

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-0973180

מרכז מסחרי בר לב - מזכרת בתיה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
מרכז  
זמורה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מרכז מסחרי שכונתי "בר לב" הנמצא בגוש 3175, חלקות 47-48, (מגרש 311 עפ"י תכנית מאושרת זמ/250/2) בליבה של שכונת בר לב במזכרת בתיה, גובל בצומת הרחובות מילכה וולפסון מצפון ורחוב רפאל סויסה ממזרח למערב.

התכנית מבקשת להרחיב את המרכז השכונתי על מנת לתת מענה טוב יותר לשכונה המתפתחת ע"י הוספת זכויות בנייה, שינוי קו בניין תת קרקעי וקביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מרכז מסחרי בר לב - מזכרת בתיה

453-0973180

מספר התכנית

2.478 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (5)

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	185625
קואורדינאטה Y	639150

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מישורי שממוקם על ציר תנועה ראשי בשכונה חדשה. המגרש בהליך הסדרה. אושר לרישום ע"י מפ"י תצ"ר מס' 3096-2017. בתאריך 11.06.2018 התקבלה חותמת "התכנית כשרה לרישום" ע"י אגף תצ"ר של מפ"י. בצרופת הוזן התצ"ר הנ"ל.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	שד רפאל סויסה	מזכרת בתיה

שכונה בר לב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3715	מוסדר	חלק		47-48

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
311	453-0358473
311	זמ/ 2 / 250

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2007	2834	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 2 /250 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 2 /250
25/07/2018	10058	7890	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0358473. הוראות תכנית 453-0358473 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0358473

הערה לטבלה:

קיימת תצ"ר מס' 3096-2017, שאושרה ככשרה לרישום ע"י אגף תצ"ר בתאריך 11.06.2018.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 07.07.21	13: 18 07/07/2021	אורן ברודנר	07/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה 16.06.21	15: 53 16/06/2021	אלבר אנדריא	16/06/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	17: 34 26/05/2021	אורן ברודנר	26/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			תמר במושבה בע"מ	פתח תקוה	(1)				yinonsa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנשיאים 28.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תמר במושבה בע"מ	פתח תקוה	(1)				yinonsa@gmail.com

(1) כתובת: הנשיאים 28.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				תמר במושבה בע"מ	פתח תקוה	(1)				yinonsa@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע נחכרה מרמ"י ע"י מגיש התכנית בשנת 2021, במכרז מס' מר/182/2020. מס' תיק ברמ"י: 52946687. עפ"י תכנית 453-0358473 הקרקע שייכת למנהל מקרקעי ישראל.

(1) כתובת: הנשיאים 28.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א.ברודנר אדריכלים	הרצליה	בן גוריון		09-7792800		Office@prion-arc.com
תנועה	יועץ	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il
מודד	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הרחבת מרכז מסחרי שכונתי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תוספת זכויות בנייה, שטח עיקרי בהיקף של 496 מ"ר עפ"י סעיף 62א-א(16)-א(1)-א לחוק.
- 2.2.2 שינוי קו בניין תת קרקעי עפ"י סעיף 62א-א(4)-א לחוק.
- 2.2.3 תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א-א(15)-א לחוק.
- 2.2.4 תוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות ושינוי גובה הבניין עפ"י סעיף 62א-א(4)-א לחוק.
- 2.2.5 שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א-א(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	200	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר	200
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	200

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,480	100
סה"כ	2,480	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,478.64	100
סה"כ	2,478.64	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ב. חניה ושטח לטעינה ופריקה.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. בקומות המרתף יותרו השימושים הבאים: חניה, מסחר, אחסנה ושטחי שירות נלווים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים. מזגנים ומיזוג אוויר - לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים אלא על גג המבנה, המהווה חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>ב. גובה מירבי עקב בטיחות טיסה: גובה הבנייה המירבי בתכנית זו הוא 78 מ' מעל פני הים והוא נובע מטעמי בטיחות טיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים.</p> <p>ג. גובה הכניסה הקובעת לבניין יהיה 58.85.</p> <p>ד. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 17.5 מ'.</p> <p>ה. חלק מהשטחים העיקריים ימוקמו בקומת המרתף העליונה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. קו בניין 0 בתת הקרקע הינו לכל השימושים.</p> <p>ב. תותר גישה למחסנים של יחידות המסחר באמצעות מסדרונות משותפים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	5	5	4	4	2	3	14 (2)	5000 (1)	450	500	2046	2480	200	מסחר	מסחר

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:

- כל ההערות המפורטות להלן הן חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה. לא ניתן לקרוא את הטבלה ללא הערות ותוספות אלו.
- א. יותרו קומות גלריה או קומות חלקיות כל עוד גובה המבנה יהיה כמאושר בתכנית זו. קומות אלו לא יכללו במניין הקומות.
- ב. יותר ניווד שטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1700 מ"ר ישמשו לשטחי אחסנה למסחר ותעסוקה, חדרים טכניים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות וגלריה. 3300 מ"ר ישמשו לחניה, חניה תפעולית ומסעות..

(2) גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד למפלס רצפת הגג. תותר תוספת מעקה גג בשילוב אלמנטי הסתרה למערכות בגובה של 1.50 מ' מגובה שכבת האיטום. תותר הקמת חדרים טכניים בנסיגה מקונטור המבנה בגובה כולל של 3.30 מ'. החלל הפנימי של החדר על הגג לא יעלה על גובה 2.20 מ'..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות פיתוח

כחלק מהיתר הבנייה, תוגש תכנית פיתוח שתכלול סימון המגרש, העמדת המבנה, כניסות, מסעות, חניה, מדרכות, שבילים, שטחי גינון, מערכות מים, ביוב וניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז. פירוט חומרי גמר פיתוח. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית עדכנית.

### 6.2 חניה

כחלק מהיתר הבנייה, תוגש תכנית תנועה וחניה. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן בתקף בעת הוצאת ההיתר.

### 6.3 איכות הסביבה

פתרון האשפה יתואם עם יועץ האשפה של המועצה טרם הגשת הבקשה להיתר בניה.

### 6.4 ניהול מי נגר

א. הסדרת מי נגר תעשה לפי תמ"א 34 או באמצעות מתקני החדרה וזאת בהתאם לאישור הוועדה המקומית.  
 ב. פתרון הניקוז של מרבית מי הנגר יהיו בתחום המגרש. ניתן יהיה להשתמש ברצועת השצ"פ הסמוכה למגרש כחלק מפתרון ניהול הנגר העילי. פתרון הניקוז יתואם מול הוועדה המקומית בשלב היתר הבניה.

### 6.5 תקשורת

פתרון לחיבור המגרש אל תשתיות תקשורת ימוקם בקומת הקרקע או בקומת המרתף העליונה.

### 6.6 סטייה ניכרת

א. כל סטייה מגובה 18 מטר (כולל חדרים טכניים על גג המבנה) מעל מפלס הכניסה הקובעת, תהווה סטייה ניכרת.  
 ב. ניווד שטח שירות מתת הקרקע אל מעל לפני הקרקע יהווה סטייה ניכרת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יותר להגיש מספר בקשות להיתר בניה.