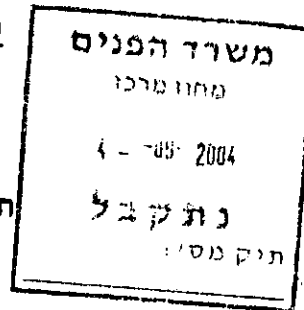


4-13836

נבדק וניתן להעמיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית לשטח ביום
2.5.04
מתכנן המחוז
תאריך

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
תכנית שינוי מפורטת מס' בר/14/12



שינוי לתכניות מפורטות מס' בר/14/3 ובר/14/5
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

חתימות:

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת
2001 בע"מ
2001 בע"מ

חתימת מגיש התכנית:

קיבוץ גבעת-ברנר
קיבוץ
גבעת ברנר

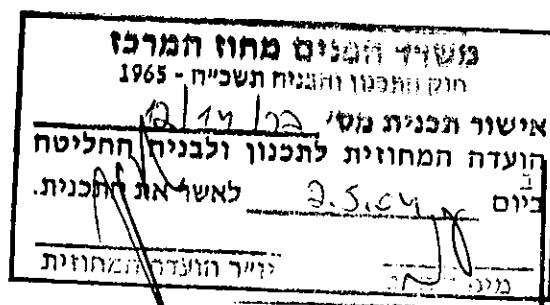
חתימת היוזם:

מ.א. ברנר
קיבוץ גבעת-ברנר
מועצה אזורית
ברנר

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

תאריך: 21.3.04 - למתן תוקף.



1. שם התכנית: תכנית שינוי מפורטת מס' בר/12/14.
שינוי לתכניות מפורטות מס' בר/14/3 ובר 5/14
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית (12 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים, מצב מוצע וסימון
אזור לאיחוד וחלוקה מחדש בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
מסמך ד' - נספח תנועה למתחם גן האירועים בקנ"מ 1:500.
מסמך ה' - חוות דעת אקוסטית.
כל המסמכים למעט מסמך ד' מהווים חלק בלתי נפרד
מהתכנית.
3. תשריט התשריטים המצורפים לתכנית זו למעט נספח תנועה מהווים
חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית
ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 24.128 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: איזור תעשיה קיים בקיבוץ גבעת ברנר.
8. גושים וחלקות: גוש : 2634
חלקות : 1, 2, 28.
חלק מחלקות : 16-18, 22, 32, 34, 35.
9. היוזם: מועצה אזורית "ברנר" וקיבוץ גבעת ברנר.
10. מגיש התכנית: קיבוץ גבעת ברנר.
11. בעלי הקרקע: שונים.
12. עורך התכנית: פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי
רח' צבי 12, רמת גן 52504
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862

13. מטרת התכנית:

- א. תיקון השימושים המותרים בתחום איזור התעשיה כך שניתן יהיה להקים בו אולם שמחות וגני אירועים במגרש 2001 בלבד.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך ולתעשיה.
- ד. שינוי יעוד מתעשיה לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
- ה. הרחבת דרכים קיימות והפיכת דרך משולבת לדרך רגילה.
- ו. הריסת מבנים.
- ז. תוספת שטחי שירות לזכויות הבניה הקיימות עפ"י בר/14.
- ח. קביעת שימושים בשטח לספורט לרבות שימושים נילווים למטרות אולם שמחות וגני אירועים במגרש 2006.

14. יחס לתכניות מאושרות

בתחום התכנית חלות תכניות בר/14, בר/3/14, בר/5/14.
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות שאישורן קדם לאישורה, תקבענה הוראות תכנית זו.

15. שימושים

15.1 אזור תעשיה

- א. תעשיה ותעשיה עתירת ידע.
- ב. מלאכה.
- ג. מסחר הקשור באופי האיזור.
- ד. אחסנה.
- ה. אולמי שמחות וגני אירועים במגרש מס' 2001 בלבד.
- ו. חניה.

15.2 שטח לספורט

- א. שטחי ספורט ומתקני ספורט.
- ב. חניה לגן אירועים ולתכליות המותרות בשטח לספורט.
- ג. פיתוח ועיצוב גנני לרבות לגן אירועים.

15.3 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

15.4 שטח ציבורי פתוח

- א. גינון ונטיעות.
- ב. מתקנים הנדסיים.

15.5 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

15. תאיוזורים והוראות תכנית:

15.1 מצב קיים - עפ"י בר/14, בר/14/3 ובר/5/14

האזור	צבע התשריט	גודל מגרש מיינמלי	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות או גובה		קווי בנין		
						חזיתי	צדדי	אחורי
מלאכה ותעשייה	סגול		40%	12 מ'	כמסומן בתשריט	-	4	5
ספורט	ירוק מותחם חום כהה	-	כולל מבנים	-	-	-	-	-

15.2 מצב מוצע

שטח ציבורי פתוח	צבע בתשריט	גודל מגרש מיינמלי	תכנית מרבית כ- %	מספר קומות מרבית	קווי בנין			שטח ציבורי פתוח
					אחורי	צדדי	חזיתי	
תעשייה ומלאכה	סגול	40	א"ו 1000 עפ"י התשריט	50 כ- %	1 (1)	5 (2)	א"ו 40 עפ"י התשריט	שטח ציבורי פתוח
שטח ציבורי פתוח	ירוק	מתקנים הנדסיים בשיעור שלא יעלה על 30 מ"ר	מתקנים הנדסיים בשיעור שלא יעלה על 30 מ"ר	5	0	--	--	שטח ציבורי פתוח
ספורט	ירוק כהה	עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית	עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית	5	0	--	--	שטח ציבורי פתוח

הערות:

- (1) גובה מרבי למבנים 12 מטר. המדידה ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- (2) חותר חריגה מהגובה המרבי לארובה, אוטנה, חדר מעליות, מתקני מיזוג אוויר, מכלי מים, ראקטור, מתקני אנוגיה סולרית.
- (3) תכנית פנויה מהגובה המרבי לארובה, אוטנה, חדר מעליות, מתקני מיזוג אוויר, מכלי מים, ראקטור, מתקני אנוגיה סולרית.
- (4) חתכי הקיימת חותר במצבה הנכחי. תוספות יותר בהתאם לחוראות בטבלה לעיל.

16. תנאים להוצאת היתרי בניה

- (1) לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית על כל השטח אשר תכלול הסדרי תנועה, פריקה, חניה וסילוק אשפה.
- (2) לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להגשת תכנית פיתוח אשר תכלול את הנושאים הבאים:
 - א. מערכת התשתית:
 - מים, ניקוז וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת. הכל בהתאם להוראות סעיף 18 - איכות הסביבה.
 - ב. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף.
 - ג. התשריט יכלול חתכים סכמטיים, פירוט של חומרי הבניה ועיצוב של הקירות התומכים.
 - ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני: דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על איכות הנוף, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.
 - ה. גינון שטחים ציבוריים לרבות שטחים פתוחים - תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרות האחזקה.
- (3) לא יינתן אישור לחיבור חשמל (טופס 4) ללא חיבור בפועל של המבנים למערכת הביוב שאושרה עפ"י חוק הביוב.
- (4) תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות.
- (5) מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.

17. חניה

- (1) מיקום החניה יהיה כמסומן בנספח התנועה. ניתן למקם חניה במרחק של 100 מ' מגן האירועים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית ובהסכמת בעל הקרקע וקיבוץ גבעת ברנר.
- (2) לא תהיה גישה ישירה מדרך 411 לחניה.
- (3) לא תותר חניה בתחום מגבלות קו בנין מציר דרך 411 אשר תעלה על 30 מ' מציר הדרך (5 מ' מהשפה).
- (4) קו בנין לאולם השמחות 70 מ' מציר דרך מס' 411 (45 מ' מהשפה).
- (5) מגרשים 2005 ו- 2006 ישמשו לחניה לאולם השמחות במגרש 2001 כל עוד הוא פועל.
- (6) החניה תהיה חנית מטע - עץ לכל שתי חניות.

18. איכות הסביבה

18.1 הוראות כלליות

18.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

18.1.2 הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

18.1.3 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות נגר בכבישים פנימיים ובכביש הכניסה לגבעת ברנר, כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס המועצה.

ב. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

במידת האפשר יידרשו וישולבו פתרונות ואמצעים לשימוש חוזר במים.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים

מוצרים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

ג. פסולת

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

יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה - תסולק על ידי בעל המפעל ועל חשבונו לאתר פסולת רעילה ברמת חובב או אתר אחר שייועד לכך על ידי הרשויות המוסמכות.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. אנרגיה ואיכות אוויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.
לא יותר שימוש במזוט ובפחם.
תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.
ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.

ו. רעש

(1) כללי

בכל מקרה שהפעילות גורמת ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
הדו"ח האקוסטי יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

(2) הוראות מיוחדות לאולם אירועים

האולם :

1. מומלץ לבצע אולם עם זכוכיות בידודית או שכבות בקירות.
2. הכניסה לאולם תהיה דרך המבואה המבודדת אקוסטית, ובמנוגד לכיוון הישוב הסמוך.
3. הגג והקירות יהיו אטומים.
4. למערכת האלקטרו אקוסטית של האולם יהיה מגבל רעש.
5. הרמקולים יהיו עיליים ומכוונים כלפי הבמה.
6. הטיפול האקוסטי באולם ילווה על ידי יועץ, להבטחת בליעה של קול ואיטום.
7. דלת הכניסה מצפון, שתשמש לחירום, תהיה במידות 2.20×2.20 מטרים רבועים. היא תכלול אטמים בהיקפה. כל הפתחים יהיו בהתאם לתקנות מכבי אש.
8. המבנה יהיה אטום ובהתאם יותקן מיזוג מלא עבור כל האולם.
9. לגג תהיה צורת אוכפית שתפזר רעש. בנוסף לכך יותקנו בחלל האולם מתחת לגג אלמנטי בליעה תלויים שיפחיתו הגעת רעש לגג. הגג יהיה אקוסטי-תרמי לפי הסקיצה בסוף הדו"ח.
10. פרוט נוסף ביחס למערכת האלקטרו אקוסטית:
 - 10.1 מגביל רעש CAMCO מורם, עם מגביל דיגיטלי.
 - 10.2 מערכת NEXO או AGUGIE או EAU או 4 רמקולים 15PS - מורכבים על מסלול (TRAC) עליון. מיקום הרמקול בפינות המבנה התומך.
 11. הצד הצר של החנייה יהיה בכיוון אזור המגורים.

12. הכניסה לחנייה תהיה מצפון (בכיוון מנוגד ליישוב הסמוך).

13. הרחבה החיצונית תמוסך על ידי טרסות גבוהות שתצורנה מסתור מלא.

14. הבמה תהיה קרובה לטרסות ובכיוון צפון (במנוגד ליישוב הסמוך).

15. הרמקולים יהיו עיליים ויכוונו כלפי רחבת הריקודים.

16. למערכת של הרחבה יותקן מגבל רעש.

גן האירועים:

בגן האירועים הושקע מאמץ רב להחלשת ההשפעה האקוסטית הסביבתית שלו. הטופוגרפיה של אזור גן האירועים שונתה על ידי יצירת שיקוע כך שאזור גן האירועים כולו נמוך מהסביבה בששה מטרים בערך, כלומר הפרש גובה של למעלה משתי קומות. תכנון זה יוצר "צל אקוסטי" לסביבה. לכן, בהפעלה נכונה של מערכות המוסיקה בגן האירועים לא תהיה חריגה מהרמה המותרת לפי התקנות.

למרות זאת יש להוסיף את הדרישות הבאות:

1. אחרי שעה 23.00 לא תושמע מוסיקה בעוצמה הנשמעת מחוץ לכותלי גן האירועים.

2. יש להקפיד שמערכת המוסיקה תהיה מופנית בכיוון רחבת הריקודים, כלפי מטה, ובמנוגד לכיוון המגורים - דבר שיפחית עוד כ- 10 דציבלים. כלומר ההמלצה היא למקם את הבמה קרוב לטרסות ובכיוון האורחים.

3. פרוט נוסף ביחס למערכת האלקטרו סטטית:

3.1 מגביל רעש CAMCO מורם, עם מגביל דיגיטלי.

3.2 מערכת NEXO או AGUGIE או EAU או 4
 רמקולים 15PS - מורכבים על מסלול (TRAC)
 עליון. מיקום הרמקול בפינות המבנה התומך.

הערה נוספת: ממדידות התברר שכאשר הרמקולים
 מכוונים מלמעלה בצורה קונצנטרית כלפי הבמה, מחוץ
 לבמה נקבל הפחתה של 7 דציבל א'. אם בבמה יהיה 92
 דציבל א', הרי מחוץ לבמה נקבל 85 דציבל א'.

חצר המשק:

1. יש להפנות את פתחי חדר הגנרטור וחדר
 הטרנספורמטור כלפי פנים חצר המשק.

2. אם מדובר על פתחי אוורור, יש להתקין להם רפפות
 אקוסטיות או משתיקי קול, גם הם בכיוון חצר
 המשק.

18.2 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון
 והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת רק אם בוצעו התשתיות
 ותוכניות הפיתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות
 אלה והובטחה פעילותם התקינה.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קו החשמל

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת
 קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה על פי אישור מחברת החשמל רק
 במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני
 והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של
 המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0
 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי
 חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(4) תשתית חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.

20. הפקעות ושטחי מגרשים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 88(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.

21. מבנים להריסה

לא יינתנו היתרי בניה במגרש 2003 אלא לאחר הריסת המבנים שסומנו להריסה בתשריט. ההריסה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.

22. טבלת שטחי מגרשים

מספר מגרש	שטח בדונם
2001	6.939
2002	3.439
2003	1.008
2004	1.500
2005	3.757
2006	2.717

23. איחוד וחלוקה מחדש

החלוקה תהיה עפ"י מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.