

4-1349

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 19-05-2003
 נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי "שורקות"
 קיבוץ גבעת ברנר

שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' בר/ 255
 שינוי לתכנית מפורטת בר/ 14 ולתכנית מפורטת בר/ 170 ולתכנית R/ 6
 ואיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג'.

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' בר/ 255
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.3.03 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

אפריל 1999 .
 עדכון : פברואר 2002 .
 עדכון : יוני 2002 .
 עדכון למתן תוקף : אפריל 2003

T450-72

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה
 היום... 2/3/03... (מ/א/א/א)
 תאריך... 20.5.03
 מתכנן האזור דורון דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - "שורקות".

שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' בר/ 255 - קיבוץ גבעת ברנר.

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת בר/ 255 - קיבוץ גבעת ברנר.
שינוי לתכנית מפורטת בר/ 14 ולתכנית מפורטת בר / 170 ולתכנית R/ 6
ואיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג'.

2. מסמכי התכנית :

2.1 התכנית כוללת 8 דפי הוראות.

2.2 תשריט בקני"מ 2500:1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

2.3 נספח תחבורה (מנחה).

2.4 נספח חו"ד אקוסטית לתכנית - נספח מחייב (להלן : "הנספח האקוסטי").

2.5 נספח ניקוז.

3. מקום התכנית :

נפה : רחובות

מקום : קיבוץ גבעת ברנר

גושים : גוש 2633 חלקי חלקות 5, 6, 24.

גוש 2634 חלקי חלקות 16, 17, 20, 21, 22, 24, 31, 32, 33.

גוש 3662 חלקה 2 וחלק מחלקה 53.

4. שטח התכנית : 246.02 דונם.

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

6. יוזם התכנית : קיבוץ גבעת ברנר
קיבוץ גבעת ברנר, מיקוד 60948 טל' : 08-94437377. המתכנן : א.פוגל, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' מיטב 6, תל אביב 67898, טל' : 03-5619253.

8. יחס לתכניות אחרות : הוראות תכנית זו משנות כל הוראות התכניות המאושרות החלות באתר.

9. מטרות התכנית :

- 9.1 יצירת מסגרות תכנוניות להקמת שכונה בעלת אופי קהילתי ע"י שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- 9.2 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה, בהסכמה או ללא הסכמת בעלים ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 9.3 שינוי יעוד קרקע חקלאית, אזור מלאכה ותעשייה זעירה, שטח למבני משק, שטח מגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור למטרות הבאות :

- אזור מגורים א'.
- אזור מגורים א' 1.
- דרך משולבת.
- שטח לבניני ציבור.
- ביטול דרכים קיימות.
- דרכים חדשות.
- שטח ציבורי פתוח.
- שטח פרטי פתוח.

9.4 קביעת הוראות בניה לאזור בו קיים רעש מטוסים, בהתאם לנספח האקוסטי.

10. תכליות ושימושים

בכל אחד מן האזורים המפורטים להלן יותר בנוסף לתכליות המפורטות גם שטחים מגוונים, חניות לרכב, מקלטים, מתקנים הנדסיים ומעבר למתקנים הנדסיים.

10.1 אזור מגורים א' (מצויין בתשריט בצבע כתום כהה)

האזור מיועד למגורים לפי 2 יח"ד למגרש, (סה"כ 224 יח"ד באזור מגורים א').

10.2 אזור מגורים א' 1 (מצויין בתשריט בצבע כתום בהיר)

האזור מיועד למגורים לפי 1 יח"ד למגרש, (סה"כ 64 יח"ד באזור מגורים א' 1). (סה"כ בשני אזורי המגורים - 288 יח"ד).

10.3 שטח לבניני ציבור (מצויין בתשריט בצבע חום מתוחם חום)

האזור מיועד להקמתם של מבני ציבור ורווחה (מגרשים מס' 401 ו-402), כמשמעם בסעיף 188 (ב') לחוק.

10.3.1 מגרש מס' 403 (המהווה חלק מחלקה 24 בגוש 2634) הינו חלק מן השטחים המיועדים למבני ציבור בתחום המחנה והוא מיועד גם לשימושם של דיירי השכונה הקהילתית.

10.3.2 לבעלי הזכויות ביחידות הדיור החדשות המוצעות בתכנית זו תינתן, בנוסף, זכות שימוש בדרכים ובמבני ציבור אחרים הקיימים בקיבוץ ושאינם כלולים בתחום הקו הכחול של תכנית זו – הכל כפי שיקבע על ידי הועד המקומי.

10.4 שטח ציבורי פתוח (מצויין בתשריט בצבע ירוק בהיר)

10.4.1 האזור מיועד למטרות ניקוז והשהיית מי נגר, גינון נוי ונוף, וכמו כן להקמת מתקנים הנדסיים, כגון צוברי גז, חדרי חשמל וכדומה, באישור מהנדס הועדה המקומית.

10.4.2 מגרש מס' 318 מיועד להשהיית מי נגר וחילחולם, כמפורט בנספח הניקוז לתכנית זו ולהקמת מתרס אקוסטי להפחתת רעש מכביש 411.

10.5 שטח פרטי פתוח

אזור זה (מגרשים מס' 351 ו- 352) מיועד להבטחת הקשר בין השכונה הקהילתית לבין בנייני הציבור בקיבוץ. תירשם זיקת הנאה להבטחת מעבר הולכי רגל בין מבני המגורים המוצעים בתכנית זו לבין מגרש 403 המוצע.

11. תנאים להיתר בניה :

- 11.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר אישור תכנית זו וגמר הטיפול כמפורט בסעיף 12 להלן.
- 11.2 הועדה המקומית תאשר תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול נספח ניקוז ונספח ביוב. נספח הביוב לעיל יאושר ע"י משרד הבריאות.
- 11.3 טופס 4 יינתן לאחר ביצוע מע"י התשתיות להנחת דעת מתנדס הועדה.
- 11.4 היתרי הבניה בתחום התכנית יעמדו בתנאי חוות הדעת האקוסטית, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, לרבות הקמת סוללה אקוסטית (כמצויין בסעיף 10.4.2) כתנאי לביצוע, באחריות היזם.
- 11.5 תנאי להוצאת היתר בניה לצומת המערבי הוא ניתוק בפועל של הצומת המזרחי, כך שלא יהיו שני צמתים.

12. איחוד וחלוקה :

12.1 המקרקעין בתכנית המצויים בתחום לאיחוד וחלוקה המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע שחור ומסגרת בצבע שחור, הינם מקרקעין לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בתחום זה תהא חובה לערוך תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה זו ניתן יהיה לחלק את השטח למתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה.

12.2 תכנית זו לאיחוד וחלוקה מחדש תהא בהסכמת או ללא הסכמת בעלים ותאושר בסמכות הועדה המקומית בהתאם לחוק.

12.3 היזם ואו בעלי הקרקע יכינו על חשבונם תשריט לצרכי רישום הכולל איחוד וחלוקה של המקרקעין בתחום התכנית למגרשים, לרבות עבור השטחים הציבוריים.

13. הפקעות לצרכי ציבור :

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 כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

14. ציונים בתשריט :

14.1 לפי המסומן והמתואר במקרא התשריט.

14.2 בתשריט מצויינים קוי שווה רעש (ביחידות LDN) עפ"י הידוע בעת עריכת התכנית.

15. איכות הסביבה ותשתיות :

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

15.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי עפ"י העקרונות של בניה מקטינת נגר על בסיס השחייה ראשונית בשטחי המגרשים, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים כמפורט בנספח הניקוז.

15.2 ביוב

- 15.2.1 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.2.2 תנאי למתן תוקף – אישור משרד הבריאות על התחלת ביצוע בפועל של הקמת מכון הטיהור החדש על פי תכנית מאושרת.
- 15.2.3 תנאי להיתרי בניה – אישור משרד הבריאות על גמר ביצוע עבודות הנדסה אזרחית (בטנים וכו') של מכון הטיהור המאושר.
- 15.2.4 תנאי למתן טופס 4 – הפעלת מכון הטיהור החדש.

15.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

15.4 חשמל

- לא יוקם שום מבנה או חלק ממנו מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים הן של מתח נמוך והן של מתח גבוה לפי המפורט להלן:
- מתח נמוך: 3 מ' מהתיל הקיצוני. 3.5 מ' מציר הקו.
- מתח גבוה: 6.0 מ' מהתיל הקיצוני. 8.0 מ' מציר הקו.
- מתח עליון: בתאום ובאישור חברת חשמל.
- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

15.5 מפגעי רעש

- 15.5.1 בסמכות מהנדס הועדה לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ודיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.
- 15.5.2 כל עוד קיימים המפגעים האקוסטיים הנובעים מהקרבה לשדה התעופה הצבאי יבוצעו המיגונים האקוסטיים על פי המפורט בנספח חו"ד האקוסטית המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 15.5.3 כל עוד קיימים המפגעים האקוסטיים הנובעים מהקרבה לשדה התעופה הצבאי מתחייב יום התכנית בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצויות בתחום רעש מטוסים של 66 LDN ומעלה עקב הקרבה לשדה תעופה, אופן ההתחייבות יעשה בצורה הבאה:
- 15.5.3.1 ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם.
- 15.5.3.2 רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול) על הימצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים של 66-71 LDN.
- 15.5.3.3 ציון ההערה הנ"ל בחוזה הרכישה.
- 15.5.4 הקלה בדרישות הנ"ל מחוייבת באישורו של המשרד לאיכות הסביבה על בסיס חו"ד אקוסטית מעודכנת.

16. עתיקות

- 16.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 16.2 במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות הבניה.
- 16.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, על פי תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות הבניה.
היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
- 16.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17. הוראות והגבלות באזורי מגורים :

- 17.1 אזור זה מחולק למגרשים על פי המסומן בתשריט. באזור זה תותר בניה למגורים, כולל חניות.
- 17.2 הבניה תהיה מרוכזת, יתוכננו 3 עד 5 חלופות של מבנים לבחירת המשתכנים.
- 17.3 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 17.4 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו המבנה שמעליו. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.
תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת). לא תותר הקמת מטבח ומקלחת.
- מרתף שגובהו עד 2.20 מ' כאמור ייחשב כשטח שירות.
מרתף שגובהו מעל 2.20 מ' ייחשב כשטח עיקרי, ובמקרה זה תותר הכניסה אליו גם מחוץ לשטח המבנה שמעליו.
- 17.5 גגות - תותר בניית גגות משופעים ו/או משולבים.
גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון הכל בצבע אדום טרה-קוטה.
ארגזי רוח יהיו על פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב.
- 17.6 חניה - יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות.

17.7 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג.

כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.

קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.

משושות (אנטנות) - למערכות טלוויזיה, רדיו ומכשירים אחרים, תהיינה במערכת שכונתית מרכזית.

17.8 תליית כביסה:

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.

17.9 מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית:

ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

17.10 חומרי גימור:

א. קירות - בגמר צבע או שפריץ בגוונים בהירים ובטון חזותי. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן.

ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבנה או שכונה, או כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על פי רצון הדייר.

17.11 חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות המסומנים בתכנית הבינוי ועל פי תקן של 2 מכוניות ליחיד.

קירוי החניות יהיה אחיד לפי 15 מ"ר לכל חנייה על פי נספח פרטי עיצוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תותר חניה ומבנים עבור חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי, ניקוז גגות מבני החניה לא יהיה לכוון שטח ציבורי או מגרש שכן.

17.12 עליית גג:

תותר עליית גג בשטח מירבי של 18 מ"ר.

17.13 הבניה תהיה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי לתכנית זו.

18. לוח אזוריים

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ') ⁽¹⁾			תכנית מירבית באחוזים	אחוזי בניה מירביים למגורש			יחיד למגורש	כמות מגורים	שטח מגורש מינימלי מי"ר	מגורים מס' 112 - 1	סימון ואבע בתשריט	יעוד	מס'	
	אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ	שירות (1)	עיקרי (2)								מגורש
2	6 ⁽³⁾	3	5	40	90	15	60	2	112	580	112 - 1	כתום כהה	אזור מגורים א'	1	
						20									מגורש לקרקע מותח לקרקע סה"כ
						30	60								
2	6	3	5	35	60	10	40	1	64	450	201-264	כתום בהיר	אזור מגורים א' 1	2	
						15									מגורש לקרקע מותח לקרקע סה"כ
						20	40								
2															
	לפי תכנית באישור הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית בר/ 14 ונאישור הועדה המקומית														

הערות:

- (1) כולל קירוי חניית כחוראת טעיף 17.11.
- (2) כולל עלית גג כחוראת טעיף 17.12.
- (3) קו בנין אחורי למגורים 55 - 41 כמצויין בתשריט וכול מקרה לא יפגע בקו הבנין של כביש 411 (80 מטר מציד הכביש).

19. חתימות :

קנינו
נבעת ברנו

היזום :

א. פוגל, א. שדה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מיטב 6, ת"א טל': 5519253

המתכנן :

בעל הקרקע :