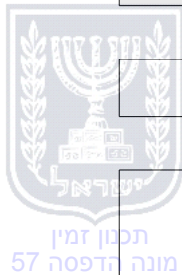


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0164624

פארק תעסוקה ברנר - תכנית מס' בר/394



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/04/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

13/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה חקלאית ואחסנה לוגיסטית, "פארק תעסוקה - ברנר", ובכך לאפשר השלמת הפיתוח בשטח הכלוא ממזרח לקיבוץ גבעת ברנר ובין דרכים ארציות מס' 40 ומס' 411.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

ייחודה של התכנית הוא בכך שחלק ניכר מן השטח הכלול בה (כ- 530 דונם בחטיבת קרקע רציפה) מיועד ל"תעשייה, תעסוקה ומלאכה" בתמ"מ 3/21 (כ-180 דונם) ול"אזור פיתוח כפרי" (כ-150 דונם) ודרכים (כ-60 דונם). השטחים האחרים בתכנית שאינם מיועדים כמצוין, הינם רצועות קרקע כלואות בין הדרכים הארציות לבין יעודים אלה. באופן זה, מרכיב הקרקע החקלאית אשר יצריך שינוי ייעוד במסגרת התכנית, הינו שולי.

התכנית כוללת תרומה משמעותית לצרכי הציבור. במסגרת צרכי הציבור להם תיתן התכנית מענה נכללים שטחים למבני ציבור שיאפשרו הרחבת בית הספר האזורי "ברנר" ושטחים נוספים אשר יתנו מענה לצרכים אחרים של המועצה האזורית "ברנר", מבני שירות וכדומה.

בנוסף, תבטיח התכנית את שימורה של גבעת הכורכר הטבעית המצויה בתחומה ["הגבעה האדומה"] כשטח "אל געת".

היעודים הראשיים המתוכננים במסגרת התכנית הינם: תעשייה חקלאית, אחסנה לוגיסטית (רוב שטח הקרקע) ושטחים המיועדים לשימוש הציבור, הכוללים מבנים ומוסדות ציבור לצד שטחים ציבוריים פתוחים ובכללם שטח של פארקוגן ציבורי ("הגבעה האדומה").



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק תעסוקה ברנר - תכנית מס' בר/394

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0164624

1.2 שטח התכנית 526.527 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שורקות
קואורדינאטה X	182000
קואורדינאטה Y	641500

**1.5.2 תיאור מקום**

ממערב לדרך מס' 40, מדרום לדרך מס' 411, ממזרח לשטח הבנוי של קיבוץ גבעת ברנר ומצפון לכביש הכניסה לקיבוץ מצומת ברנר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ברנר - חלק מתחום הרשות: גבעת ברנר

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2634	מוסדר	חלק	19	18, 35, 41-42
3798	מוסדר	חלק	31, 76-79, 89, 91-105, 112-113, 120-121	74-75, 109
3799	מוסדר	חלק	2, 44-45	47-48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

זמורה, רחובות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



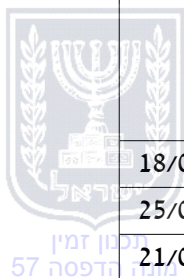
תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו חלה בחלקה על שטח המיועד בתמ"מ לאזור מלאכה ותעסוקה, בחלקה על שטח המיועד לאזור פיתוח כפרי ובחלקה על שטח המיועד כאזור חקלאי / נוף כפרי פתוח. התכנית עומדת בהוראות סעיף 7.2.2.5 המסמיכות את הועדה המחוזית לאשר הרחבת אזור הפיתוח הכפרי, על כל היעודים המותרים בו, על שטח המיועד לאזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
18/06/2015	6505	7060		החלפה	בר/ 324
25/06/2006	3901	5544	הקלה בקו בניין	שינוי	מח/ 145 / ב
21/07/2008	4008	5833	הקלה בקו בניין	שינוי	מח/ 145 / ג
01/06/1978		2441		החלפה	בר/ 14
07/09/2004	3941	5327	שינוי 636 מ"ר של יעוד שצ"פ במגרש מאושר 2005 ליעוד דרך בתכנית זו.	שינוי	בר/ 232 / 1



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק (איזי) ליטמנוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		4	01/07/2012	גרגורי גולנד	01/07/2014	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		27	01/07/2016	רון לשם	17/05/2018	חו"ד סביבתית - נספח מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה		21	01/11/2017	נמרוד אמדו	05/07/2018	נספח נופי מנחה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		26	01/07/2016	רון לשם	26/11/2017	סקר קרקע היסטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		4	27/11/2017	יורם וגשל	27/11/2017	טבלת עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 2500		15/10/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	22/05/2018	נספח בינוי מנחה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1500	1	09/05/2018	דני פוכס	05/07/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מגבלות בניה לגובה	מנחה	1: 2500	1	15/10/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	15/10/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	16/05/2018	נמרוד אמדו	22/05/2018	נספח פיתוח מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	16/05/2018	יורם וגשל	22/05/2018	תשריט עצים בוגרים	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	27/11/2017	גרגורי גולנד	27/11/2017	נספח ביוב מנחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	27/11/2017	גרגורי גולנד	27/11/2017	נספח מים - מנחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	27/11/2017	גרגורי גולנד	27/11/2017	נספח ניקוז מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	17/05/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	17/05/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	גבעת ברנר		08-9399999	08-9413346	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	גבעת ברנר		08-9399999	08-9413346	
פרטי			אדמה מוזהבת בע"מ	נס ציונה (1)	יונק הדבש	5 ב	08-9357434	08-9354970	reception@eshedlaw.com

(1) כתובת: אצל עו"ד יוסי אשד

ת.ד. 1203, נס-ציונה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	35984	פוגל שהם אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5619253	03-5619269	izy@fogel-shoham.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	נמרוד אמדו	00110782	אמדו - תכנון נוף	הבונים	(1)		077-2018275	077-2018274	office@amad o-la.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	גרגורי גולנד		ג. גולנד מהנדסים יועצים	ראשון לציון	אחימאיר אב"א	3	03-9670952	03-9693963	golland@bez eqint.net
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל - אגרונום	חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		אשל - הנדסת סביבה	ירושלים	הנטקה (3)	34	02-6427729	02-6427103	eshl@eshl.co .il
אינג'	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	olga@dgsh.c o.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: ד.ג. חפר.

(3) כתובת: ת.ד. 3804 ירושלים.



מכון זמין  
הדפסה 57



מכון זמין  
מונה הדפסה 57



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

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**

הקמת אזור תעשייה חקלאית ואחסנה לוגיסטית בסמוך לקיבוץ גבעת ברנר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית, שטח למבני משק, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים ליעודי הקרקע הבאים:

1.1. תעשייה (חקלאית).

1.2. אחסנה.

1.3. מבנים ומוסדות ציבור.

1.4. שטח ציבורי פתוח.

1.5. פרטי פתוח.

1.6. פארק / גן ציבורי.

1.7. מבני משק.

1.8. דרכים.

2. קביעת השימושים המותרים והוראות וזכויות הבניה בכל יעוד קרקע.

3. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתכנית, במסגרת תכנית עתידית שתוכן מכוח תכנית זו.

4. הרחבת, התוויית וביטול דרכים.

5. הקטנת קו בניין מדרך פרברית מהירה מס' 40 מ-100 מטר ל-80 מטר מציר הדרך.

6. הקטנת קו בניין מדרך עורקית אזורית מס' 411 מ-80 מטר ל-65-60 מטר מציר הדרך.

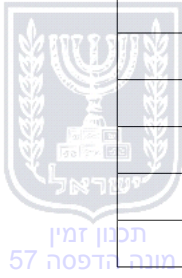
7. קביעת הנחיות לבינוי, הנחיות לפיתוח (כולל תשתיות ושירותים) והנחיות סביבתיות.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

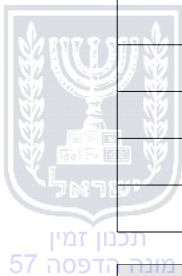
תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
אחסנה	201 - 211
דרך מאושרת	901 - 903

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	805 - 801
מבני משק	601
מבנים ומוסדות ציבור	701
פארק / גן ציבורי	401
שטח פרטי פתוח	651
שטח ציבורי פתוח	512 - 501
תיירות	102, 101
תעשייה	310 - 301



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	803, 801
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	507
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה	306
בלוק עץ/עצים לעקירה	אחסנה	210, 204
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	802
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	804
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	701
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	508, 507, 504, 502, 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	804
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	601
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	701
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	505, 504
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	310
הנחיות מיוחדות	אחסנה	208, 207
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	805 - 803, 801
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	512, 506
הנחיות מיוחדות	תעשייה	310 - 301
חניה	שטח פרטי פתוח	651
מבנה להריסה	אחסנה	211, 208, 207, 204
מבנה להריסה	דרך מוצעת	804, 802, 801
מבנה להריסה	מבני משק	601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	701
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	401
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	509 - 507, 504, 502
מבנה להריסה	תעשייה	310, 302, 301



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת/מאושרת	56,266	10.69
מבני משק	25,451	4.83

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.13	659	מסחר
84.23	443,511	קרקע חקלאית
0.12	636	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>526,523</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.29	106,844.36	אחסנה
9.37	49,336.71	דרך מאושרת
10.78	56,771.02	דרך מוצעת
2.88	15,157.69	מבני משק
5.12	26,962.66	מבנים ומוסדות ציבור
8.93	47,009.3	פארק / גן ציבורי
0.80	4,236.61	שטח פרטי פתוח
23.75	125,063.63	שטח ציבורי פתוח
2.48	13,081.33	תיירות
15.59	82,059.36	תעשייה
<b>100</b>	<b>526,522.66</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ושטחים לאחסנה לוגיסטית ואחסנת תוצרת חקלאית בקירור (ללא שימוש בחומרים מסוכנים ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>ב. משרדים נלווים לשימוש המבנים הלוגיסטיים.</p> <p>ג. מסחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. תותר בניית קומה חלקית פנימית (גלריה) אשר שטחה יובא במניין השטח הכולל המותר לבניה בתחום המגרש ובמגבלת הגובה המותרת.</p> <p>2. מספר המבנים במגרש יקבע בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2 - תכנית בינוי.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. התפלגות השימושים:</p> <p>1. מבנה (או מבנים) בשטח כולל (עיקרי ושירות) שלא יעלה על 85% משטח המגרש (מעל לקרקע).</p> <p>2. בתחום המבנים הנ"ל תותר בנייתם של משרדים אינטגרליים המיועדים לשירות אותם מבנים, כמפורט בסעיף 5 להוראות התכנית.</p> <p>3. תותר המרת שטחים המיועדים למשרדים (או חלק מהם) בתחום המבנה לשטחי אחסנה. יודגש כי לא תותר המרה הפוכה (משטחי אחסנה לשטחי משרדים).</p> <p>ב. שימושים נקודתיים למסחר:</p> <p>1. בטבלה 5 מפורטות זכויות למסחר עבור בתי קפה ומזנוניים בתאי שטח 204, 210, 207 ו- 208.</p> <p>2. זכויות אלה יבואו כחלק מן השטחים העיקריים המותרים ולא בנוסף להם.</p> <p>3. השימוש למסחר בתאי שטח 204, 210, 207 ו- 208 יותר רק בחזיתות הגובלות עם תאי שטח 508 ו- 509 המיועדים לשטח ציבורי פתוח.</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	<p>כל תאי השטח המסומנים ביעוד "תעשייה" וברשת נטויה של "הוראות מיוחדות" בתחום התכנית, מיועדים לתעשיה חקלאית.</p> <p>א. באזור זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית ויצור מזון וחנויות מפעל הקשורות ישירות לפעילות זו.</p> <p>2. בתי אריזה לכל סוגי הגידולים החקלאיים.</p> <p>3. בתי הבחלה, בתי קירור ומחסנים לתוצרת חקלאית.</p> <p>4. שירותים למשקי בעלי חיים כגון מיון ביצים ומדגרות.</p> <p>5. סככות לכלים חקלאיים, ייצור ותיקון כלים ומכשור חקלאי.</p> <p>6. מעבדות ומשרדים.</p>

<b>4.2</b>	<b>תעשיה</b>
	<p>7. מו"פ חקלאי לסוגיו לרבות מעבדות לרבות מעבדות ומשרדים</p> <p>8. תחנת קמח, ממגורות ומחסנים לתוצרת חקלאית (בכפוף למגבלות הגובה).</p> <p>9. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>10. גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנרטורים, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ב. התפלגות השימושים:</p> <p>1. השימושים המותרים בסעיפים 1-5 מיועדים בעיקר לקומות התחתונות במבנה.</p> <p>2. השימושים המותרים בסעיפים 6,7 מיועדים בעיקר לקומות העליונות במבנה.</p> <p>ג. באזור זה יאסרו שימושים הכוללים תעשיה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שימושים נקודתיים למסחר:</p> <p>1. בטבלה 5 מפורטות זכויות למסחר עבור בתי קפה ומזנונים בתאי שטח 305 ו-306</p> <p>2. זכויות אלה יבואו כחלק מן השטחים העיקריים המותרים ולא בנוסף להם.</p> <p>3. השימוש למסחר כמצויין לעיל, יותר רק בחזיתות הגובלות עם תא שטח 508 המיועד לשטח ציבורי פתוח.</p>
<b>4.3</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים המותרים בשטח זה הינם:</p> <p>1. מרכזי מבקרים ותיירות חקלאית.</p> <p>2. מוזיאון</p> <p>3. חדרי חוגים וכיתות</p> <p>4. בתי קפה ומזנונים</p> <p>5. מסחר.</p> <p>6. שימושים נלווים לפעילות הראשית כגון משרדים, חדרים טכניים, חדרי שירות, מחסנים וכדומה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותרו השימושים המפורטים הבאים:</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך על מתקניהם, כולל מגרשי ספורט, משרדי רשות מקומית, מחסני חירום, קהילה, רווחה, בריאות, דת ותרבות.</p> <p>ב. בתי קפה ומזנונים לשימוש באי המקום, כחלק בלתי נפרד מהבניין.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>חזית מסחרית תקבע לכיוון השצ"פ.</p>
<b>4.5</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותרו השימושים המפורטים הבאים :</p> <p>א. אחסנה ומלאכה המשרתים במישרין את העיסוק החקלאי בקיבוץ גבעת ברנר.</p> <p>ב. משתלה מסחרית לשירות הציבור הרחב הכוללת בנוסף לתצוגת ומכירת שתילים, צמחים ועצים גם שטחי תצוגה ומכירה למוצרים נלווים כגון אביזרי השקיה, דישון, גינון וריהוט גן, ג. קופות מכירה ומזנון לשירות באי המשתלה.</p> <p>ד. מבני משק חקלאי, בתי צמיחה, משתלות, מבני עזר ומבני שירות למבני המשק ולפעילות החקלאית כגון: משרדים, מחסנים, מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מוסכים המשרתים ישירות את כלי הרכב החקלאיים המשמשים לעיבוד החקלאי בגבעת ברנר, מבני מלאכה, סככות לרכב, ציוד ומיכון חקלאי.</p> <p>ה. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות, גינון, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. כל שימוש בתא שטח זה יעמוד בתנאים הנוגעים להגנת הסביבה באופן בו לא יהווה מטרד לשימושים בשטחי הקרקע הצמודים לו.</p> <p>ב. לא תותר אחזקה וגידול של משק חי.</p>
<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בתא שטח 651, המיועד כשטח פרטי פתוח, מסומנת רשת חניה. בשטח זה תותר החניה לבאי גן האירועים הסמוך.</p> <p>ב. לא תותר בתא שטח זה כל בניה, למעט תשתיות.</p>
<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים וחורשות, נופש ונוי, מגרשי משחקים, לרבות כיכרות ורחבות.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות לשימוש באי השצ"פ בלבד (עד 5% משטח המגרש). לא תותר חניה במגרשי השצ"פ הצמודים לדרכים ארציות מס' 40 ו- 411 ובמגרש שצ"פ 502, העוטף את שטח הפארק (במגרש 401).</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית על ותת קרקעיים (בתאי שטח 505-509)</p> <p>ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.</p> <p>ה. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.</p> <p>ו. מעבר למערכות תשתית ולנקזים.</p>

<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בקנ"מ 1:500 שתיערך עפ"י ההנחיות הקבועות בנספח הנופי לתכנית זו ובאישור הועדה המקומית.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. חדרי שנאים : ככל שיוקמו חדרי שנאים בשטח ציבורי פתוח בתאי השטח המותרים (509-505), הם יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהם וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ. 2. הקמת מתקנים על קרקעיים בתאי שטח 508 ו-509 תיעשה בהתחשב בנצפות מן "הגבעה האדומה" ואליה.
<b>4.8</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> שימור החי והצומח הקיים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> א. שטח זה ישמר כשטח "אל-געת" על פי ההנחיות המפורטות בנספח הנופי לתכנית זו, המנחות והמחייבות. ב. לא יותרו בשטח זה ובשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 502) הסובב אותו שימושים ואמצעים אשר יש בהם בכדי לפגוע במאפייניו הנופיים והאחרים. ג. לא יותרו בשטח זה כל בניה או פיתוח.
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> א. דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים. ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. ג. שבילי אופניים ורכב תפעולי. ד. מדרכות, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים לתאורה, בטחון ובטיחות. ה. מפרצי חניה, חניות וגישה לחניה תת קרקעית. ו. מתקנים הנדסיים לתשתיות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ומעל הקרקע.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> קוי הבנין המצויינים ברוזטות ימדדו מגבולות זכות הדרך (למעט בדרכים הארציות).
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b> א. דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים. ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. ג. שבילי אופניים ורכב תפעולי.

דרך מאושרת	4.10
<p>ד. מדרכות, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים לתאורה, בטחון ובטיחות.</p> <p>ה. מפרצי חניה, חניות וגישה לחניה תת קרקעית.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים לתשתיות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ומעל הקרקע .</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. קוי הבנין המצויינים ברוזטות ימדדו מגבולות זכות הדרך (למעט בדרכים הארציות).</p> <p>ב. מגרשים מס' 901 ו- 902 המסומנים כדרך מאושרת בתכנית זו והמהווים חלק מדרכים ארציות מס' 40 ו- 411 (בהתאמה) ירשמו על שם מדינת ישראל ולא על שם המועצה האזורית.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה	301	8916	8916	1783	8916	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	302	8438	8438	1688	8438	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	303	7603	7603	1521	7603	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	304	6504	6504	1301	6504	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	305	6642	6642	1328	(1) 6642	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	306	6221	6221	1244	(1) 6221	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	307	7727	7727	1545	7727	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	308	7359	7359	1472	7359	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	309	12718	12718	2544	12718	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
תעשייה	310	9932	9932	1986	9932	17	45	360	4	3	6	6	6	6	5	
אחסנה	201	9689	9689	484	7751	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	202	9709	9709	485	7767	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	203	9467	9467	473	7573	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	204	9618	9618	481	(3) 7695	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	205	8888	8888	444	7110	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	206	8093	8093	405	6475	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	207	9458	9458	473	(1) 7566	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	208	10272	10272	514	(1) 8218	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	209	9752	9752	488	7802	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	210	11147	11147	557	(3) 8918	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
אחסנה	211	10750	10750	538	8600	17	55	165	(2) 2	1	6	6	6	6	5	
תיירות	101	6161	6161	1232	(4) 4005	12	45	165	2	1	6	6	6	6	5	
תיירות	102	6920	6920	1384	(5) 4498	12	45	165	2	1	6	6	6	6	5	
מבני משק	601	15158	15158	455	3032	6	40	23	1		6	6	6	6	5	
מבנים ומוסדות ציבור	701	26963	26963	8089	(1) 18874	13	45	180	3	1	6	6	6	6	5	
שטח ציבורי פתוח					(6) 70	5			1	1	5	5	5	5	5	

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

### הערה ברמת הטבלה:

- א. תאי השטח ביעוד ראשי לתעשייה מיועדים לתעשייה חקלאית, ותאי השטח ביעוד תיירות מיועדים לתיירות חקלאית, כמפורט בפרק 4.
- ב. בזכויות הבניה נכללת גם קומת גלריה, אם תוקם.
- ג. משרדים יותרו בכל היעודים כשימוש נלווה, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטח העיקרי וכחלק ממנו.
- ד. בתאי השטח המיועדים לתעשייה יותר השימוש לחנויות מפעל כשימוש נלווה, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטח העיקרי וכחלק ממנו.
- ה. התכנית המירבית בכל המגרשים הינה של השטחים הבנויים בלבד ואינה כוללת את שטחי החניה העילית. בכל מקרה יובטח בכל מגרש שטח פנוי לחלחול בשיעור שאינו נופל מ- 20% משטח המגרש.
- ו. קומות המרתף מיועדות לחניה ולשטחי שירות אחרים. שטחי השירות ימוקמו מתחת לקונטור המבנה שמעליהם בלבד. תכנית תת קרקעית מירבית של קומות מרתף תהיה 80%.
- ז. גובה המבנים המירבי לא כולל את המתקנים הטכניים שעל הגג והמעקות להסתרתם.
- ח. לא תתנה הקלות בקווי הבניין, בגובה המבנים ובתכנית הקרקע. כל חריגה בנושאים אלה תחשב כסטיה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 100 מ"ר שטח עיקרי מירבי למסחר עבור בתי קפה ומזנונים.
- (2) הקומה השניה תהווה קומת גלריה חלקית אשר שטחה יובא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.
- (3) כולל 600 מ"ר שטח עיקרי מירבי למסחר עבור בתי קפה ומזנונים.
- (4) כולל 150 מ"ר עיקרי מירבי למסחר (מסעדה).
- (5) כולל 200 מ"ר מירבי למסחר (מסעדה).
- (6) 1. תותר בתאי השטח 505, 506, 507, 508 ו-509 הקמות מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית על ותת קרקעיים בשטח כולל של 70 מ"ר ברוטו.  
2. זכויות אלו כוללות במסוכם בניה מעל ומתחת לקרקע  
3. הקמת מתקנים על קרקעיים בתאי שטח 508 ו-509 תיעשה בהתחשב בנצפות מן ה"גבעה האדומה" ואליה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הכנת תכנית איחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 6.16
2. הכנת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.2
3. הכנת תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.3
4. הכנת מסמכים מקדימים הנוגעים להגנת הסביבה כמפורט בסעיפים 6.5(1), 6.5(3), 6.5(5), ו-ישראל
- 6.6(6).
5. הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, שלטים ועמודי תאורה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
7. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט המצב המוצע מבנים להריסה יהיה הריסת ופינוי מבנים אלה.
8. הכנתן של תכניות התשתית כמפורט בסעיף 6.8 (תשתיות) לכל תחום התכנית והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
9. תנאי למתן היתרי בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה לפתרון הנגר והניקוז עפ"י ההוראות בסעיף 6.8 (תשתיות)
10. היתרי הבניה יותנו באישור איגוד ערים איכות הסביבה.
11. תנאי להיתרי בנייה לתא שטח 302 הינו הגשת סקר גז קרקע פסיבי בהתאם לתכנית הדיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה.
12. תנאי להיתרי בנייה לתאי שטח 305 ו-306 הינו הגשת תכנית לסקר גז קרקע אקטיבי בהתאם לתכנית הדיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה.

**6.2****תכנית בינוי**

- תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית בקנ"מ 500:1 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
  2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.
  3. רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- בנוסף לפרטים המצויינים לעיל, תכלול תכנית הבינוי כל פרט או נושא אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ובכלל זה תכנית בינוי פרטנית למגרש נושא הבקשה להיתר בקנ"מ עפ"י דרישתו.

**6.3****עיצוב פיתוח ובינוי**

- תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית בקנ"מ 500:1 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
1. תכנון השטחים הציבוריים, מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
  2. ניקוז ותיעול.
  3. פתרונות פינוי אשפה וגזם.

6.3 עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>4. צוברי גז ו"מבני תשתית".</p> <p>5. תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</p> <p>6. תשתיות ומתקני תקשורת.</p> <p>7. פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.</p> <p>8. תכנית שתילה ונוף.</p> <p>9. רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.</p> <p>10. התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבנים האחרים.</p> <p>11. התייחסות לשימוש באופניים, כולל סימון שבילי אופניים בשצפ"ים ולאורך הדרכים וכולל חניית אופניים בתחום המגרשים.</p> <p>בנוסף לפרטים המצויינים לעיל, תכלול תכנית הפיתוח כל פרט או נושא אשר יידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובכלל זה תכנית פיתוח פרטנית למגרש נשוא הבקשה להיתר בקנ"מ עפ"י דרישתו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

6.4 עיצוב אדריכלי	6.4
<p>מגבלות והנחיות הנוגעות לחזיתות המבנים, גדרות המגרשים, מתקנים המשרתים את המבנים וכדומה יהיו עפ"י מסמך ההנחיות המרחביות של הרשות המקומית, ובהיעדרו - עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>כללי:</p> <p>א. היתרי הבניה יותנו באישור איגוד ערים איכות הסביבה.</p> <p>ב. ההשפעות הסביבתיות של כל שימוש לא יחרגו מתחום המגרש. במגרשים מעורבים בהם מבוקש שימוש מסחרי לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים</p> <p>1. רעש:</p> <p>תכנון המבנים יעמוד בדרישות תמ"א 15 סעיף 7 - דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 70 ל 75- (יחידות) Ldn 35 עד 40 תח"ר) - הפחתת רעש של 35 דציבל.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספחים אקוסטיים אשר על בסיס ממצאיהם, יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות.</p> <p>2. מניעת זיהום אויר:</p> <p>2.1 חניונים תת קרקעיים איוורור החניון יתכונן ויתופעל בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים עבור חניונים תת קרקעיים שפרסם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. זיהום קרקע:</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרשים החשודים בהתאם לסקר ההיסטורי הינו ביצוע סקר קרקע ו/או גז קרקע וטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שתאוותר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה".</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

4. שמירה על ערכי טבע ונוף:

"הגבעה האדומה" (מגרש 401) תשומר כשטח כ-"אל געת" אשר לא תותר בו כל בנייה או פיתוח. יוטמעו ההמלצות האקולוגיות בהתאם לנספח הנופי, עפ"י המצב בשטח לעת היתר בנייה ובתיאום עם איגוד ערים לאיכה"ס אשדוד - חבל יבנה. בקו המגע בין מגרשי הפיתוח לשטח הגבעה, יוצגו פתרונות למזעור ההשפעה של זיהום אור ורעש בתיאום עם רט"ג.

5. עבודות עפר, בינוי ופיתוח:

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת תוכנית ניהול אתר מפורטת לעבודות עפר. אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר יותרו מחוץ לגבולות האתר, לאחר אישור איגוד ערים לאיכה"ס אשדוד - חבל יבנה. התוכנית תכלול:

1. תוכנית פעולה ושלבי ביצוע של עבודות העפר בהתאמה ללוח הזמנים של התקדמות הפיתוח באתר.

2. התווית דרכי גישה בתחום התוכנית תוך פגיעה מינימאלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף, על בסיס ממצאי והנחיות הנספח הנופי.

3. איתור שטחי איחסון זמניים לעודפי עפר.

4. איתור שטחי התארגנות.

5. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר.

כל הפתרונות יהיו בתחום השטח המיועד לפיתוח בתכנית.

עריכת התכנית לניהול אתר תיקבע מתוך שיקולים הנדסיים, כלכליים, אקולוגיים ונופיים ובדגש על מניעת פגיעה בשטח "הגבעה האדומה".

לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.

לא יינתן אישור להיתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005".

פסולת בנייה שניתנת למחזור תועבר ככל הניתן למיחזור.

לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר.

שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם.

כמו כן, יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.

פעילות באתרי בנייה תהיה בהתאם לתקנות.

כל ציוד הבנייה אשר יהיה בשימוש בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) - תשל"ט 1979.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

(המשך סעיף 6.5)

6. פסולת:

תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרון טיפול ומחזור הפסולת לאיגוד ערים לאיכה"ס אשדוד - חבל יבנה וקבלת אישורם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

7. שפכים :

הצורך בהקמת מערכת קדם לטיפול בשפכים בשימושי התעשייה יבחן במסגרת הבקשה להיתר הבניה ותיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד- חבל יבנה. במגרשים בהם יהיו מטבחים, יותקנו מפרידי שומן טרם החיבור למערכת הביוב הראשית.

8. חלחול מי נגר :

לעת התכנון המפורט יינקטו האמצעים הבאים :

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים, בשטחים נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

9. שימוש לתעשייה חקלאית :

אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.

לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים בשטח התכנית בכמות ובסוג שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות העסק.

העסקים בייעוד תעשייה, למעט עסקים משרדיים, יידרשו להגיש מסמך סביבתי המתאר את פעילות העסק לרבות התייחסות לאיכות אויר, שפכים, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, פסולת וסיכונים סביבתיים נוספים לתיאום ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה.

10. חומרים מסוכנים כללי :

שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים לחומרים מסוכנים" המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה

**חניה****6.7**

א. תקני חניה ומאפייניה :

1. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לכל יעוד ושימוש המותרים בתכנית זו.

2. החניה תוקצה במלואה בתחומי המגרשים, החניה העילית תהיה מסוג "חניית מטע" (עץ אחד על כל 4 מקומות חניה).

3. חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.

ב. חניה במרתפי חניה :

תותר, לצורך התאמת מצאי מקומות החניה לדרוש לפי התקן, בניית קומות מרתף לחניה כדלקמן :

1. במגרשים המיועדים לתעשייה חקלאית - עד 3 קומות.

2. במגרשים המיועדים לאחסנה, לתיירות ולמבנים ומוסדות ציבור - קומת מרתף אחת.

3. תכסית מירבית לקומת מרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.

4. בניית המרתפים ורמפות הירידה אליהם תותר עד קו בניין "אפס".

6.7	חניה
	<p>5. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים, בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>6. כל שימוש בקומות המרתף שלא לצורך חניה, מעברים לחניה, או שטחי שירות שמחוץ לתחום קונטור המבנה שמעל למרתף - יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>
6.8	תשתיות
	<p>1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. תותר הנחת תשתיות ציבוריות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בכל תחום התכנית למעט השטח המיועד ל- "פארק/גן ציבורי".</p> <p>3. תכניות לביוב: היתרי בניה יוגשו להתייחסות משרד הבריאות ויכללו גם פתרון קצה לביוב.</p> <p>4. מים: תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.</p> <p>5. ניקוז: 1. הניקוז של כל מגרש יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, או המתוכננת, על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>3. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. היתרה במגרשי הבניה תנוקז אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.</p> <p>תקשורת: תוכן תכנית למערכות תקשורת. המערכות תהיינה במשק תת קרקעי.</p> <p>גז: תותר אספקת גז בצוברים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים, בתחומי המגרשים בלבד ובכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.</p>
6.9	תשתיות
	<p>(המשך סעיף 6.8 - תשתיות) ביצוע תשתיות ותשתיות קיימות: א. ביצוע התשתיות ייעשה בשלבים שייקבעו בתכניות התשתיות והפיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה.</p>

6.9

## תשתיות

ב. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. העתקת קוי תשתית, אם תדרש, תבוצע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית, המועצה האזורית והרשויות המוסמכות.

מבנים ומתקנים הנדסיים :

א. בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים ומתקנים הנדסיים כשימוש נלווה לשימושים העיקריים המותרים בתכנית זו.

ב. כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.

ד. מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין מפורטים ב"הוראות התכנית".

6.10

## עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11

## שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה מונה הדפסה 57 תכנון זמין מונה הדפסה 57.

אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.



<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :                  א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.                  ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p>	
<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ככל שיכללו הפיתוח והבניה עפ"י תכנית זו עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p><b>6.13 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>סיכונים סייסמיים :                  לעת מתן היתר בנייה יש לכלול הנחיות לביצוע קידוחי הניסיון- לפחות קידוח אחד בנקודה הנמוכה ביותר בשטח בו מתוכנן בינוי בו יערכו בין השאר הבדיקות הבאות :                  א. תיעוד מדוקדק של מפלס מי התהום עד לעומק של 20 מ'.                  ב. נטילת מדגמים לבדיקת מעבדה- דרוג מלא ועובר נפה 200#.                  ג. בדיקות S.P.T כל 1 מ' עומק.                  על סמך תוצאות הבדיקות הנ"ל יקבע הצורך בהיערכות הנדסית מפני סיכון מהתנולות קרקע ו/או הצורך בבדיקות נוספות.                  בחפירות לפיתוח האתר יש לנהוג על פי תקנות ומפרטים למנוע התמוטטות הדפנות החוליות.</p>	
<p><b>6.14 חלוקה לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>חלוקה למגרשים (תאי שטח) :                  תותר, במסגרת איחוד וחלוקה בתכנית לצרכי רישום, שיערכו אחרי אישורה של תכנית זו, חלוקה שונה של מגרשים (או איחודם) באופן שונה מן המסומן בתכנית זו ובלבד שתישמרנה ההוראות הבאות :                  1. החלוקה השונה כמצויין, תותר רק בשטחים המיועדים בתכנית זו לאחסנה, לתעשייה, או כשטח למבנים ומוסדות ציבור.                  2. שטחו של מגרש, אחרי חלוקה לא יפחת מ- 5.0 דונם.                  3. השינוי יהיה שינוי גבולות פנימיים אשר יבוצע אך ורק בתחום המהווה רצף קרקעי של היעוד המבוקש כמופיע בתכנית זו, ללא שינוי או הזזת גבולותיהם של יעודי קרקע אחרים הגובלים בו.                  4. זכויות הבניה ישמרו באופן יחסי לשטח המגרשים החדשים, לא תותר תוספת זכויות על הקבוע בתכנית זו.                  5. יובטח בכל מקרה פתרון מלא ומאושר לנגישות לכלי רכב והולכי רגל ופתרון חיבור לתשתיות.</p>	
<p><b>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לתכנית מצורף הנספח "נספח מגבלות גובה".                  בנספח מפורטות מגבלות הבניה לגובה הקשורות לבטיחות הטיסה.                  לא תותר כל בניה מעבר לגבהים המצויינים בנספח זה.                  ראה הוראות והנחיות נוספות בגוף הנספח.</p>	

<b>6.16</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>א. כל השטח התחום בגבולותיה של תכנית זו מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, למעט השטח המסומן במצב המוצע כדרך מוצעת בתא שטח 805 וכמגרש מס' 6 ביעוד שצ"פ במצב המאושר. שטח זה, בן כ- 636 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 48 בגוש 3799 (ומהווה גם חלק ממגרש מס' 2005 בתכנית בר/ 232 / 1) לא יכלל בתחום התכנית המפורטת אשר תוכן כהוראת סעיף ב. להלן.</p> <p>ב. בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה כמצוין לעיל, תהא חובה לערוך תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת או ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p> <p>ג. תוכן תכנית לצרכי רישום באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. שטחי הציבור המוקנים באיחוד וחלוקה יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>



<b>6.17</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p>

<b>6.18</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה כדין.

<b>6.19</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מגרשי דרך מאושרת מספר 901 ו-902 יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל ולא על שם המועצה.

<b>6.20</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>תכנית כוללת:</p> <p>א. תכנית הבנין ושטחי החניה העיליים והתחתיים לא יעלו על 80% משטח המגרש.</p> <p>ב. 20% משטח המגרש יוקצה לשטחי גינון וחלחול מי נגר עילי בתחומי המגרש.</p>



<b>6.21</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, יש להבטיח כי פירוק ופינוי האסבסט יעשה בהתאם לקבוע בחוק ובמקצועיות מרבית ע"י קבלן אסבסט מורשה. כל זאת למניעת מפגעים וסיכונים סביבתיים. פירוק ופינוי אסבסט יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה בהיקף של 40% מהזכויות בתכנית	<p>ביצוע הצמתים המובילים אל פארק התעסוקה באחת משתי החלופות:</p> <p>א. חיבור הצומת הדרומי (מכוון כביש 40), במפגש דרך מס' 1 בתכנית עם כביש הכניסה לקיבוץ גבעת ברנר (במעגל התנועה המתוכנן).</p> <p>ב. חיבור הצומת הצפוני, במפגש דרך מס' 7 בתכנית עם כביש מס' 411 במתכונת של פניות ימניות.</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בכל אחת מן החלופות תושלם גם רשת הדרכים הפנימית הרלוונטית לה.
2	מתן היתר בניה בהיקף של 40% נוספים מהזכויות בתכנית (ובסה"כ 80%)	השלמת ביצועה של החלופה אשר לא בוצעה ראשונה בשלב מס' 1.
3	מתן היתר בניה בהיקף של 20% נוספים מהזכויות בתכנית (ובסה"כ 100%)	פיתוח הצומת הצפוני במלואו למתכונת של צומת מלא הכולל רמזור. הערה: אם בשלב מס' 1 יבוצע הצומת הצפוני במתכונת מלאה בהינף אחד, תותר הבניה בגינו בהיקף של 60% (במקום 40%) ומתוך כך יתייתר שלב מס' 3.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57