

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0973180

מרכז מסחרי בר לב - מזכרת בתיה

מרכז

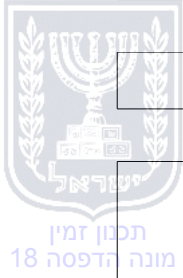
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי בר לב - מזכרת בתיה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

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

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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. בצרופות 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	שד רפאל סויסה	30	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 250 / 2 ממשיכות לחול.	5666	2834	21/05/2007
453-0358473	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0358473. הוראות תכנית 453-0358473 תחולנה על תכנית זו.	7890	10058	25/07/2018

הערה לטבלה:

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



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				אורן ברודנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורן ברודנר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/01/2022	אורן ברודנר	15: 37 16/01/2022	נספח בינוי 16/01/22	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/01/2022	אלבר אנדריא	15: 38 16/01/2022	נספח תנועה 16.01.22	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/05/2021	אורן ברודנר	17: 34 26/05/2021	מצב מאושר	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			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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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) לחוק.
- 2.2.2 שינוי קו בניין תת קרקעי עפ"י סעיף 62א-(א)-(4) לחוק.
- 2.2.3 תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א-(א)-(15) 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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

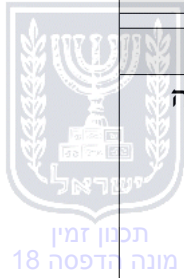
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,480	100
סה"כ	2,480	100

מצב מוצע

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	א. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה ומסעדות. ב. חניה ושטח לטעינה ופריקה. ג. מתקנים הנדסיים. ד. בקומות המרתף יותרו השימושים הבאים: חניה, מסחר, אחסנה ושטחי שירות נלווים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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. 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. ג. גובה הכניסה הקובעת לבניין יהיה 58.85. ד. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 16.5 מ', כולל חדרים טכניים. ה. חלק מהשטחים העיקריים ימוקמו בקומת המרתף העליונה. ו. בכל מקרה בו תתבקש בהיתר הבנייה מרפסת כלפי מגרשי מגורים, תהיה חציצה כלפי מגרש המגורים באמצעים שיתנו מענה אקוסטי ומניעת פגיעה בפרטיות, בתיאום מול מהנדסת הוועדה המקומית.
ב	מרתפים א. קו בניין 0 בתת הקרקע הינו לכל השימושים. ב. תותר גישה למחסנים של יחידות המסחר באמצעות מסדרונות משותפים.
ג	סביבה ונוף לצד רמפת הירידה לחניון התת קרקעי תוקם רצועת גינון ברוחב 1.40 מ' ובה ישתלו עצים בוגרים. רצועה זו תהווה כחוצץ בין המגרש למגרש 71 הסמוך.



מועד הפקה: 16/01/2022 15:51 - עמוד 12 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאים למתן היתר בנייה:

1. פתרון הפריקה והטעינה יהיה בתחום גבולות המגרש ובמרחקים סבירים מהמגרשים הגובלים.
2. הגשת חוות דעת אקוסטית המתייחסת לפתרון הפריקה והטעינה וכן למרפסות הפונות אל מגרשי מגורים.
3. הגשת נספח נופי הכולל פתרונות לשתילת עצים, אופן הטיפול בהם וכן פתרונות ניקוז.
4. הגשת נספח תברואה שיוכן ע"י מומחה, שיציג בין היתר פתרון לפינוי אשפה מכל הקומות.
5. קבלת האישורים הנדרשים להבטחה של מניעת מטרדים בנושאי תברואה.

6.2 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.

6.3 חניה

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

6.4 איכות הסביבה

פתרון האשפה יתואם עם יועץ האשפה של המועצה בשלב בקרת התכן במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

6.5 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.

6.6 תקשורת

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

6.7 סטייה ניכרת

- א. כל סטייה מגובה 16.5 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.
- ג. חריגה מקווי הבניין המוגדרים תהווה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18