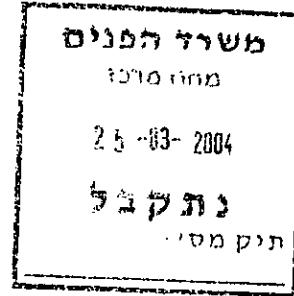


נבדק וניתן להתקיד/לאשר  
החלטת הועדה המחוזית/מיום 3.3.04

4-15344

אדר' דובנודרוקמן  
מתכנן/מנהל/מפקח  
תאריך 2.5.04

מחוז מרכז



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
למרחב תכנון מקומי "שורקות"

**תכנית מפורטת מס' בר/232 / 1**  
**פרוט לתכנית שינוי מתאר מס' בר/ 232**  
**גבעת ברנר**

**תאריך:**

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס' בר/232  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.3.04 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

- 28.1.98 - עדכון עפ"י הערות מהנדס הועדה.
- 18.2.98 - עדכון עפ"י הערות מהנדס הועדה.
- 12.8.99 - עדכון עפ"י הערות מהנדס הועדה.
- 18.10.99 - עדכון עפ"י הערות מהנדס הועדה.
- 19.11.00 - עדכון עפ"י הערות יועץ תנועה - ועדה מחוזית
- 19.03.01 - עדכון עפ"י הערות הועדה המחוזית.
- 31.7.01 - עדכון עפ"י הערות יועץ אקוסטיקה
- 28.8.01 - עדכון עפ"י הערות הועדה המחוזית.
- 5.9.01 - עדכון עפ"י סיכומים מע"צ-משרד התחבורה.
- 29.10.01 - עדכון.
- 6.12.01 - עדכון עפ"י שינוי משפ"פ לשצ"פ.
- 23.12.01 - עדכון עפ"י הערות משרד התחבורה.
- 16.1.02 - עדכון
- 12.3.02 - עדכון עפ"י הערות משרד התחבורה
- 14.4.02 - עדכון עפ"י הערות משרד התחבורה
- 13.10.2002 - עדכון לפי מר שאקר משרד התחבורה
- 1.12.02 - עדכון לפי משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה
- 15.6.03 - עדכון על פי איג"ש שקר משרד התחבורה
- 30.12.03 - הערות לשכת התכנון
- 16.3.04 - החלטת ועדה מחוזית

מסמך א' – הוראות תכנית מפורטת מס' בר/ 232 / 1  
**מרחב תכנון מחוזי מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי "שורקות"**  
**תכנית מפורטת מס' בר/ 232 / 1**  
**פרוט לתכנית שינוי מתאר מס' בר/ 232**  
**גבעת ברנר**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' בר/ 232 / 1 פרוט לתכנית מתאר בר/ 232.
2. **מסמכי התכנית:**
  - א. הוראות התכנית (7 דפי הוראות).
  - ב. תשריט בקני"מ 1: 2000.
  - ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 500 הכולל חלוקה למתחמים (ג).
  - ד. נספח תנועה וחניה.
  - ה. נספח פיתוח.
  - ו. נספח נופי.
  - ז. נספח ביוב מים וניקוז.
  - ח. רשימת שימושים חורגים.
3. **תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט.
4. **מיקום התכנית:**

מצפון ומדרום לכביש הכניסה לקיבוץ גבעת ברנר.

גוש : 3799.  
חלקות : 4, 48.  
חלקי חלקות : 30, 50.
5. **שטח התכנית:**

876. 142 ד'.
6. **בעלי הקרקע:**

חברת תרזליט בע"מ וקבוץ גבעת ברנר.
7. **יזם התכנית:**

המועצה האזורית ברנר ובעלי הקרקע.
8. **עורך התכנית:**

ג.ש.א. גרשון שבח אדריכלים ובוני ערים בע"מ, מרח' אבא הלל 7 רמת-גן.  
טל: 03-5755201/2 ; פקסי: 03-5755203

9. **מטרת התכנית:**  
9.1. פירוט תכנית מתאר בר/ 232, ע"י הסדרת מערך הדרכים והתנועה אל תחום התכנית ובתחומה, הסדרת החניה, קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה והוראות בדבר ביצוע פיתוח השטח ועיצוב נופי.

9.2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

10. **יחס לתכניות אחרות:**

10.1. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לתכנית מתאר בר/ 232. עם אישור תכנית זו תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על תחום התכנית.

10.2. הוראות תכנית בר/מק/232/2 חלות על תוכנית זו.

11. **שימושים:**

התכליות והשימושים באזורים השונים יהיו בהתאם לתכנית המתאר בר/ 232 וכמפורט להלן:

11.1 **כללי – השימושים האסורים בתחום התכנית:**

לא תותר הקמת מבנים שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה. בתחום התכנית לא יותרו השימושים הבאים: אחסון חומרי הדברה, בורסקאות, משחטות, אחסון דשני תעשייה פטרו-כימית, חומרי נפץ, בתי יציקה והיתוך, מפעלי אסבסט ותוצרתו, צביעה ואשפרת טקסטיל ומפעלים לטיפול בפסולת. כמו כן לא יותרו בתחום התוכנית שימושים ומוסדות המוגדרים כרגישים לרעש כגון כתות למוד, בתי אבות ומעונות יום.

11.2 **השימושים המותרים באזור תעשייה:**

11.2.1. על פי תכנית מתאר בר/ 232 לתעשייה ומסחר, למעט מעונות יום, כתות לימוד ובתי אבות.

11.2.2. תחנת תדלוק באזור התעשייה - ע"פ תכנית מתאר בר/232 ובתנאי שתהא תחנת תדלוק מסוג ב', כהגדרתה בתמ"א/18.

11.2.3. מגרש 4.1 ישמש בעיקרו להוצאת שימושים מטרידים הנכללים ברשימת השימושים החורגים – נספח ח' לתכנית. השטחים המיועדים לשימושים החורגים לא יפחתו מ- 51% מהשטחים העיקריים המוגבלים במגרש 4.1 (להלן "השטחים המוגבלים"). השטחים הנ"ל יהיו זמינים מבחינת הפיתוח, התשתיות ותשתיות העל הנדרשים למבנים שיאפשרו שימוש לתעסוקות הנ"ל.

11.2.4. הכניסות מכביש 12 על-פי נספח התנועה. לדרכים אלה תהיה זיקת הנאה לציבור.

11.3 **השימושים המותרים באזור מסחר:**

על-פי תכנית מתאר בר/ 232.

11.4 **השימושים המותרים באזור לתחנת תדלוק**

על-פי תכנית מתאר בר/232

11.5 **השימושים המותרים בשטח פרטי פתוח:**  
על פי תכנית מתאר בר/ 232.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים הכוללים: תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה, חדרי גרטרורים ומקלטים ציבוריים, מתקני משחקים וספורט. הגישה והחניה לשפ"פ במגרש 2003, תהיינה דרך הגישה והחניה של אזור המסחר.

11.6. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח:

על פי תכנית מתאר בר/ 232.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים הכוללים: תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה, חדרי גרטרורים ומקלטים ציבוריים, מתקני משחקים וספורט.

11.7. מערכות תשתית:

- א. מערכות תשתית לרבות תחנות טרנספורמציה יותרו בכל האזורים.
- ב. לא תותר נגישות למתחמי התעשייה אלא עפ"י הכניסות בנספח התנועה מדרך 12.
- ג. לדרכים הפנימיות שבנספח הבינוי תהיה זיקת הנאה לציבור.
- ד. השטח המסומן כזיקת הנאה לציבור יועמד לרשות הרשות המקומית וניתן יהיה להשתמש באזור זה להתקנת תמרורים, רמזורים ומתקני דרך אחרים, באשור רשות התמרור המוסמכת.
- ה. כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות.

12. טבלת זכויות והוראות בניה:

קווי בניין מועריים	גובה מרבי למבנים מעל מפלס הכניסה	סה"כ שטחי שרות ב- %	סה"כ שטחי בניה לשימוש עיקרי ב- %		מספר קומות מרבי (2)	כסות קרקע	אחוזי בניה מרביים בקומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית במ"ר	יעוד השטח	
			מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת							
5	5	5	25 מטר	100%	40%	מעל 5 מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה	50%	50%	5 דונם	16	תעשייה
5	0.3 מ'	5	25 מטר	100%	40%	מעל 5 מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	מסחר קיים
עפ"י תכנית מס' בר/ 194 / 1											תחנת תדלוק קיימת
עפ"י תכליות האזור באשור ועדה מקומית מתקנים הנדסיים בשעור שלא יעלה על 0.25% מהשטח											שפ"פ
עפ"י נספח התנועה ובאשור הועדה המקומית											דרך קיימת
											דרך מוצעת
על פי תוכנית מתאר בר/ 232											שצ"פ

הערות לטבלת הזכויות והוראות הבניה:

1. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובע יהיו למטרות אחסון, מקלט, מערכות טכניות, מתקני שירות, מבואות חדרי מדרגות ומעברים ציבוריים (בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
2. מותר יהיה לבנות שטחי שירות למטרת חניה מתחת למפלס הכניסה בקו בנין אפס, בהתאם לתוכנית הפיתוח ובאשור הועדה המקומית. מספר הקומות למטרת חניה בלבד, מתחת למפלס הכניסה, יהיה בהתאם לצורך בנוסף למספר הקומות המרבי.
3. מתחת לפני הקרקע ניתן יהיה לבנות עד 50% שטחים עיקריים עפ"י תכליות האזור בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים, מתחת ומעל מפלס הכניסה הקובעת לא יגדל מ- 120%. בהתאם לאמור, תותר העברה של שטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שסה"כ שטחם יגדל. קווי הבניין לשטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו חופפים לקווי הבנין שמעל למפלס הכניסה הקובעת.
4. באזור התעשייה תותר בנית קומה מפולשת, בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה, לשימוש לכלל הציבור ואו לחניה ללא שימוש מסחרי. שטח קומה זו ייחשב כשטח שירות, ייועד לתכליות המפורטות בהערה מס' 1 לעיל ויהיה בנוסף ל- 40% המותרים כמצויין בטבלה לעיל.
5. היקף הבניה המרבי לשטחים עיקריים יהיה 115,000 מ"ר.

13. **תנאים למתן היתר הבניה והוראות בדבר פתוח שטח ועיצוב אדריכלי:**

13.1. פתוח המגרשים:

- א. היתר בניה יוצא בתנאי שתוצג תכנית פיתוח באופן יחסי להיקף השטחים העיקריים המבוקשים ובהתאם למתחמים כמסומן בנספחים ג ו-ה' למסמכי התכנית.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול דרכי גישה, גדרות, ניקוז, שילוט, תאורה והתקשרות להמשך עתיד של השלב הבא.  
תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את: קווי טלפון ותקשורת תת קרקעיים.  
קווי החשמל לתאורה ושילוט תת קרקעיים – הזנה מרשת החשמל.  
קווי הספקת המים והניקוז על פי תכנית מתאר בר/ 232.  
להבטחת הקמת תחנת תדלוק "ירוקה", תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, כמפורט בסעיף 18(4) (7) בהוראת תכנית בר/232.
- ג. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר גמר ביצוע כל עבודות הפיתוח שבהיתר.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תחילת ביצוע בפועל של מתקן הביוב האזורי. עד הפעלתו המלאה של מתקן הביוב האזורי הנ"ל תאסר הקמת תעשייה רטובה בשטח התוכנית. דהיינו, יותרו מפעלים ועסקים שאיכות השפכים שלהם סניטרית בלבד.
- ה. היתר בניה לכלל השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש 4.1 ינתן בהתאם לאמור בסעיף 11.2.3. יחד עם זאת, הפסקת שימוש חורג כמפורט בנספח ח' יאפשר הקטנת השטחים המוגבלים, באופן שבגין כל 1 מ"ר שימוש חורג שהופסק סך השטחים המוגבלים יוקטן ב- 1.5 מ"ר.
- ו. תכניות הפיתוח, שאישורן מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה, ותשתיות העל יהיו בהתאם לאמור בסעיף 11.2.3 ויבטיחו כי בשלב א', ישמרו שטחי בניה במגרש 4.1 לפינוי שימושים חורגים.
- ז. היתרי בניה יוצאו בתנאי הבטחת פיתוח יחידות קרקע רציפות של כ- 70% במתחם/מגרש שהוצאו בהם היתר ו/או היתרי בניה.

### 13.2 איחוד וחלוקת מגרשים:

יותר איחוד וחלוקה של מגרשים ובתנאי שגודלם לא יקטן מ- 5 דונם.

### 13.3 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. העמדת המבנים ועיצובם על פי נספח הבינוי המנחה (מסמך ג'), תוך מתן אופי דומה לכל המבנים הכלולים בתכנית זו.
- ב. חומרי גמר החזיתות יהיו בעלי עמידות גבוהה.
- ג. התוכניות להיתר הבניה יכללו את מיקום השילוט ותאורת המבנה.
- ד. שינויים בנספח הבינוי (מסמך ג') באישור ועדה מקומית.

### 14. איכות הסביבה:

14.1. על פי תכנית מתאר בר/ 232.

14.2. כל המערכות האלקטרו-מכניות, כולל מתקני מיזוג אויר, גנרטור חירום, דחסנית אשפה, מדחסי אויר וכד', אשר יוצבו בשטחי התכנית יטופלו אקוסטית, כך שתובטח עמידה ברמות הרעש המותרות במצב הפעלה בו זמנית של כל מקורות הרעש בשטח התוכנית, על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990. התייחסות תהיה לפי "מבנה ב" עבור בתי הקיבוץ דהיינו רמת רעש מרבית של: 40 db בשעות הלילה ורמת רעש מרבית של (A) 50 db בשעות היום, בתוך מבני המגורים, במצב של חלונות פתוחים ולפי "מבנה ה" עבור הבניינים שבתחום התכניות.

14.3. בגבול המערבי של השצ"פ לכוון הקיבוץ תוקם סוללה אקוסטית בגובה של 4 מ', שתתחזק על ידי יזם התוכנית, כדי לאפשר קיום פעילויות ילדים בשטח הפתוח מבלי שהדבר יגרום מטרדי רעש לקיבוץ.

14.4. בחזיתות המבנים המתוכננים, בגנות ובפתחים של המבנים המיועדים למשרדים או לקבלת קהל ינקטו כל האמצעים הנדרשים לתחום רעש מטוסים של Ldn-65, בהתאם להנחיות בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים בנספח א/2 לתמ"א 4.2 לנתב"ג.

14.5. מירב מגרשי החניה הפתוחים יהיו כלאים בין הבניינים, באופן שהבניינים יעניקו "צל אקוסטי" לכיוון מערב.

14.6. לא תינתן תעודת גמר ללא אשור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

### 15. תנועה, חניה ושלבי פיתוח:

15.1. על פי תכנית מתאר בר/ 232 ולפי נספחי הבינוי, התנועה והחניה (נספחים ג', ד' ו-ה') כלדקמן:

(1) בשלב א' לא ינתנו היתרי בניה בפרוייקט אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכניות רמזור בצומת דרך מס' 40 – "גבעת ברנר".

לא יאוכלס כל היתר בניה בפרויקט אלא לאחר התקנת רמזור בצומת דרך מס' 40 "גבעת ברנר", עפ"י התכניות לעיל.

(2) שלב ב' – לא ינתנו היתרי בניה מעל 40,000 מ"ר בפרויקט אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה להרחבת דרך מס' 12 במתכונת מלאה (דו-מסלולית) ולתכניות רמזור בצומת דרך מס' 12 – כניסה למתחמי התעסוקה. בטרם עריכת תוכניות להרחבה ורימזור תיערך בדיקה מעודכנת מול משרד התחבורה לבדיקת הצרכים להרחבה ורימזור. לא יאוכלסו היתרי בניה מעל 40,000 מ"ר אלא לאחר ביצוע בפועל של הרחבת דרך מס' 12 והתקנת רמזור בצומת דרך מס' 12 כניסה למתחמי התעסוקה, עפ"י התכניות לעיל ובכפוף לתוצאות הבדיקה הנ"ל.

(3) שלב ג' – לא ינתנו היתרי בניה מעל 80,000 מ"ר (מצטברים) בפרויקט אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכניות מחלפון בצומת דרך מס' 40 – "גבעת ברנר". והתקנת רמזורים בצומת הכניסה. בטרם עריכת תוכניות להרחבה ורימזור תיערך בדיקה מעודכנת מול משרד התחבורה לבדיקת הצרכים להרחבה ורימזור. לא יאוכלסו היתרי בניה מעל 80,000 מ"ר (מצטברים) אלא לאחר ביצוע בפועל של מחלפון "ברנר" בדרך מס' 40, עפ"י התכניות לעיל ובכפוף לתוצאות הבדיקה הנ"ל.

(4) תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה:

א. חניה - ניתן יהיה להגיש היתרי בניה בשלבים. כל שלב יציג את הסדרי הנגישות בהתאם לסעיף שלבי הביצוע [סעיף 19(ד) בתכנית בר/232] בעת הגשת היתרי הבניה ויספק את החניה הנדרשת לאותו שלב על בסיס התקן התקף ובהתאם לשימושים ולשטחים שיוגשו בהיתר. ניתן יהיה לארגן בשלבים השונים את החניה על בסיס התכניות הסופיות וכן על ידי חניה זמנית-תקנית-בתחום השטח באזורים שאינם לבניהו.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות אלה לאישור הועדה המקומית.

ב. תנאי לאכלוס השלב יהיה ביצוע בפועל של המטלה התחבורתית ומטלת החניה הקשורה לאותו השלב.

15.2. כל בקשה להיתר תכלול את תכנית הפתוח, בהתאם לסעיף 13 הנ"ל ובתנאי הבטחת דרך הגישה וחיבור תשתית לכל שלב ושלב.

15.3. כל 5 מקומות חניה לרכב פרטי יוכלו לשמש כחניה לרכב תפעולי, כפוף לכך שמספר מקומות החניה לרכב פרטי לא יפחת מהנדרש עפ"י התקן בהתאם להוראות תכנית בר/232.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

המגבלות בהתאם לתכנית מתאר בר/232.

17. הפקעות:

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית.

מס' מגרש	גודל שטח המגרש בדונמים	יעוד השטח
2001	3.164	תחנת תדלוק
2002	4.490	מסחר
2003	28.890	תעשייה ושפ"פ
2005	14.592	שצ"פ
2006	0.309	שצ"פ
2007	0.304	שצ"פ
4/1	62.616	תעשייה ושפ"פ ו"תחנת דלק ירוקה"
	28.511	דרכים
סה"כ	142.876	

19. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הדין.

20. שלבי ביצוע התכנית:

- א. התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אשורה.
- ב. הועדה המקומית תדווח לועדה המחוזית תוך שלש שנים בדבר מימוש הבניה במגרש 4.1 ובמידת הצורך תיתן את המלצותיה לעדכונה של התכנית.
- ג. ביצוע התכנית בשלבים מותר בתנאי שלכל שלב הובטח השלמת כל התשתית הנדרשת לאותו שלב, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

21. חתימות:

תאודור בע"מ  
קלבוץ  
גבעת ברנר  
בעלי הקרקע

תאודור בע"מ  
קלבוץ  
גבעת ברנר  
יזם התכנית  
מועצה אזורית ברנר

נ.ש.א. גרשון שבת גודיכלים  
יבנני ערים בע"מ  
עורך התכנית