

4-15629

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מועצה מיום...
אדר' ה'תשס"ה דרוקמן
מתכנן המנהל
תאריך 4.9.05

סימוכין: ברנר חינוך

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 1. 08. 2005
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שינוי מתאר מקומית בר 13/14

שינוי לתכניות מתאר מקומיות בר 3/14 , בר 5/14

גבעת ברנר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. בר/ 13/14
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 06/06/05
יו"ר הועדה המחוזית

- | | |
|---------------|--|
| שם התכנית: | 1. תכנית שינוי מתאר מקומית בר 13/14 שינוי לתכניות מתאר מקומיות בר 3/14 ובר 5/14 |
| מחוז: | 2. המרכז |
| נפה: | 3. רחובות |
| מועצה אזורית: | 4. ברנר |
| מקום: | 5. גבעת ברנר |
| גושים: | 6. גוש 2634 : חלקי חלקות 17, 18. |
| בעל הקרקע: | 7. מינהל מקרקעי ישראל |
| יוזם התכנית: | 8. המועצה האזורית ברנר. |
| עורך התכנית: | 9. עמירם דרמן - מתכנן ערים
רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269. טל. 09-7450298 |
| שטח התכנית: | 10. 17.73 דונם. |
| תחולת התכנית: | 11. תכנית זו תחול על שטח הגוש והחלקות המצויינים לעיל. |
| מסמכי התכנית: | 12. מסמכי התכנית כוללים:
12.1 תקנון התכנית. (הכולל 6 עמודים)
12.2 תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1000
12.3 דו"ח אקוסטי - נספח א' מנחה. |

13. מטרות התכנית:

13.1 שינוי יעוד קרקע מ"שטח ספורט" ל"שטח לבנייני ציבור".

13.2 קביעת זכויות והוראות בניה.

14. פירוט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות המוגדרת להם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות".

15. יחס לתכניות אחרות: במקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. רשימת התכליות ושימושים: כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. להלן פירוט השימושים והתכליות בהתאם ליעודי הקרקע:

א. שטח לבנייני ציבור - ב"שטח לבנייני ציבור", יותרו השימושים הבאים: מבנים לצורכי חינוך, מבנים לבעלי חיים ("פינת חיי") ומבנים לצורכי הכשרה חקלאית, תרבות, ספורט, דת, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסנים ציבוריים, גנים, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים.

17. הפקעה: מקרקעי ישראל שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

18. טבלת זכויות ואזורי בנייה:

שם האזור	קווי בנין			שטח בנייה מקסימלי למבנים (במ"ר)						מס' מקומות מקסימלי	תכנית מקסימלית (מ"ר) למבנה (כולל שטחי שרות)
	קדמי	צדדי	אחורי	שטח בניה מקסימלי למבנים (במ"ר)			מתחת מפלס הכניסה				
				שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות		
שטח לבנין ציבור	5	5	5	עד 1000 מ"ר בקומה	עד 100 מ"ר בקומה	-	500 (=) מ"ר לממ"ד 70 + מ"ר למחסן 30+ מ"ר חדר מבונות (מזגן, גרסור וכיו"ב)	4000	100*4 + 500 = 900	4 מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף	1100 מ"ר

תותר סלילת דרך, מדרכות, מפרצי העלאה נוסעים ושבללים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גימון וריצוף, מתקנים ו"ריחות רחוב", מיסול, ספסלים, סככות צל, חניית לרכב. כמו כן תותר הנתח השתיית הנדסיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.

19. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא אם תוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי לפתוח שטח התכנית.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכה "ס לבדיקת המיגונים האקוסטיים.

ד. תשריט חלוקה למגרשים יאושר עפ"י החוק (ע"י הועדה המקומית).

20. חניה : החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן ההיתר.

21. התחברות לדרכים: התחברות לדרכים תהיה לרשת הדרכים הפנימית בלבד.

לא תותר כל התחברות לכביש אזורי מספר 411.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל על פי החוק.

23. תשתיות:

23.1 ביוב

23.1.1 חלה חובת חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית במתקן אזורי לטיפול בשפכים.

23.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

23.2 תשתיות חשמל

מרחק המבנים מתשתיות החשמל אשר בתחומי התכנית – יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/3, על תיקוניה ובהתאם להנחיות חברת החשמל.

א. עם ביצוע כביש 411 יבוצע מיגון אקוסטי לקרית החינוך ברנר, בהתאם להנחיות המפורטות בתסקיר ההשפעה על הסביבה המהווה נספח מחייב לתכנית מח/145 ב' לכביש 411.

ב. הנחיות למיגון מפני רעש מטוסים:

1. כללי

- א. קירות חיצוניים יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- ב. במקומות שבהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.

2. קירות חיצוניים

- א. הקירות הבנויים יהיו בעלי מסה של 300 ק"ג למ"ר לפחות.
- ב. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים לעיל יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש (stc) של 50 dB לפחות. לדוגמא, קיר בלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ עם טיח בעובי 1.5 ס"מ מכל צד או שווה ערך.

3. חלונות

- א. החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של 35 dBA. זיגוג שכבתי של 4 מ"מ + 5 מ"מ עונה לדרישה זו בהתקיים כל התנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. יותקן אטם עשוי ניאופרן או שווי"ע.
- ג. משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה.
- ד. ניתן לחרוג מהוראות אלו ובתנאי שתושג הפחתת הרעש הנדרשת וינתן לכך אישור של יועץ אקוסטי.

4. דלתות

- א. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות צירים ותבוצענה מעץ מלא בעובי 50 ס"מ או שווה ערך. בין הכנף לבין המשקוף יבוצע איטום.
- ב. קיבוע הזגוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלסטי.
- ג. משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט לעיל.
- ד. דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד (stc) של 31 dB לפחות.
- ה. ניתן לחרוג מהוראות אלו ובתנאי שתושג הפחתת הרעש הנדרשת וינתן לכך אישור של יועץ אקוסטי.

5. גגות

- א. הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
ב. חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש (stc) של 32 dB לפחות.
ג. מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל אינדקס בידוד כולל לרעש (stc) של 50 dB לפחות.

6. מערכת למזוג אוויר

תבוצע הכנה למיזוג אוויר בחדרים הרגישים (כיתות לימוד, אולמות בביה"ס ועוד).

25. תאריך ביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישור התכנית.

26. תאריך הכנת התכנית: 3 בנובמבר 2000, 20 בדצמבר 2000, 15 ביולי 2001

30 בנובמבר 2001

20 בדצמבר 2001

20 בינואר 2002

8 ביולי 2003

29 באוגוסט 2003.

31 מרץ 2004

3 ביוני 2005

25. חותמות

עצום אזורית
בנין

בעל הקרקע

יוזם התכנית

עמירם דרמן
תכנון ערים ואזורים
רחי ששת הימים 35, כ"ס
טל: 09-7450298 פקס: 09-7487477

עורך התכנית

ועדה מתוזזית

ועדה מקומית