבי חינוקיס  
אדריכל**

המתכנן: אדריכל אבי חינוקיס. טל: 09-7414391.

אין להניח כי חתימת בעל הקרקע על תוכנית זו מהווה אישור או אישור מפורש של המוסדות הממשלתיים הרלוונטיים. חתימתו הינה לצרכי הסגור בלבד, אין בה משום הסכמה לממשל התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מהאים בנינו ואין פתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל ואין פתימתנו זו באה במקום הסכמת חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר וזה כדי להבהיר לעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הנ"ל בלבד, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י בעל זכות אחרת האומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הבנויית והיווה הסכם היזום הנדשים בתאריך החתימה.

06 DEC 2006

ת"י/יח/9  
תאריך עדכון אחרון 5.12.2006