

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0633230

תכנון מגרש ביעוד מעורב של מסחר ומגורים במזכרת בתיה

מרכז

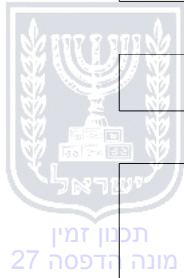
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/06/2019

להפקיד את התכנית

א"ה ב"ר

13/01/2020

יו"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

תכנית זו בשכונת בר לב, בפינת הרחובות גולדה מאיר ושדרות רפאל סויסה. משנה יעוד מקרקעין בגוש: 3900, חלקות: 31, 32, 35, מגרש: 310 מיעוד מסחר עפ"י תכנית זמ/250/2 ליעוד מעורב של מסחר ומגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנון מגרש ביעוד מעורב של מסחר ומגורים במזכרת בתיה
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	453-0633230
-------------	-------------

שטח התכנית	3.572 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי זמורה
 קואורדינאטה X 185003
 קואורדינאטה Y 639349

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת בר לב, בפינת הרחובות גולדה מאיר ושדרות רפאל סויסה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	גולדה מאיר		

שכונה בר לב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3900	מוסדר	חלק		31-32, 35

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 2 / 250	310

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 250 / 2	החלפה		5666	2834	21/05/2007



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				יואב דוד השמשוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/12/2019	יואב דוד השמשוני	16: 50 02/12/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/12/2019	יואב דוד השמשוני	17: 01 02/12/2019	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/12/2019	יורם בש	11: 10 17/12/2019	נספח תנועה וחניה מנחה	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
	פרטי			אלמוג כ.ד.א.י.	יבנה	חבצלת (החוף 1)	3	08-9428282	08-9427666	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. גן רווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג כ.ד.א.י.	יבנה	חבצלת (החוף 1)	3	08-9428282	08-9427666	

(1) כתובת: א.ת. גן רווה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס.בניין ערים בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-bash.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	גסאן עראם	1038	זיבק את סבאד בע"מ	נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	garsrv@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

שינוי יעוד מגרש ממסחר עפ"י תכנית זמ/250/2 למגרש ביעוד מעורב של מסחר ומגורים בפינת הרחובות גולדה מאיר ושדרות רפאל סויסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממסחר ליעוד של מסחר ומגורים

ב. קביעת הוראות בניה בכל יעוד : מספר קומות, קווי בנין , חניה, הנחיות בינוי והנחיות בנוגע לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	1001	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
מגורים ומסחר	1001	
מגורים ומסחר	1001	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,572	100
סה"כ	3,572	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,572.3	100
סה"כ	3,572.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חזית מסחרית הכוללת מסחר שכונתי, מרפאות ומשרדים. 3. שטחי שירות ושטחים נוספים הנדרשים לשירות המגורים והמסחר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות לעניין שימושים מעורבים - מסחר ומגורים: א. בשימוש מעורב תהיה הפרדה פיזית או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים: חניה, פריקה וטעינה וטיפול באשפה) למניעת מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר. תנאים להיתר בניה יינתנו באישור היחידה הסביבתית. ב. לא תותר אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים. 2. קווי בנין ומרווחים א. ניתן יהיה לבנות את קומת המסחר בקו בנין 0 במידה ותהיה הסכמה עם המגרש השכן (מגרש 425) ב. מרחק בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ 7 מטר. ג. ניתן יהיה לבנות קולונדה בקו בנין 0. ד. קו בנין תת קרקעי יהיה 0 בכפוף לסעיף 6.3.2 ד' לענין החדרת מי נגר עילי. 3. הוראות בינוי א. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע ב. בקומה הראשונה יהיה ניתן לשלב שטחי שירות כגון מחסנים ומועדון דיירים לטובת המגורים. ג. בקומת הגג תותר הקמת מתקנים טכניים בלבד. ד. מעלית העתידה לשמש לחניוני אופנים, תהיה במידות המאפשרות הכנסת אופניים אליה, כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית 4. הוראות עיצוב אדריכלי א. חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס העיר. 5. חזית מסחרית: א. הקולונדה מסחרית תהיה בעומק של עד 3 מטר ומטר והגובה מקסימלי יהיה 5 מטר. ב. לאורך הקולונדה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי
ב	חניה 1. מספר מקומות החנייה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה										
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ומסחר	מסחר	1001		700	(1) 550			1250					מעל הכניסה הקובעת 1	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ומסחר	מגורים	1001		(2) 6720	2100			8820		60								
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1001	3572	7420	2650		5715	15785	65	60	6	(3)	2	3	(4)	3	3	3

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח עיקרי הממוצע ליח"ד בתכנית יהיה 100 מ"ר.

ב. 20% מן הדירות תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי + ממ"ד)

ג. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 12 מ"ר.

ד. מרחק בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ 7 מטר.

ה. ניתן יהיה לבנות קולונדה בקו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 250 מ"ר שטח לקולונדה.

(2) מגורים: 6000 מ"ר

מרפסות: 720 מ"ר.

(3) בניינים א' ו ב' : קומת מסחר + 4 קומות מגורים + קומת גג, בניין ג : 5 קומות מגורים + קומת גג.

(4) 1. כמופיע בתשריט 2. ניתן יהיה לבנות את קומת המסחר בקו בניין 0 במידה ותהיה הסכמה עם המגרש השכן (מגרש 425).

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. תנאי להיתר בניה - אישור היחידה הסביבתי לנושא המטרדים במהלך הבניה ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) - התשל"ט 1979.
2. יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה. התכנית תכלול:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת מבנה, גבהי מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניין.
 - ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית. שיכלול:
 1. גינון ונטיעות עצים - יש לקבוע אופי וסוג עצים (מבוגרים) בהתאם לאזורים האורבנים בפרויקט, תוך התחשבות במשק המים הדליל יש לפתח שיטות השקיה אלטרנטיביות ובלבד שבאזורי הפיתוח יהיו ירוקים כל השנה.
 2. תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משתלבות, דרכי גישה לחניות, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים
 3. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם והחדרה לתת הקרקע.
- התכנית תוגש בקני"מ או 1:250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה. התכניות יערכו ע"י מבקש היתר הבניה ויוגשו לאישור הועדה המקומית
2. גבולות ההיתר: ניתן יהיה להוציא היתר בניה לבניין בודד בתנאי שהחניון התת קרקעי יבוצע בשלמותו לכל התכנית.

6.3**תשתיות**

1. ביוב:
 - א. תכנית רשת ביוב תיערך על פי הנחיות "מהנדס המועצה"
 - ב. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.
 - ג. לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב
 - ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
2. ניקוז:
 - א. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י "רשות הניקוז"
 - ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
 - ג. מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים.
 - ד. בכל מגרש לבנייה יוקצה שטח של 20% לפחות משטח המגרש להחדרת מי גשם, ונגר לתת הקרקע. שטח זה יהיה פנוי מבינוי ולא יהיה תחתיו מרתף. כל מי הנגר אשר יתפתחו במגרש יופנו לעבר שטח זה. השטחים המיועדים להחדרה יהיו בעלי אוגר אשר יכיל את כמות המים המרבית המתוכננת להחדרה במגרש. (הכל כפוף להנחיות רשות הניקוז בהתייחס לקרקע ויכולת הספיגה שלה)
 - ה. מערכת תיעול הניקוז תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר.
3. זכות מעבר:

6.3	תשתיות
	הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבו מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבניין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

6.4	אקוסטיקה
	1. בנייה אקוסטית : כל המבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם למפורט בסעיף 6.4.2 להוראות תכנית זאת ובאישור יח"ס דרום יהודה. 2. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 - 65 יחידות LDN (25-30 תח"ר) - הפחתה רעש של 25 דציבל (A) א. עמידה בדרישות תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות בכל מקום שהדרישה להנמכת רעש המזערית היא 25 דציבל (A) ב. כללי 1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי. 2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת לתעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי. 3. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה. 4. יש להמנע מתפרוסת בניינים היוצרת חצר סגורה. ג. קירות חיצוניים קירות חיצוניים יהיו בעלי אנידקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו. ד. חלונות חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אנידקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות 1. עובי זכוכית 4 מ"מ לפחות 2. החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך. ה. דלתות 1. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות. 2. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד העברה. ו. גגות תכנית תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל תקרה הקונסטרוקטיבית.

6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	גובה הבנין המירבי בתכנית זו הוא 80 מטר מעל פני הים והוא נובע מטעמי בטיחות הטיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים וכלל ציוד המשמש במהלך הבניה. כמו כן אין להתיר בניה מעל גובה זה גם מסגרת הליך של הקלה.

6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יחול על תכנית זו עפ"י חוק

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27