

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0834168

בית העלמין- הסדרת מקרקעין ושטחי חניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

מינהל התכנון-מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 453-0834168

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

סקר ביוזמת מינהל התכנון לבדיקת ניצול וצפי שטחי קבורה בבתי עלמין באיזור המרכז, הציף צורך להסדרת מקרקעין אשר בוצע בו שימוש שונה מהיעוד המקורי בתכניות תקפות. התכנית מבקשת להסדיר מצב שנוצר לאורך שנים בהתייחס ל: א- שטח ביעוד חניה בתחום בית העלמין שנעשתה בו קבורה בפועל, ב-הסדרת פתרון לחניה המשרתת את הציבור בכלל הפעילויות המתקיימות באיזור לאורך כל שעות היממה. ג- הגדלת שטחי שרות והסדרת מבני שרות קיימים בשטח מתוקף תכניות קודמות בתחום שטחי הציבור הפתוחים. ד- התייחסות לעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית.

לעניין פתרון לחניה איזורית- בית העלמין ממוקם בסביבה השופעת במוקדי פעילות כגון מבני ציבור, מגרשי ספורט, שטחים פתוחים ליד הנחל. הציבור המגיע לאיזור משתמש כיום בחניונים מוסדרים הקיימים בפועל בשטח הציבורי הפתוח (חלקה 55 בגוש 5838) ממזרח לבית העלמין. מתוקף תכנית זמ/ 2/263 בשטח זה מותרת חניה עד 15%, כאשר בפועל החניה מוסדרת על כ-50% מהשטח. החניה נותנת מענה הולם ויהיה נכון להסדיר את הייעוד על פי השימוש וצרכי המקום. בנוסף, יודגש כי התכנית אינה מבקשת הגדלת שטחי קבורה או הרחבת תחום בית העלמין, אלא הסדרה והגדרה אחידה המפשטת את הייעוד והשימוש בקרקע בתחומו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

בית העלמין- הסדרת מקרקעין ושטחי חניה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

453-0834168

מספר התכנית

15.270 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	184925
קואורדינאטה Y	639650

1.5.2 תיאור מקום

בית העלמין הקיים, בקרבת הכניסה הדרום מזרחית ליישוב והשטח הציבורי הפתוח ממזרח לו.

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 מוטה גור	1	

שכונה בר-לב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5838	מוסדר	חלק		1-3, 55

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

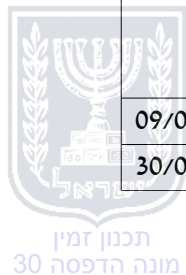
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זמורה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 1 /50	החלפה		4530	3772		09/06/1997
זמ/ 2 /263	החלפה		4867	3074		30/03/2000



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				קורין שורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קורין שורץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/03/2023	קורין שורץ	13: 21 03/06/2023	עדכון קו כחול	לא
תנועה	רקע	1: 500		25/05/2022	יורם בן יעקב	20: 05 31/07/2023	עדכון קו כחול	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	12/07/2022	יעקב ירדני	17: 09 31/07/2023	עדכון קו כחול	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9341117		nechasim@mbatya.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9341117		nechasim@mbatya.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קורין שורץ	39289	שורץ+ אדריכלים בע"מ	סביון	צופית	2	03-6410090	03-6410091	korin@shv-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בן יעקב		איתות 80 בע"מ	תל אביב-יפו	בובליק	17	03-6058684		itut@bezeqint.net
אגרונום	סוקר עצים	יעקב ירדני		זך אדריכלים בע"מ	גן יבנה	תורה ועבודה	6			omerzach7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	הילה מרקוביץ	1556	לגעת במרחב בע"מ	לוד	הבעל שם טוב	6	03-3036278	079-5595924	office@geo-touch.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הסדרת ייעודי קרקע במקרקעין בתחום בית העלמין ובהיקפו, הסדרת פתרון חניה לבאי בית העלמין ולשימושים ציבוריים בסביבה והגנה על עצים בוגרים בתחומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- א. הגדרה מחדש של שטח בית העלמין.
- ב. קביעת שימושים, זכויות בניה וקו בנין בשטח הציבורי הפתוח.
- ג. קביעת ייעוד שטחים בהתאמה לשימוש בפועל - קרי שטח ציבורי פתוח יוגדר בייעוד חניון עפ"י השימוש בפועל.
- ד. הגדרה וסימון עצים בוגרים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4, 3
חניון	6, 5
בית קברות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
חורשה לשימור	בית קברות	1
חורשה לשימור	חניון	5
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין בשימוש חניה ציבורית (רסטר)	800	5.24
שטח ציבורי פתוח (חלקה 55) עוטף ממזרח לתחום בית העלמין- חלק בתחום הקו הכחול	12,562	82.29
שטח ציבורי פתוח- רצועה בדרום מערב בית העלמין	1,250	8.19
שטח ציבורי פתוח- רצועה בצפון מערב בית העלמין	654	4.28
סה"כ	15,266	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,049.24	13.36
חניון	8,146.39	53.11
שטח ציבורי פתוח	5,142.06	33.53
סה"כ	15,337.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	1) בשטח הציבורי הפתוח הצפון-מערבי בתחום שטח בית העלמין בלבד (תא שטח 3 בתכנית) - יותרו שטחי שרות לשימוש בית העלמין כגון רחבה מקורה להספדים, חדר טהרה וזיהוי, שרותים ציבוריים. 2) בשטח הציבורי הפתוח המזרחי (תא שטח 4 בתכנית) - יותרו מתקני ספורט ורווחה, קירוי קל להצללה, מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	חניה לכלל הציבור
4.2.2	הוראות
4.3	בית קברות
4.3.1	שימושים
	שטחי קבורה, גישה לרכב שרות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות						
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3	654		220	60	8	2	5	5	0 (1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחזית רחוב- שדרות מוטה גור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

שימור עצי האקליפטוס הבוגרים יחוייב על פי סקר העצים הנספח המחייב לתכנית זו.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

בקשות לפיתוח האתר יחוייבו בהצגת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 על ידי אדריכל נוף ומהנדס תנועה, לכל מגרש בנפרד בהתאם למהות הבקשה. התכנית תכלול פירוט כל אלמנטי הפיתוח- העיצוב, תנוחה, תשתיות, מפלסי הקרקע, ניקוז, גדרות, שבילים, תאורה, קירויים ואזו מצללות וכו'. התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

למימוש מייד