



מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

יולי 2019

תפקיד	שם	שם המשרד
ראש צוות מתכנן	יוסי פרחי	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ
	דורון צפריר	
מרכזת תפעולית מנהלית	עפרה אברהמי	חושן ניהול פרויקטים
מנהלת לקוח	ברכת קלימשטיין לוי	
יועץ נופ	אריה קוץ	סטודיו אדריכלות נוף (1999) בע"מ
יועצת שיתוף ציבור	רונית דוידוביץ' מרטון	ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים
יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור	אהוד פסטרנק	תופ סביבה ואקוסטיקה (1994) בע"מ
יועץ כלכלה		
יועץ תיירות		
יועצת סביבה	שירה בוקוולד	נ.ע.רוזנפלד פרויקטים בע"מ
יועץ חקלאי	אריק רוזנפלד	
יועץ שימור	מיכל פירסטון	
שמאי מקרקעין	דליה אביב (אביזמיל)	
יועץ תנועה וכבישים	אליה בן שבת	ד"ר אליה בן שבת – הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ
יועץ מים וביוב	חובב אלגביש	לביא-נטיף אלגביש (2014) בע"מ
יועץ ניקוז מתמחה בהידרולוגיה		
מחשוב ומיפוי	עודד בארי – ראש צוות אורן ברגמן ונוספים	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ



תאריך	סטטוס	אבן הדרך	סעיף במכרז	
04/12/2016	✓	הושלם	תיעוד מצב קיים וניתוחו	1
04/12/2016	✓	הושלם	חזון היישוב וגיבוש פרוגרמה רעיונית	2
21/03/2017	✓	הושלם	הכנת חלופות תכנוניות של היישוב	3
06/07/2017	✓	הושלם	גיבוש החלופה הנבחרת	4
12.2017 - סט הוגש לבדיקת מינהל תכנון		לקראת השלמה	גיבוש טיוטת מסמכים סופיים	5
02.2019 - סט מעודכן הוגש להתייחסות מועצה מקומית וועדה מרחבית זמורה				
03.2019 ואילך - בשלבי עדכון לפי הערות מועצה ולשכת תכנון				
צפי: ספטמבר 2019	טרם הושלם	הגשת המסמכים לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית	3.4.7	6
	טרם הושלם	פרסום הודעה על הפקדת תכנית המתאר	3.4.8	7
	טרם הושלם	פרסום הודעה על מתן תוקף לתכנית המתאר	3.4.9	8



תאריך	נושא	ישיבה
18/07/2016	התנעה וסיור בישוב	ישיבת פתיחה
10/10/2016	ניתוח מצב קיים חזון ופרוגרמה רעיונית	שיתוף ציבור 1
04/12/2016	הצגת ניתוח מצב קיים, חזון ופרוגרמה רעיונית	ועדת עבודה 1
06/02/2017	חקלאות	שיתוף ציבור 2
21/03/2017	הצגת ניתוח המצב הקיים, חזון ופרוגרמה רעיונית וחלופות	וועדת היגוי 1
06/07/2017	הצגת חלופה מועדפת	וועדת היגוי 2
20/11/2017	הצגת עיקרי התכנית המוצעת	שיתוף ציבור 3
טרם נקבע	שיעור ישובי של ראש המועצה בנושא תכנית המתאר	שיתוף ציבור 4



גיבוש מסמכי התכנית מול מועצה ומוסדות תכנון - דיונים

תאריך	נושא	ישיבה
12/03/2018	קידום התכנית	ישיבה עם ראש המועצה הקודם
03/02/2019	הצגת התכנית המוצעת	ישיבה 1 עם ראש מועצה חדש
11/03/2019	הצגת התכנית המוצעת - המשך	ישיבה 2 עם ראש מועצה חדש
05/05/2019	הצגת התכנית למתכנן המחוז	ישיבה בלשכת התכנון המחוזית
18/07/2019	קבלת הערות למסמכי התכנית	ישיבה עם מהנדסת מועצה מקומית (מהנדסת ועדה מרחבית זמורה ביטלה)
30/07/2019	הצגת תכנית עדכנית	ישיבה 3 עם ראש מועצה חדש
04/08/2019	הצגת תכנית עדכנית (עיבוד חלופה נבחרת)	ישיבת עבודה בלשכת התכנון
20/11/2019	הצגת תכנית עדכנית ומכינה לדיון בועדה המחוזית	ועדת היגוי בלשכת התכנון

מזכרת בתיה - תכנית מתאר



תוכן המסמכים	תאריך הגשה	גופים	התייחסות
טיוטת מסמכים 1	12.2017	מינהל התכנון	03-07.2017 התקבלו הערות מנהל התכנון
טיוטת מסמכים 2	פברואר 2019	מועצה מקומית מזכרת בתיה	פברואר –מרץ 2019 התקיימו ישיבות עם ראש המועצה החדש והתקבלו הערות.
		ועדה מרחבית זמורה לשכת תכנון מחוזית מרכז	05.2019 התקיימה ישיבה בלשכת תכנון מחוזית והתקבלו הערות לתכנית. 07.2019 - התקיימה ישיבה עם מהנדסת המועצה והתקבלו הערות.
טיוטת מסמכים 3	צפי: ספטמבר 2019	הגשה למוסדות תכנון ומועצה	





מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

נושאי המצגת

רקע

עיבוד חלופה נבחרת

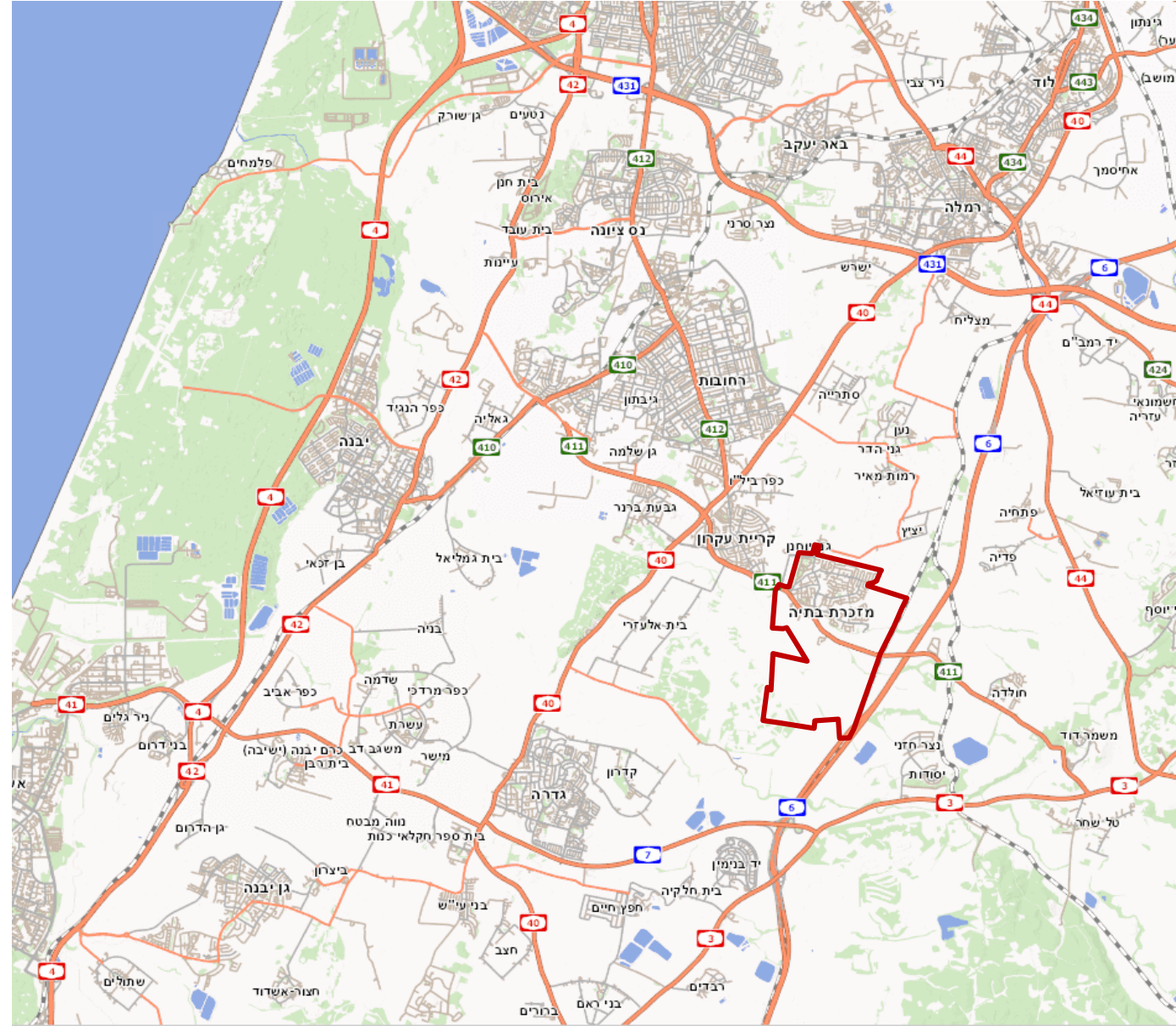
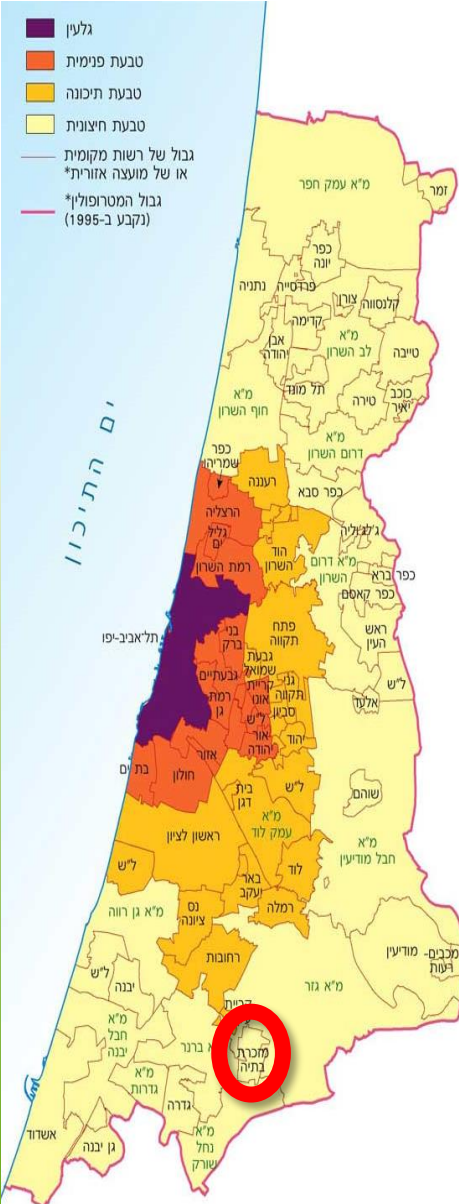
פרוגרמה

בית עלמין

תנועה

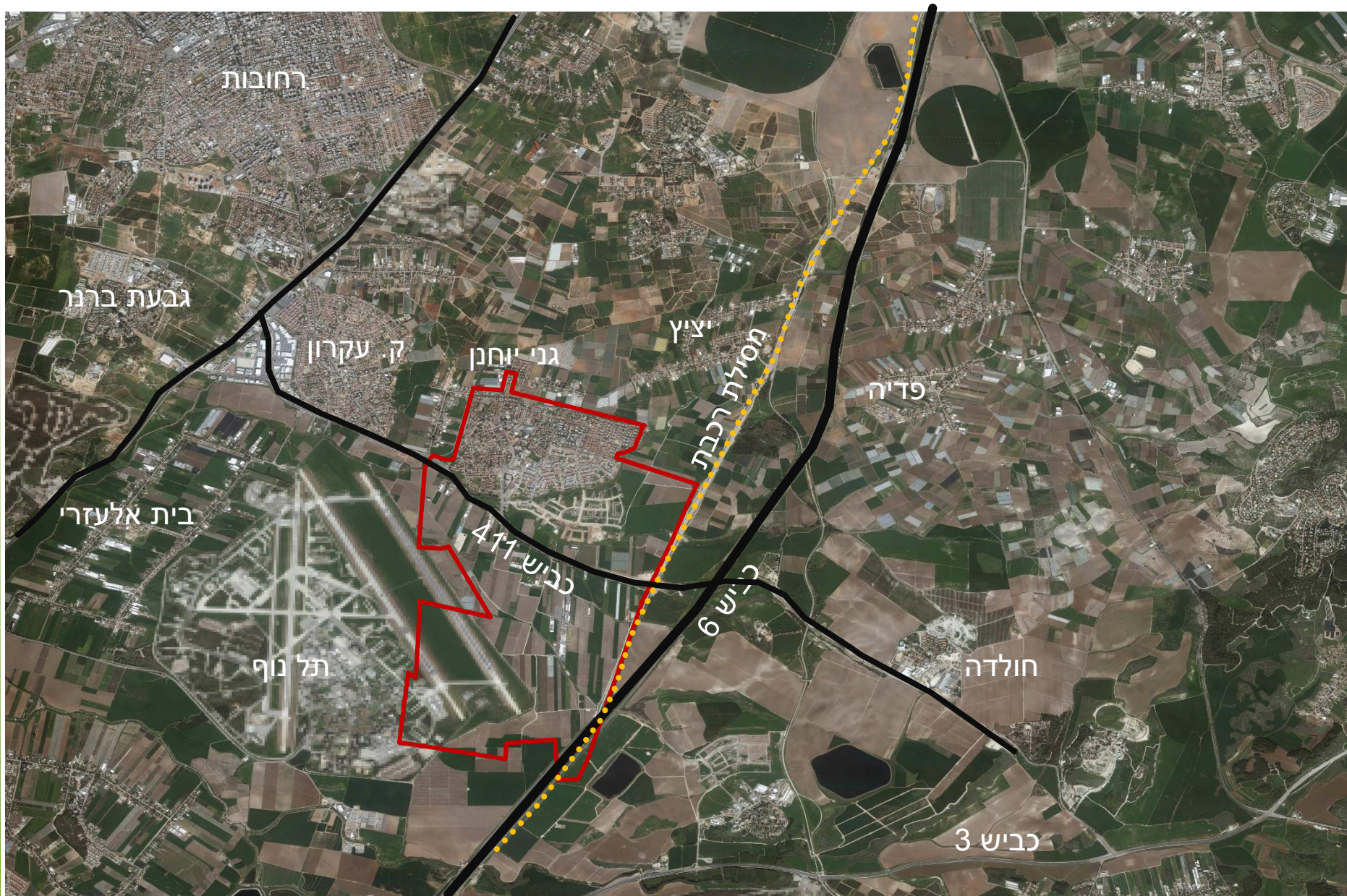


מזכרת בתיה - תכנית מתאר

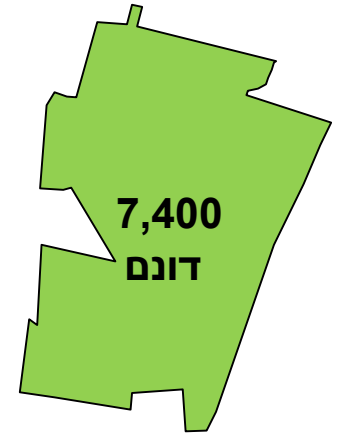




מזכרת בתיה - תכנית מתאר



שטח המועצה

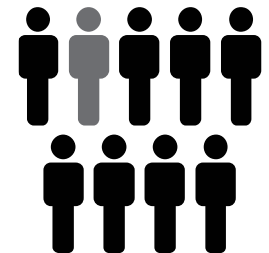


הועבר לתחום שיפוט
מזכרת בתיה (2017)



אוכלוסיה

13,700

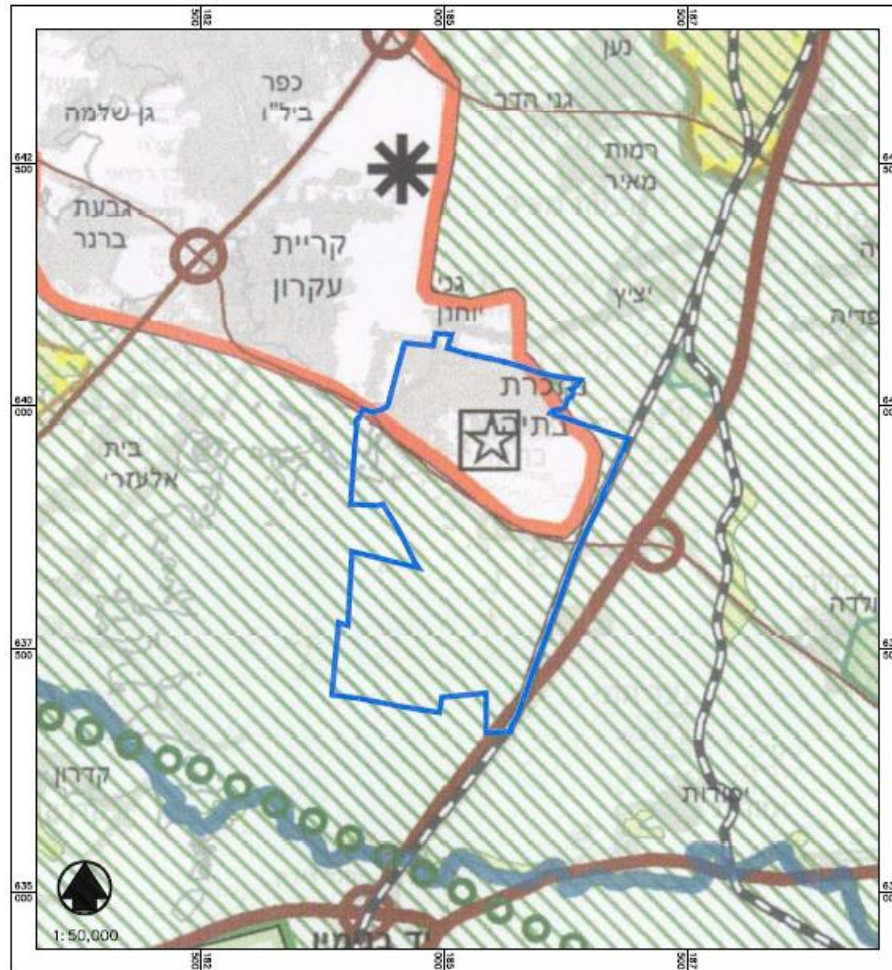


תמ"א 1/35 - מרקמים

התכנית מגדירה את מזכרת בתיה כחלק מנפת רחובות וקובעת צפיפות מינימלית של 6 יח"ד לדונם נטו. **מרכז היישוב מוגדר כמכלול עירוני לשימור.**

רוב השטח מצפון לכביש 411 מוגדר כ**מרקם עירוני ומיועד לפיתוח ומדרום לכביש מוגדר כמרקם שמור משולב.**

חלק משכונת נאות רבין(באזור הצפון –מזרחי של היישוב) נמצא מחוץ למרקם עירוני לפי התמ"א.



- מרקם עירוני 
- מרקם שמור משולב 
- מכלול עירוני לשימור 
- דרכים ומחלפים 
- מסילות רכבת ותחנות 

שטח מרקם עירוני מיועד לפיתוח עירוני

מרקם שמור משולב מטרתו לאחד ערכי טבע, חקלאות ונוף, התיישבות ומורשת. שטח זה יכול לשמש לפיתוח, בתכנית מחוזית, רק בתנאי שמוצו כל השטחים האחרים

מכלול עירוני לשימור יש להכין תכנית מקומית לשימור הכוללת גם הוראות לפיתוח תירות בשילוב תהליכי השימור



מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

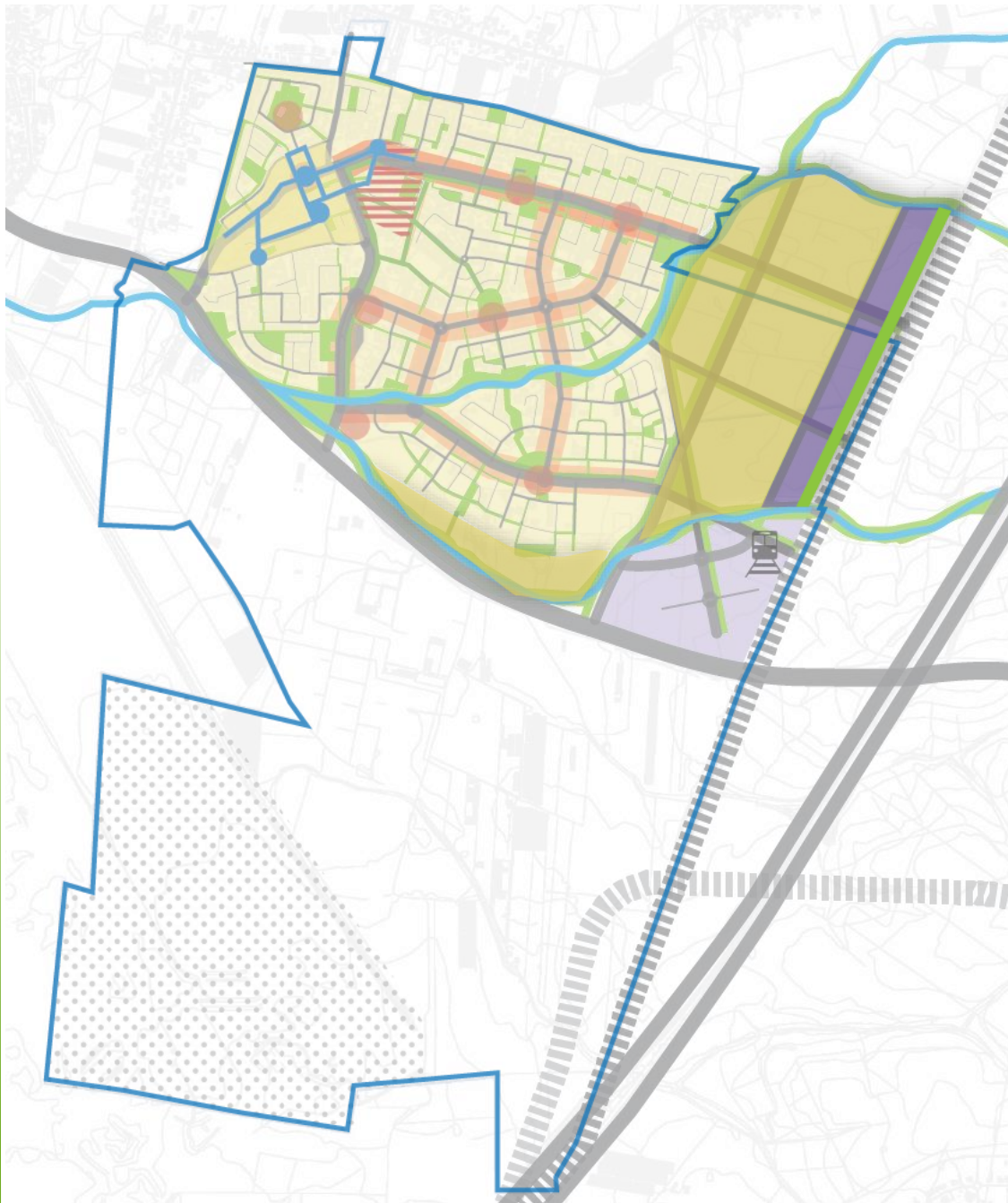
נושאי המצגת

- רקע
- עיבוד חלופה נבחרת
- פרוגרמה
- בית עלמין
- תנועה



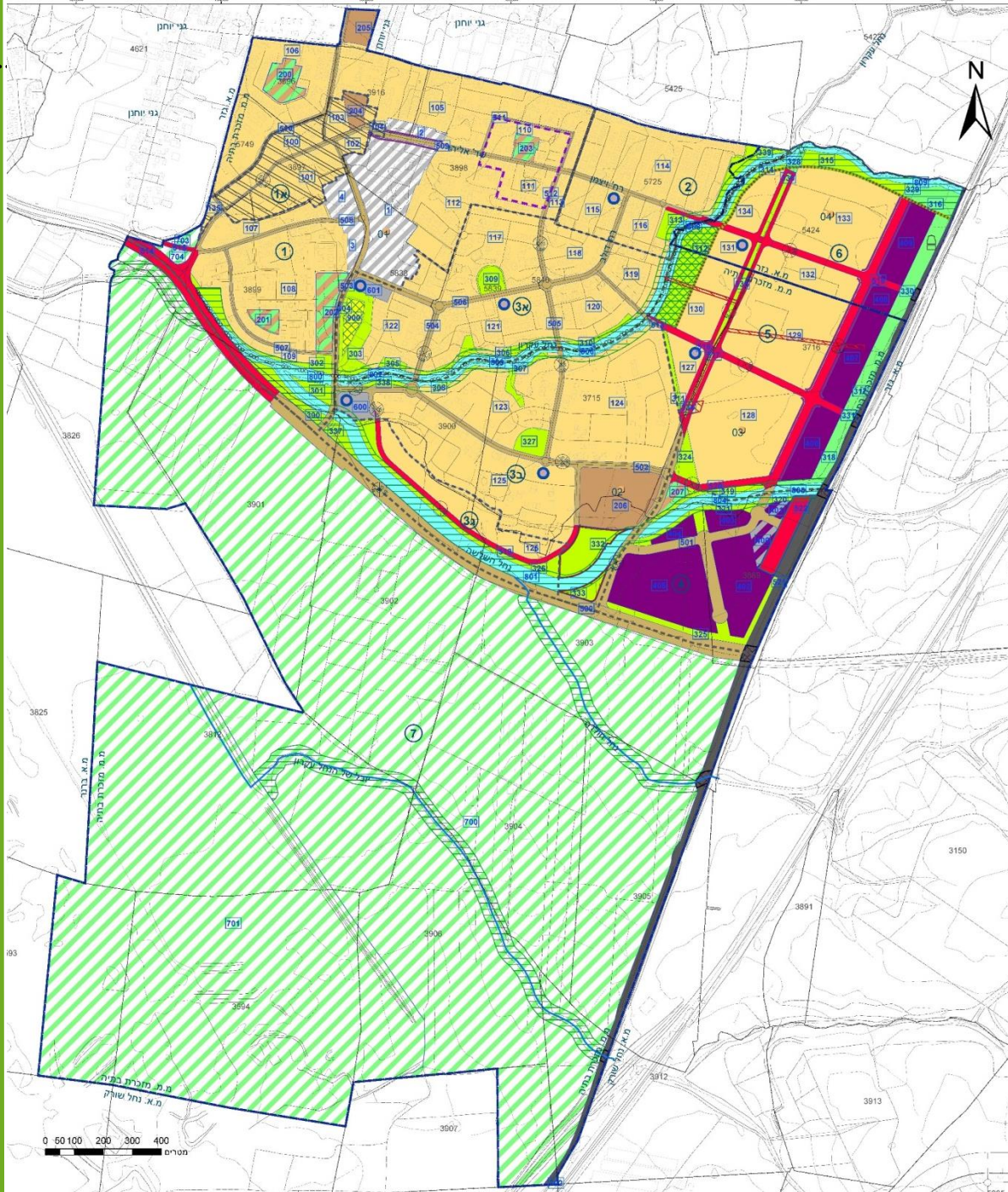
תוספת חדשה	סה"כ לתכנית	
2,900	8,000	מס' יח"ד
185,500	271,000	תעסוקה (מ"ר)
647,900	2,199,342	מגורים (מ"ר)

**קיבולת אוכלוסיה לכלל היישוב:
29,000**



חלופה קודמת - תשריט

- מגורים 
- תעסוקה 
- מסחר 
- עירוני מעורב 
- מבנים ומוסדות ציבור 
- שטחים פתוחים 
- קרקע חקלאית 
- שטח ציבורי פתוח 
- ספורט ונופש 
- פארק/גן ציבורי 
- נחל/תעלה/מאגר מים 
- תחבורה 
- דרך מאושרת 
- דרך מוצעת 
- מסילה מאושרת 
- בית קברות 
- מסחר ותעסוקה 
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור 
- גשר/מעבר עילי 
- הנחיות מיוחדות 
- טיפול נופי 
- דרך/מסילה לביטול 
- שיקום/התחדשות 



מזכרת בתיה - תכנית מתאר





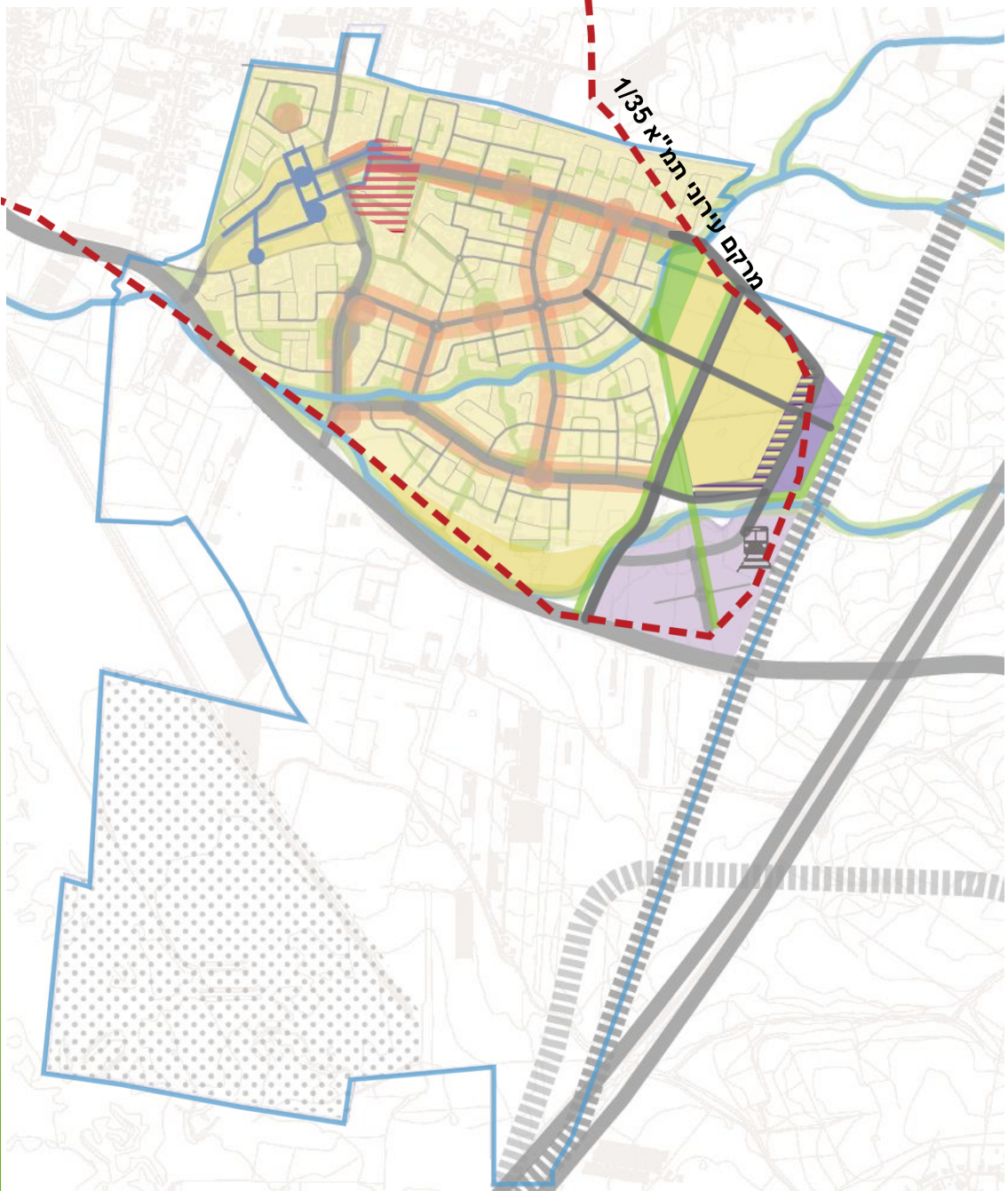
מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

צמצום תחום התכנית



התכנית המוצעת | חלופה מצומצמת בהתאם לגבולות תמ"א 1/35



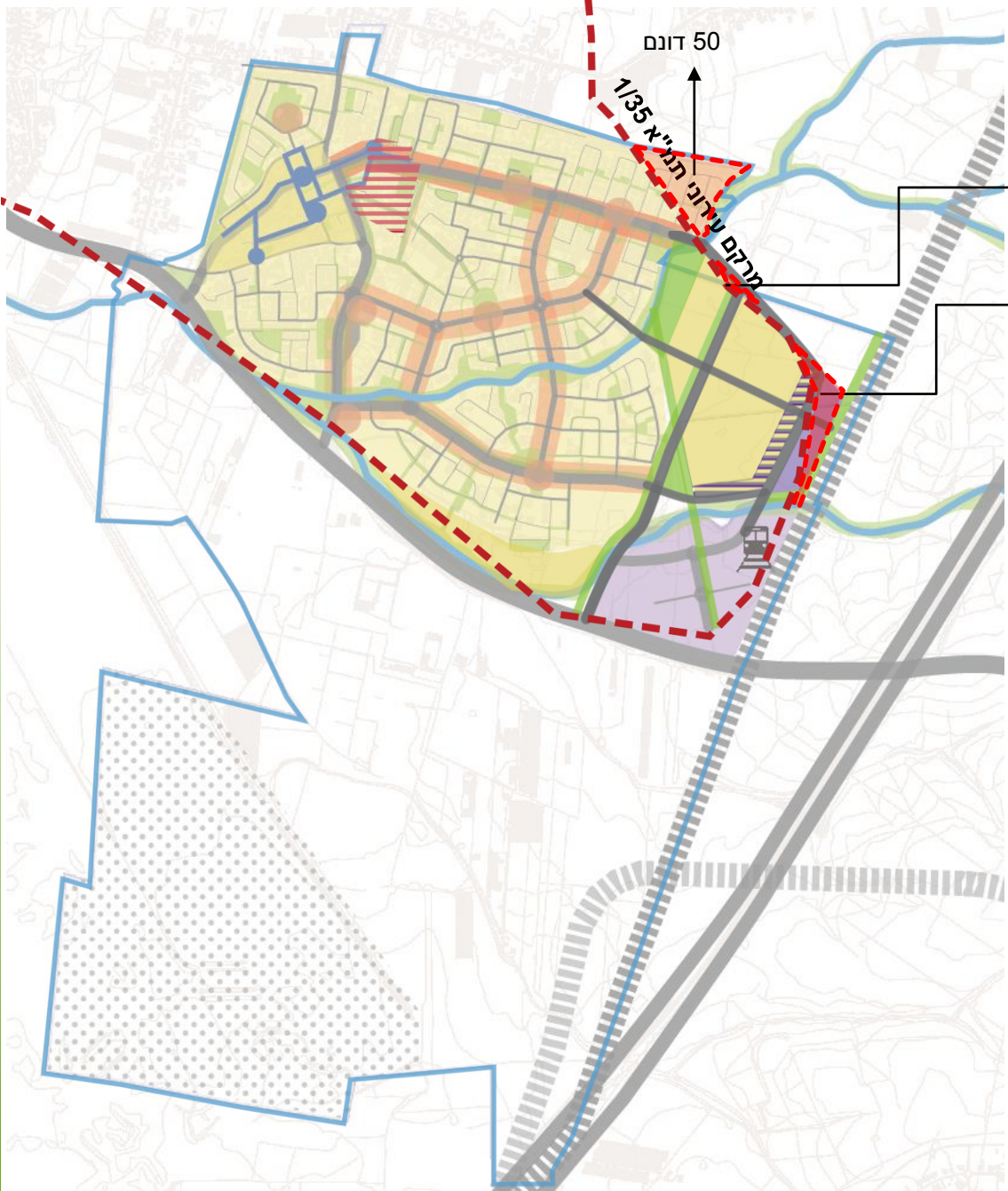
תוספת חדשה	סה"כ לתכנית	
2,000	7,100	מס' יח"ד
* בהתאם לחלופות בהמשך המצגת	271,000	תעסוקה (מ"ר)
383,005	1,934,447	מגורים (מ"ר)

**קיבולת אוכלוסיה לכלל היישוב:
24,500**

מזכרת בתיה - תכנית מתאר



מזכרת בתיה - תכנית מתאר

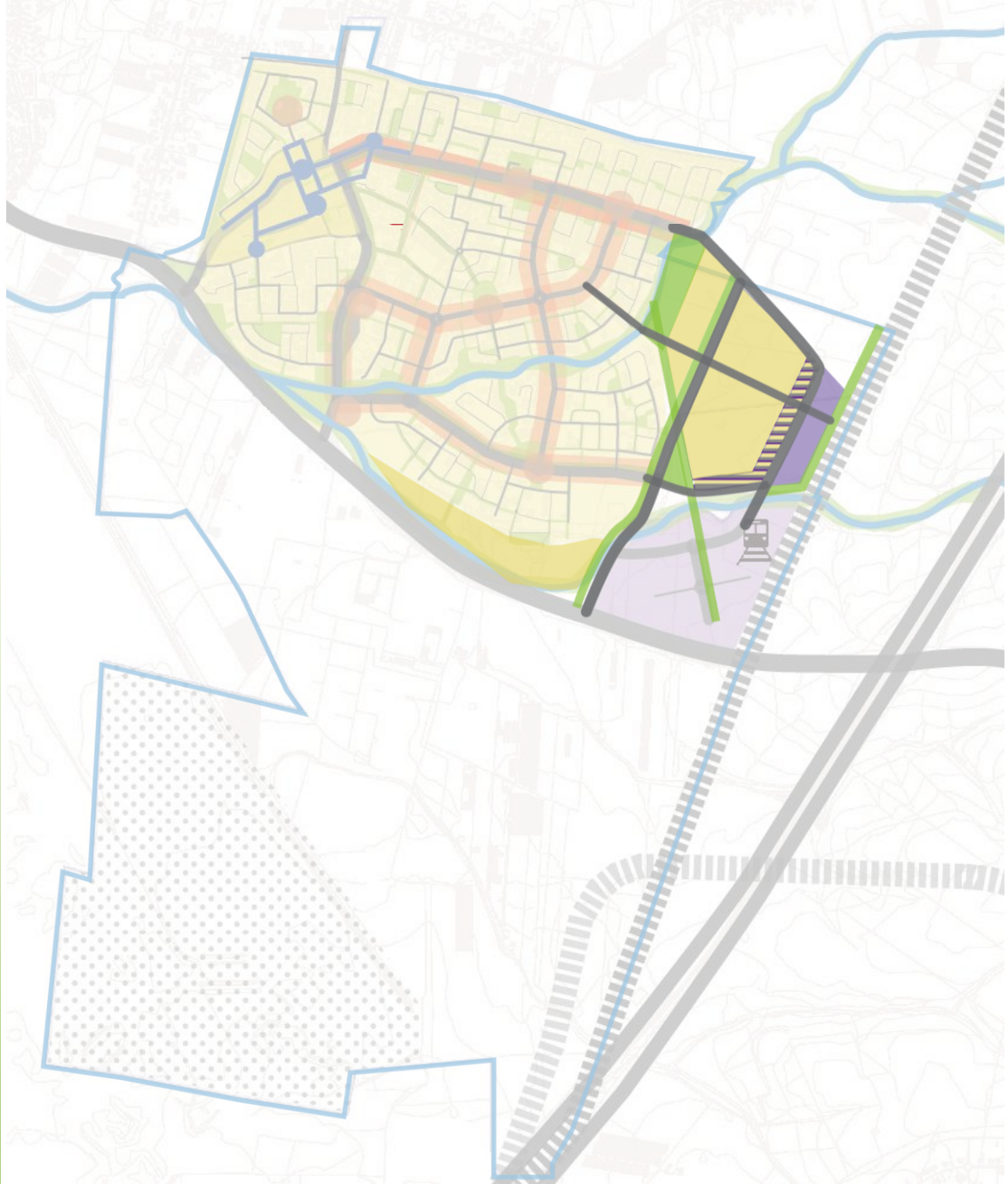


50 דונם

תחום עירוני תמ"א 1/35

11 דונם

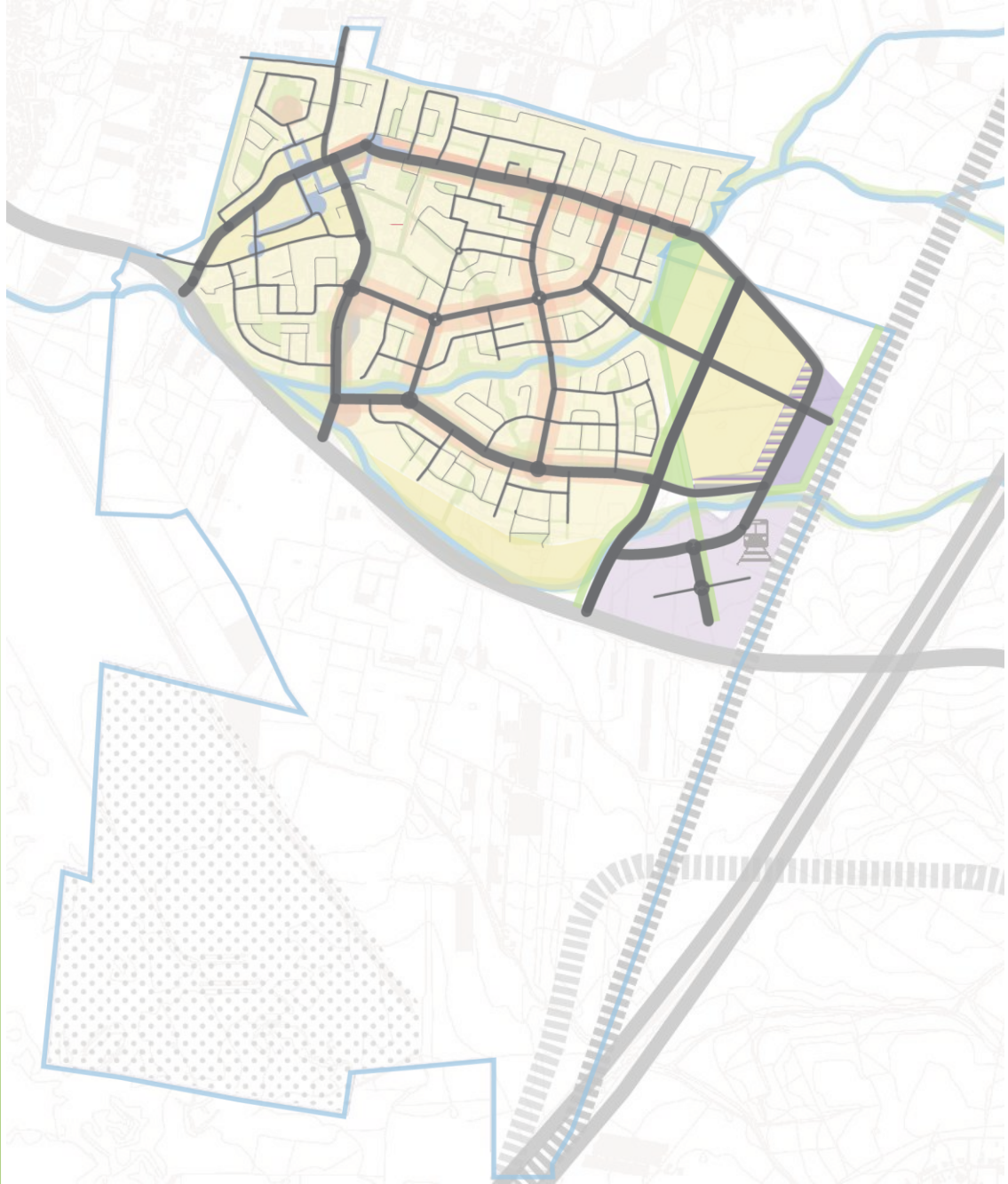
31 דונם



מזכרת בתיה - תכנית מתאר

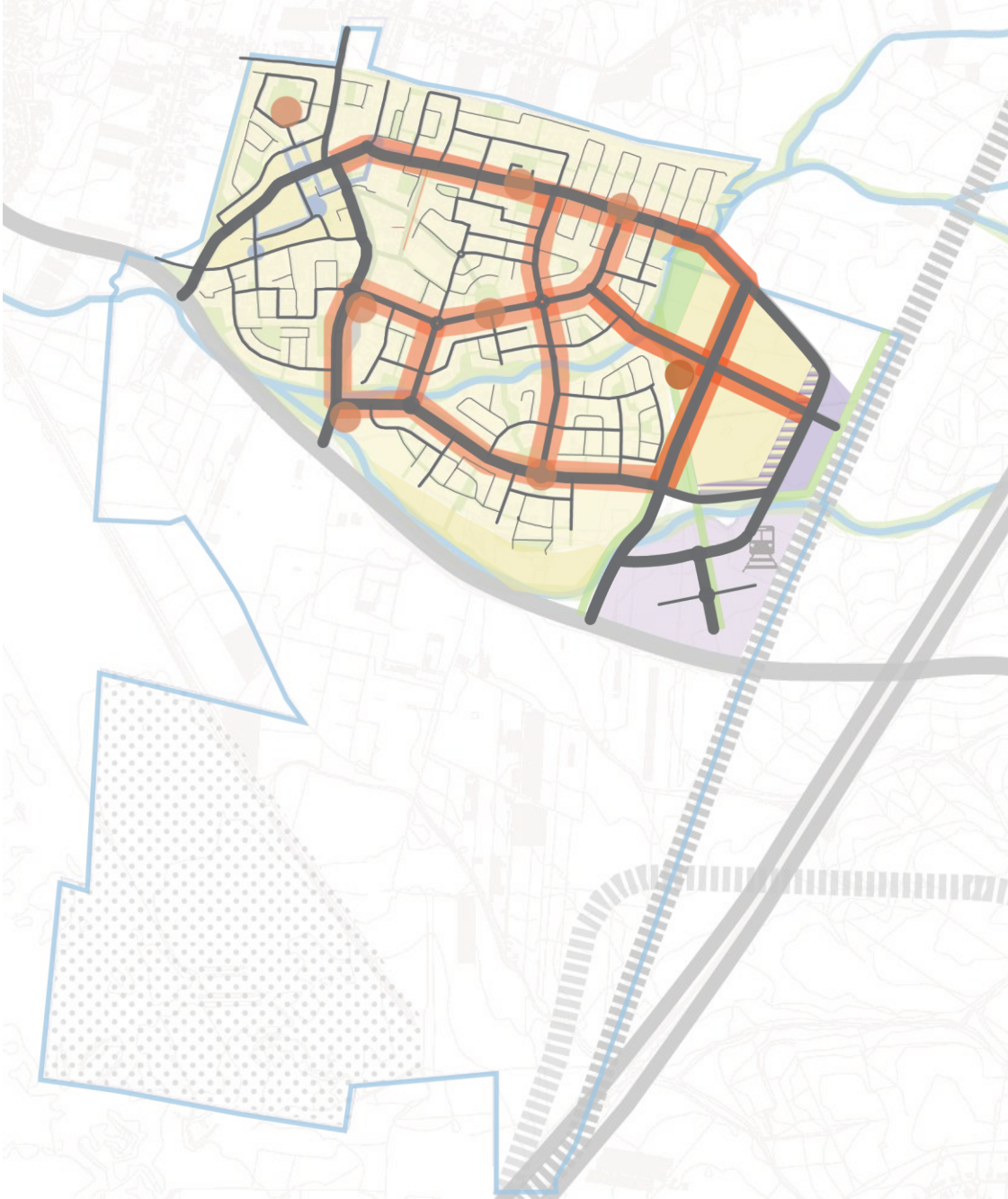


1. צירי תנועה - חיבור לרחובות הראשיים





1. צירי תנועה – חיבור לרחובות הראשיים
2. טיפולוגיית בנייה – המשכיות של בנייה רוויה ומוקדים שכונתיים

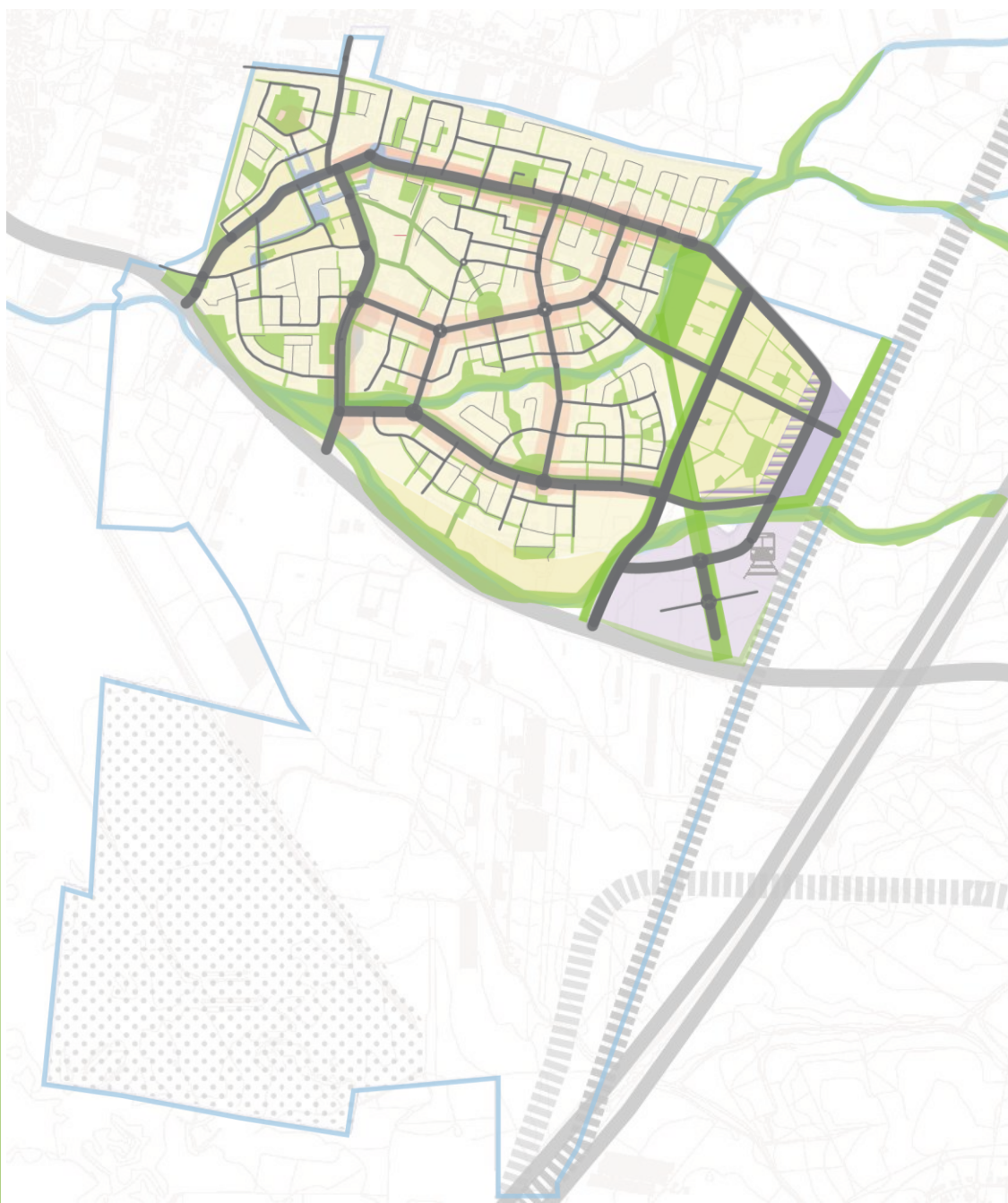




1. צירי תנועה – חיבור לרחובות הראשיים

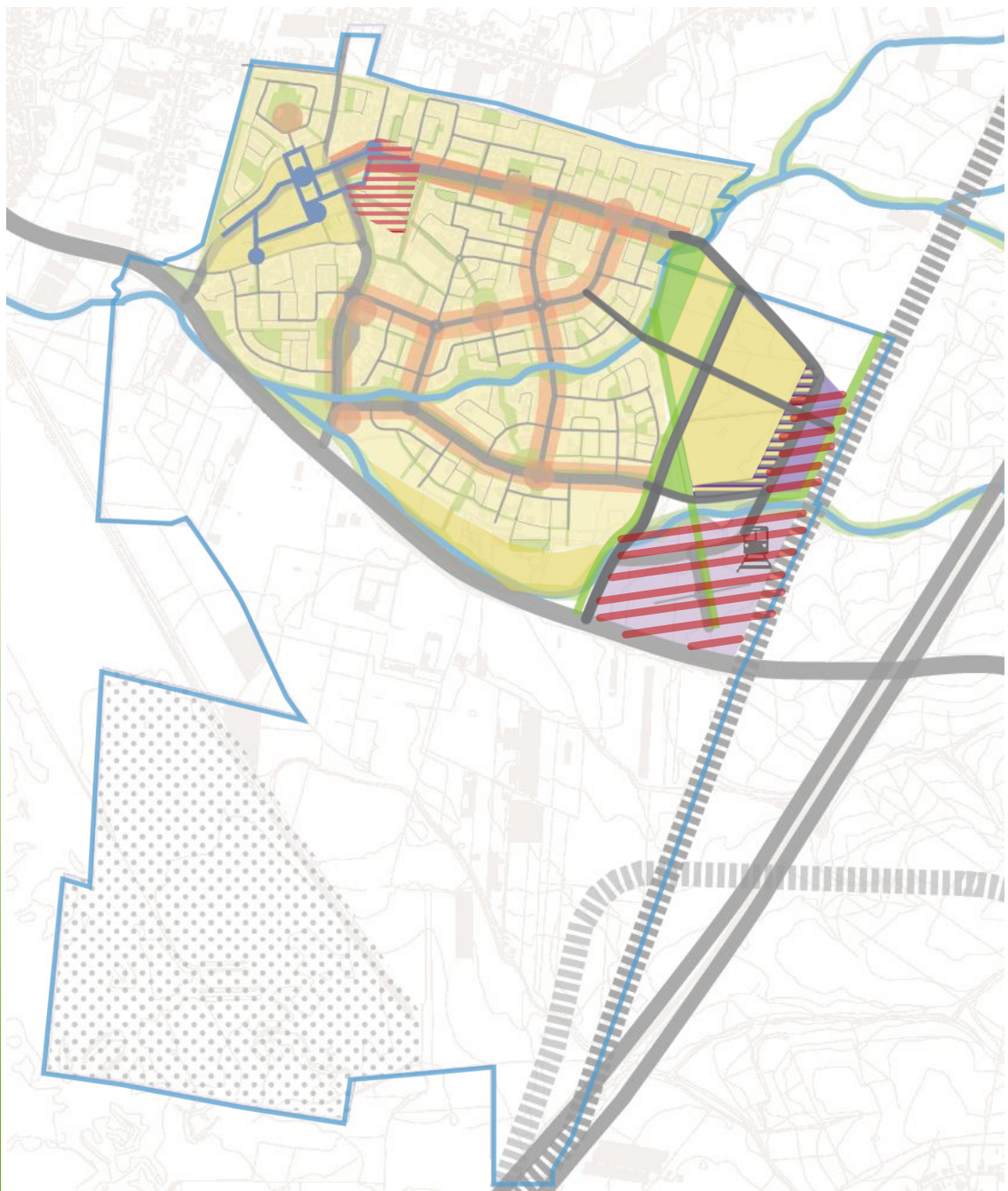
2. טיפולוגיית בנייה – המשכיות של בנייה רוויה ומוקדים שכונתיים

3. רשת ירוקה





מזכרת בתיה - תכנית מתאר



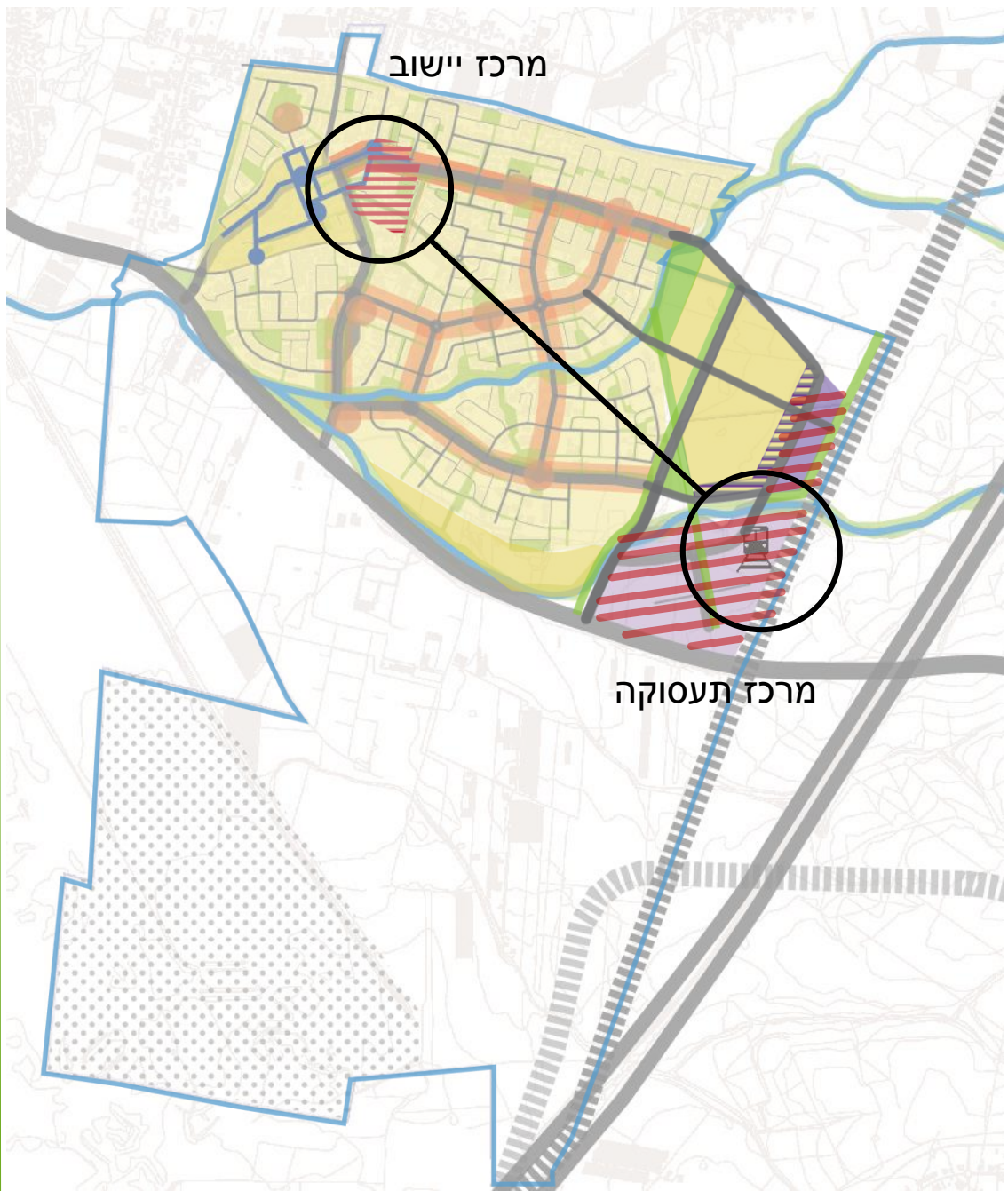
- מוטה מגורים 
- מוטה תעסוקה 
- מרכז תעסוקה 



עירוב שימושים



מזכרת בתיה - תכנית מתאר



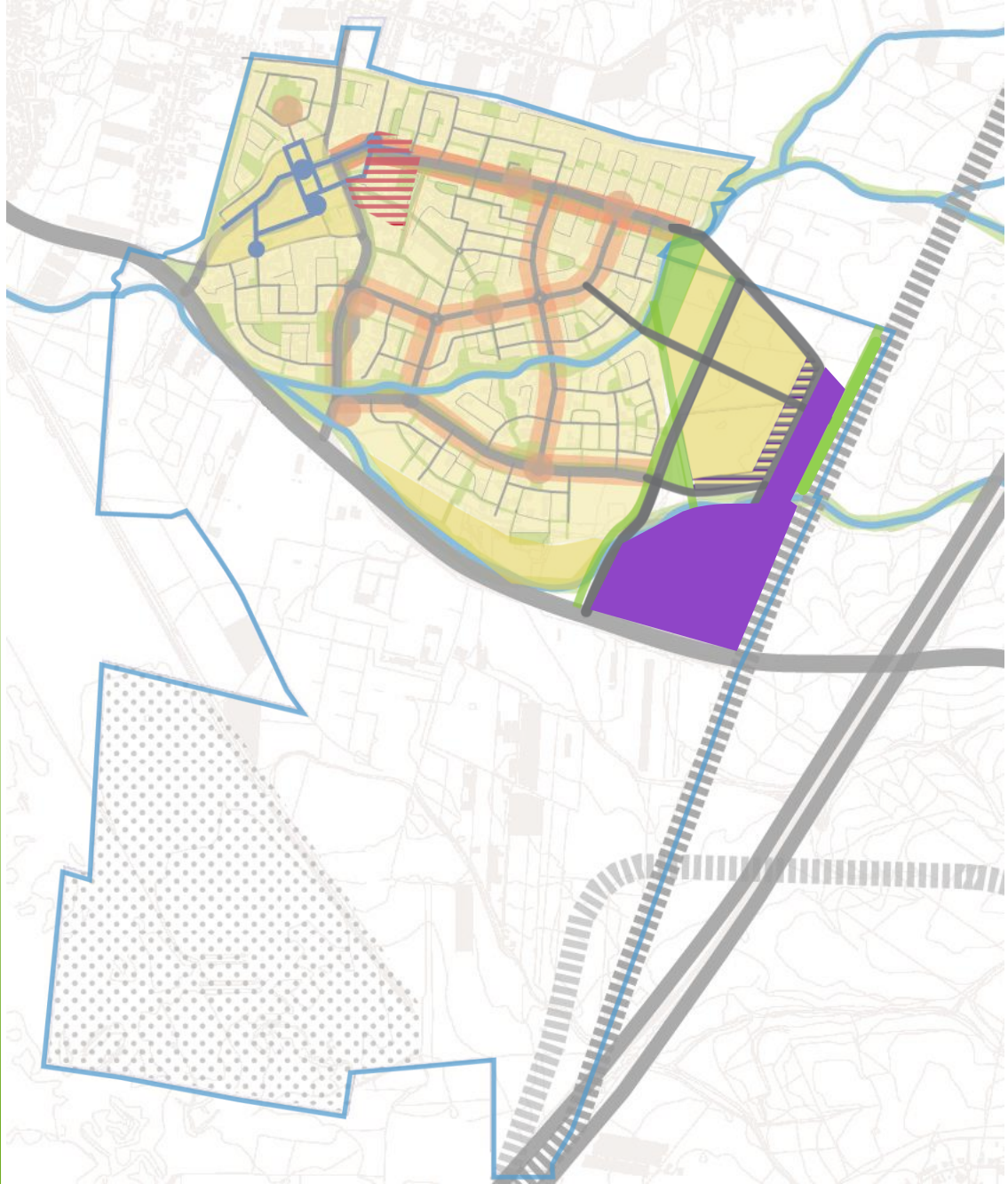
- מוטה מגורים 
- מוטה תעסוקה 
- מרכז תעסוקה 



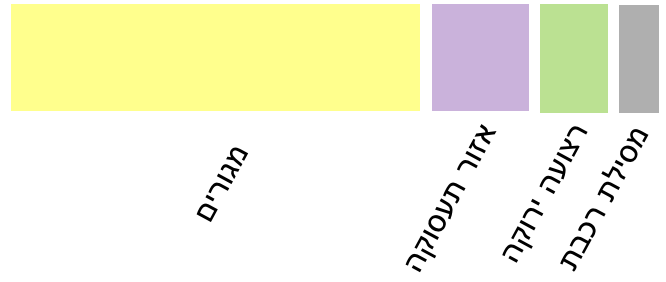
עירוב שימושים



מזכרת בתיה - תכנית מתאר



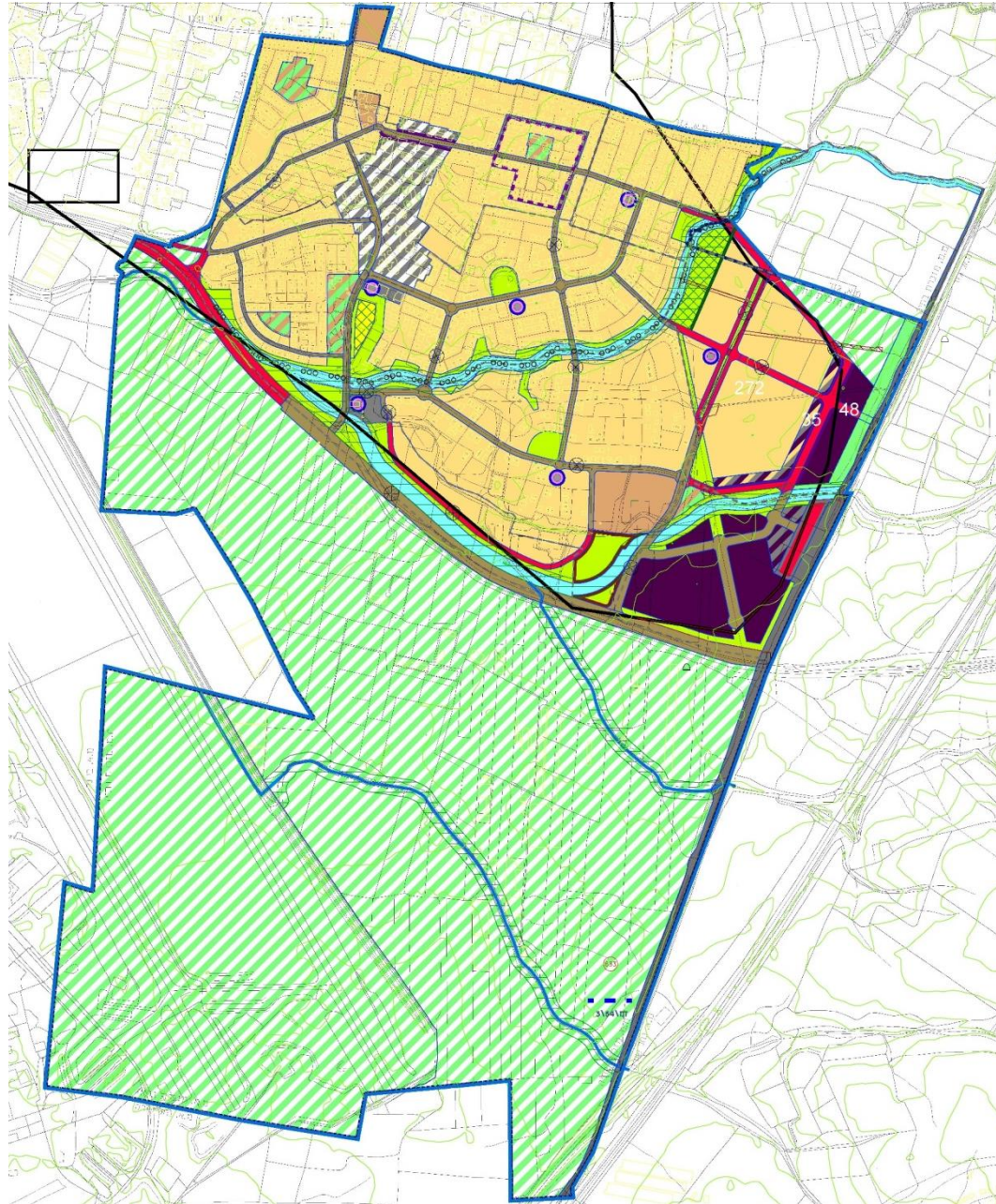
"באפר" בין מסילת הרכבת לשכונות המגורים



מבנה תעסוקה לאורך המסילה, משה צור, חיפה



מזכרת בתיה - תכנית מתאר

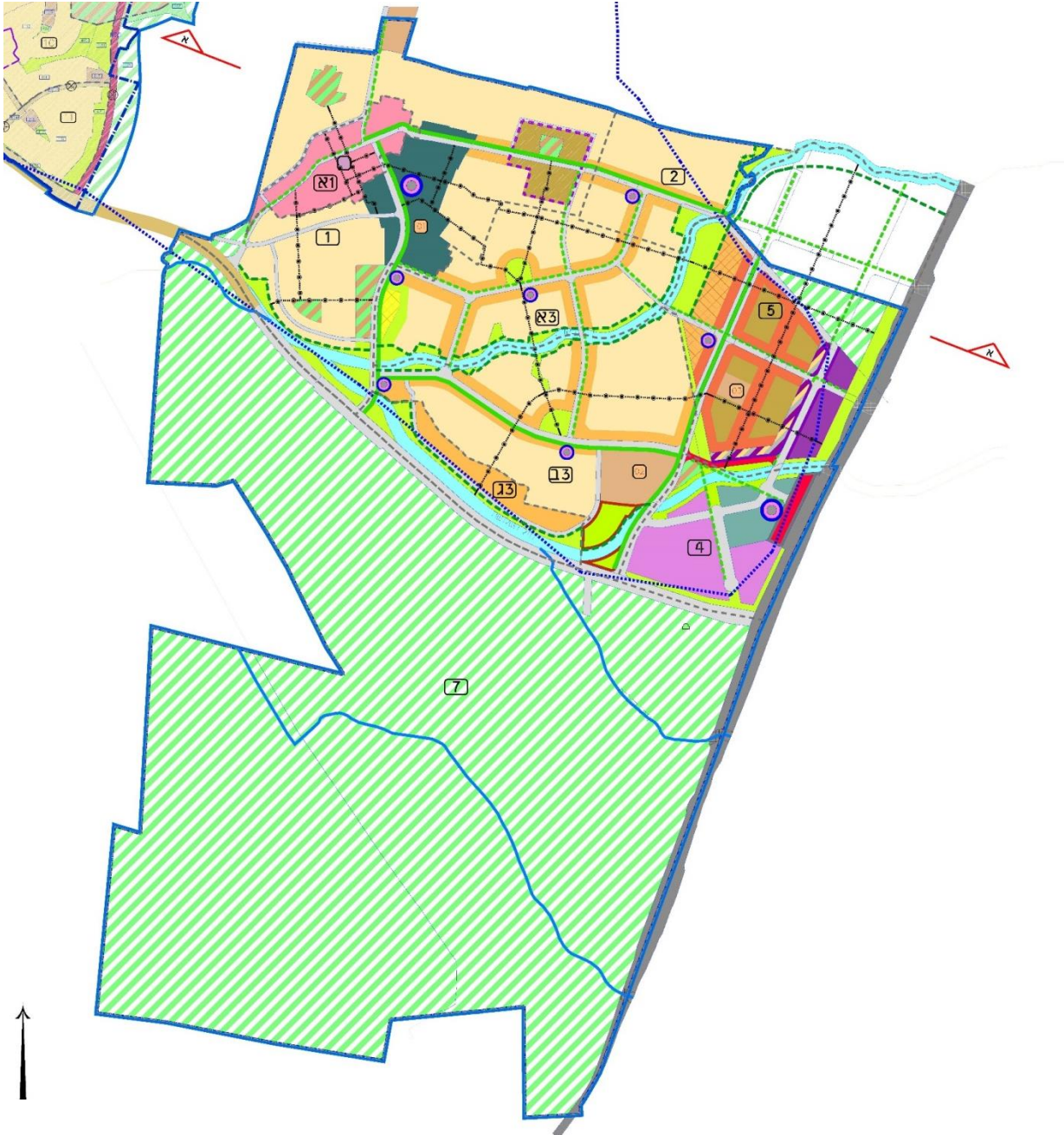


- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- שטח ציבורי פתוח
- ספורט ונופש
- פארק/גן ציבורי
- נחל/תעלה/מאגר מים
- תחברה
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- מסילה מאושרת
- בית קברות
- מסחר ותעסוקה
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
- גשר/מעבר עילי
- הנחיות מיוחדות
- טיפול נופי
- דרך/מסילה לביטול
- שיקום/התחדשות



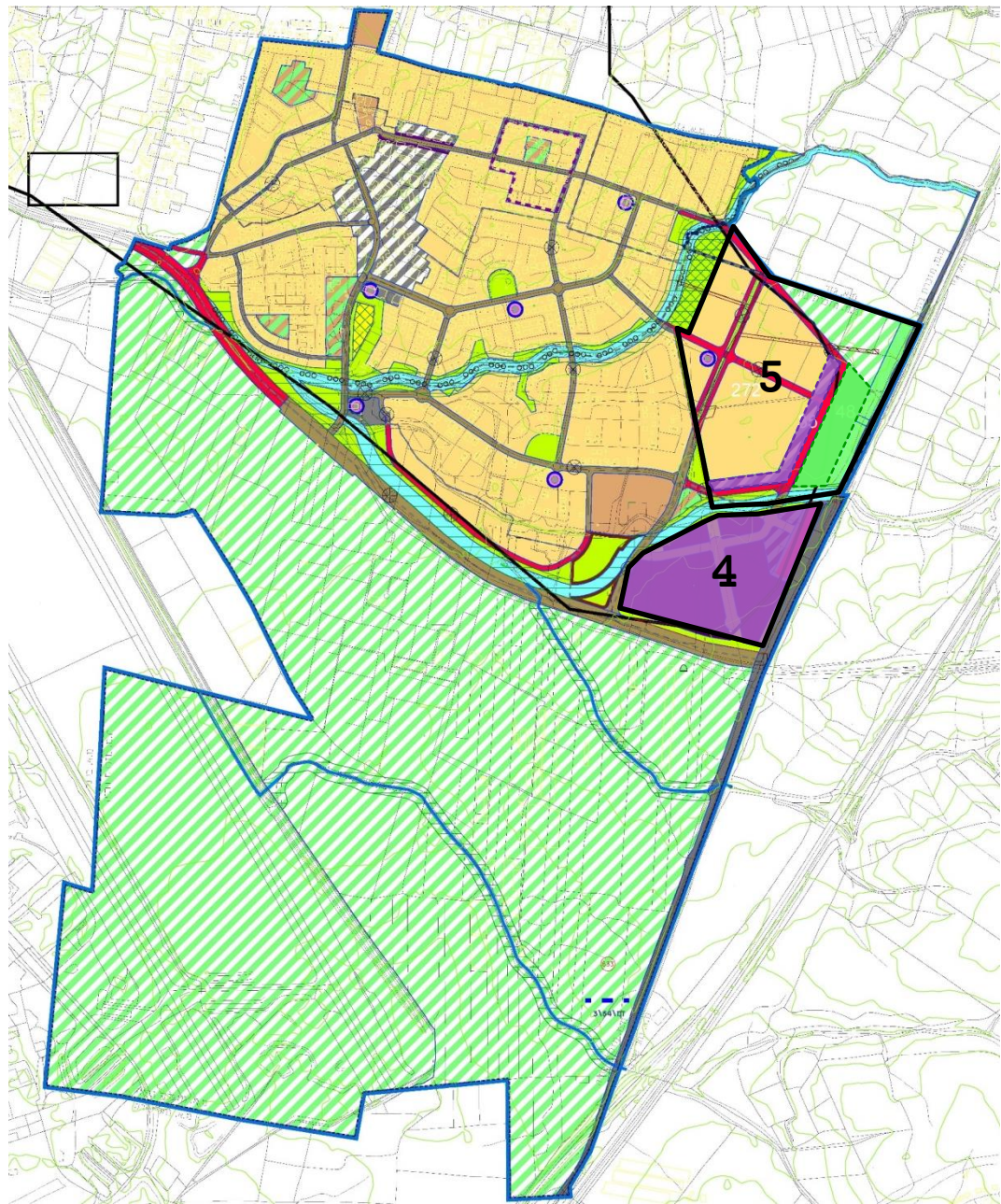
התכנית המוצעת | נספח עיצוב עירוני

- בניה כפרית
- בניה מרקמית נמוכה
- בניה מרקמית
- בניה מרקמית גבוהה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מרכז היישוב
- מרכז תעסוקה
- מרקם היסטורי
- תעסוקה
- תעסוקה עירונית
- שטח ציבורי פתוח
- ספורט ונופש
- מבני ציבור
- מבני ציבור ושטחים פתוחים
- תחום נחל
- רחוב/ דרך
- מסילה
- תחנת רכבת תחבורה
- בית עלמין
- שטח חקלאי
- מנהרה/ מעבר תחתי
- עיבוי ושדרוג מרקם קיים**
- מרקם תווך
- מתחם להתחדשות
- חזית נחל
- חזית מסחרית
- נחל
- גבול מתחום תכנון
- גבול התכנית
- תחום שיפוט
- ציר פיתוח נופי
- ציר פיתוח נופי משני
- ציר המשכי
- מס' מתחם תכנון
- מרכז שכונתי
- מוקד שירות ציבור
- בית מוקד תיירותי מסחרי
- בית עלמין



מזכרת בתיה - תכנית מתאר





1. חלופה 'כלכלית' -

על בסיס איזון כלכלי של משק היישוב

דרושים שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של

כ- 285,000 מ"ר ברוטו

(ע"פ נתונים מתוך הפרוגרמה)



כ- 85,500 מ"ר ברוטו תעסוקה/מסחר מקומי

(מאושר+עיבוי)

כ- 185,500 מ"ר* מאושרים בתכנית זמ/1266

(במתחם מס' 4).



עבור צרכי היישוב בלבד

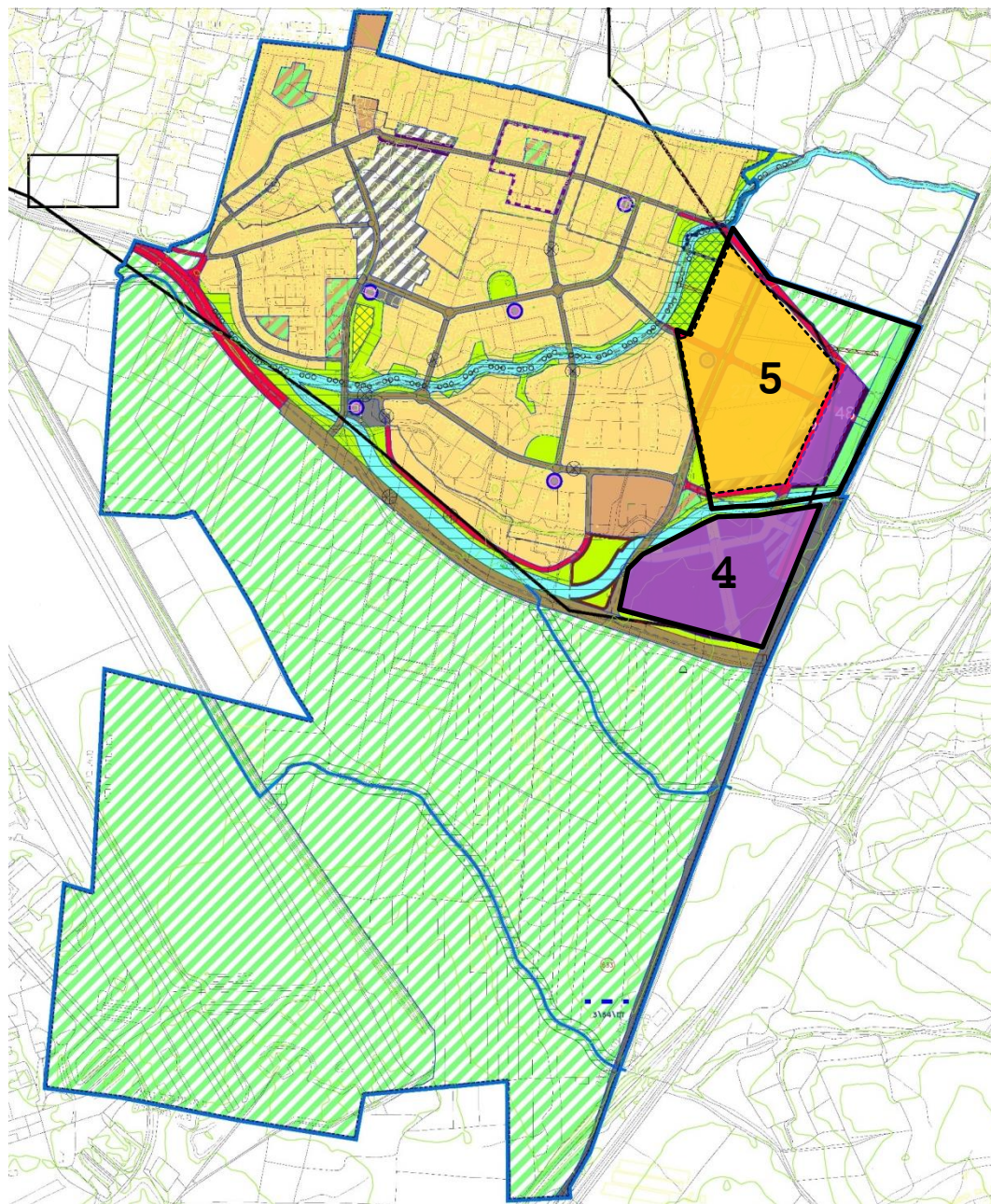
יש להוסיף עוד כ- 14,000 מ"ר ברוטו בלבד

(במתחם מס' 5 או בעיבוי במתחם 4)

*השטחים המאושרים בתכנית זמ/1266

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
תעשייה עתירת דע	1-15	2,590	17,496	87,480	
תעשייה ..	16-28	2,130	11,835	47,340	
מסחר ומשרדים	300-301	8,828	1,765	8,828	מסחר
		8,827	1,766	8,827	משרדים
גני ארועים	400-402	10,510	2,678	2,677	

מזכרת בתיה - תכנית מתאר



2. חלופה 'תכנונית' -

על בסיס מגבלות פיזיות סביבתיות

- הרחקת המגורים מרצועת מסילת הרכבת בשל מגבלות סביבתיות (100 מ').
- חיזוק וניצול פוטנציאל הרכבת.
- יצירת שתי דפנות עירוניות ופעילות לרח' הראשי של המתחם.



רצועת תעסוקה בין המגורים לרכבת

מאפשרת תוספת של כ- 120,000 מ"ר ברטו (300% בנייה) במתחם 5.



כ- 85,500 מ"ר ברטו תעסוקה/מסחר מקומי (מאושר+עיבוי)

כ- 185,500 מ"ר* מאושרים בתכנית זמ/1/266 (במתחם מס' 4).



סה"כ שטחי מסחר ותעסוקה

כ- 390,000 מ"ר



מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

נושאי המצגת

רקע

עיבוד חלופה נבחרת

פרוגרמה

בית עלמין

תנועה



אוכלוסייה	נפשות למשק בית לפי חדרים ליח"ד					תמהיל יח"ד לפי חדרים ליח"ד				יח"ד תוספת	% מימוש	יח"ד מצב מתוכנן	אזור/מתחם
	ממוצע	+6	5	4	3	+6	5	4	3				
													רצף בינוי
2,748	3.73					20%	35%	45%	0%	736	80.0%	920	יתרה מתוכננת לא בנויה
211	2.50	3.80	3.80	3.15	2.50				100%	85	10.0%	845	מתחם 1 עיבוי כפרי
245	3.73					20%	35%	45%	0%	66	10.0%	655	מתחם 1 עיבוי מרקמי
113	2.50	3.80	3.80	3.15	2.50				100%	45	10.0%	450	מתחם 2 עיבוי כפרי
105	3.73					20%	35%	45%	0%	28	10.0%	280	מתחם 2 עיבוי מרקמי
176	2.50	3.80	3.80	3.15	2.50				100%	70	10.0%	704	מתחם 3א עיבוי כפרי
0	3.73					20%	35%	45%	0%	0		0	מתחם 3א עיבוי מרקמי
223	2.50	3.80	3.80	3.15	2.50				100%	89	10.0%	891	מתחם 3ב עיבוי כפרי
19	3.73					20%	35%	45%	0%	5	10.0%	50	מתחם 3ב עיבוי מרקמי
6,484	3.28	3.80	3.80	3.15	2.50	20%	25%	30%	25%	1,977	80.0%	2,471	מרקם חדש
10,323										3,101		7,266	סה"כ תוספת
14,139	3.73									3,788		4,708	מאושרות מצב קיים
24,462	3.55									6,888		11,974	סה"כ בישוב

מזכרת בתיה - תכנית מתאר





שנה	אוכלוסייה (אלפ')	מסחר	משרדים פרטיים	משרדים ציבוריים	מרפאות	סה"כ
2016	14.1	11,483	4,918	1,683	2,697	20,781
2025	17.0	18,264	7,995	2,021	3,240	31,520
2030	19.0	24,151	10,553	2,265	3,630	40,599
2035	21.3	32,132	13,890	2,539	4,070	52,631
2040	24.5	43,997	18,663	2,912	4,670	70,241

מלונאות ותיירות

אירוח תיירותי קיים כיום ביישוב בהיקף צנוע (שלושה מוסדות בני 8 – 15 חדרים כ"א). בשל הקושי לאמוד את פוטנציאל הביקוש העתידי לכך ביישוב, תכנית המתאר תגדיר תנאים תכנוניים שיאפשרו לתושבים המעוניינים בכך להקים עסקים של אירוח תיירותי בהיקף של עד 10 חדרי אירוח ליחידת עסק במגרש המגורים.



- ✓ כבר במצב הקיים מהווה מזכרת בתיה מוקד של ביקורים, בילוי ולינה הנובע משילוב של יחוד היסטורי שהשתמר במבנים, שונים בישוב; כמו גם מיקום נגיש לאוכלוסייה מטיילת במטרופולין של תל אביב. דו"ח המצב הקיים פרט את האתרי הביקור והעניין במצב הקיים.
- ✓ להערכתנו הפוטנציאל התיירותי הייחודי של מזכרת בתיה מגביל את הפעילות התיירותית בעיקר לזו של ביקור וטיול. כ - 20% מעסקי המסחר בישוב הם בעלי אוריינטציה תיירותית, ואומדן שטחי המסחר בישוב הביא בחשבון הרחבה של בסיס זה.
- ✓ קיים אומנם אירוח תיירותי בישוב כבר במצב הקיים בהיקף צנוע, וקשה מאד להעריך את פוטנציאל הביקוש האפשרי לאירוח כזה. בהתאם לכך אנו ממליצים לאפשר לתושבים הרוצים בכך להקים עסקים של אירוח תיירותי בעסקים קטנים בהיקף של עד 10 חדרי אירוח ליחידת עסק במגרש המגורים. תוכנית המתאר צריכה להגדיר את התנאים התכנוניים שבהם פעילות כזו תותר.





מזכרת בתיה 2017	מזכרת בתיה מתאר
111.0-	0.0
3.0	7.7
103.9	103.9
1,783.2	1,783.2
5,148.2	7,000.0
1,907.7	1,907.7
94.4%	94.4%
13,420	24,462
64.7%	69.3%
66.0%	70.4%
12.8%	50.6%
	234,037
עפ"י צרכים	עפ"י הסכם עם מ.א. גזר
	70,241
	163,796
	152,476
	76,240
-11,320	64,920
	12.2
	9.6

גרעון אפקטיבי לתושב (ש) מ"ר בנוי עסקי לתושב בשטחים עיקריים לאיזון כלכלי הכנסה למ"ר עסקי בנוי בשטחים עיקריים (ש) גבייה ארנונה למגורים לתושב (ש) סה"כ הוצאות תקציב רגיל לתושב (ש)

חיוב ארנונה למגורים לתושב (ש) ארנונה למגורים - יחס גבייה ב-% לכלל החיובים סה"כ אוכלוסייה בסוף השנה (אלפים) הכנסות עצמיות בתקציב רגיל הכנסות מארנונה כ - % מהכנסות עצמיות הכנסות מארנונה שטחים עיקריים כ - % מהכנסות מארנונה מימוש 80.0% סה"כ מ"ר עסקי בנוי בשטח עיקרי נדרש לאיזון כלכלי

מ"ר עסקי בנוי בשטח עיקרי ברצף בנוי מ"ר עסקי בנוי בשטח עיקרי נדרש באזור תעסוקה מ"ר עסקי בנוי בשטח עיקרי מתוכנן זמ/266/1 50.0% מסה"כ מ"ר בנוי בשטח עיקרי באזור תעסוקה מתוכנן עפ"י הסכם עודף/חוסר מ"ר בנוי בשטחים עיקריים מתוכנן באזורי תעסוקה

מ"ר עסקי בנוי עיקרי מתוכנן לתושב



344

סה"כ מגורים ברוטו

172

50% הפרשות לצרכי ציבור

65

מזה: 20% כבישים

107

מזה: מוסדות ציבור + שצפ

110

מו"צ+שצ"פ מחושב



מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

נושאי המצגת

רקע

עיבוד חלופה נבחרת

פרוגרמה

בית עלמין

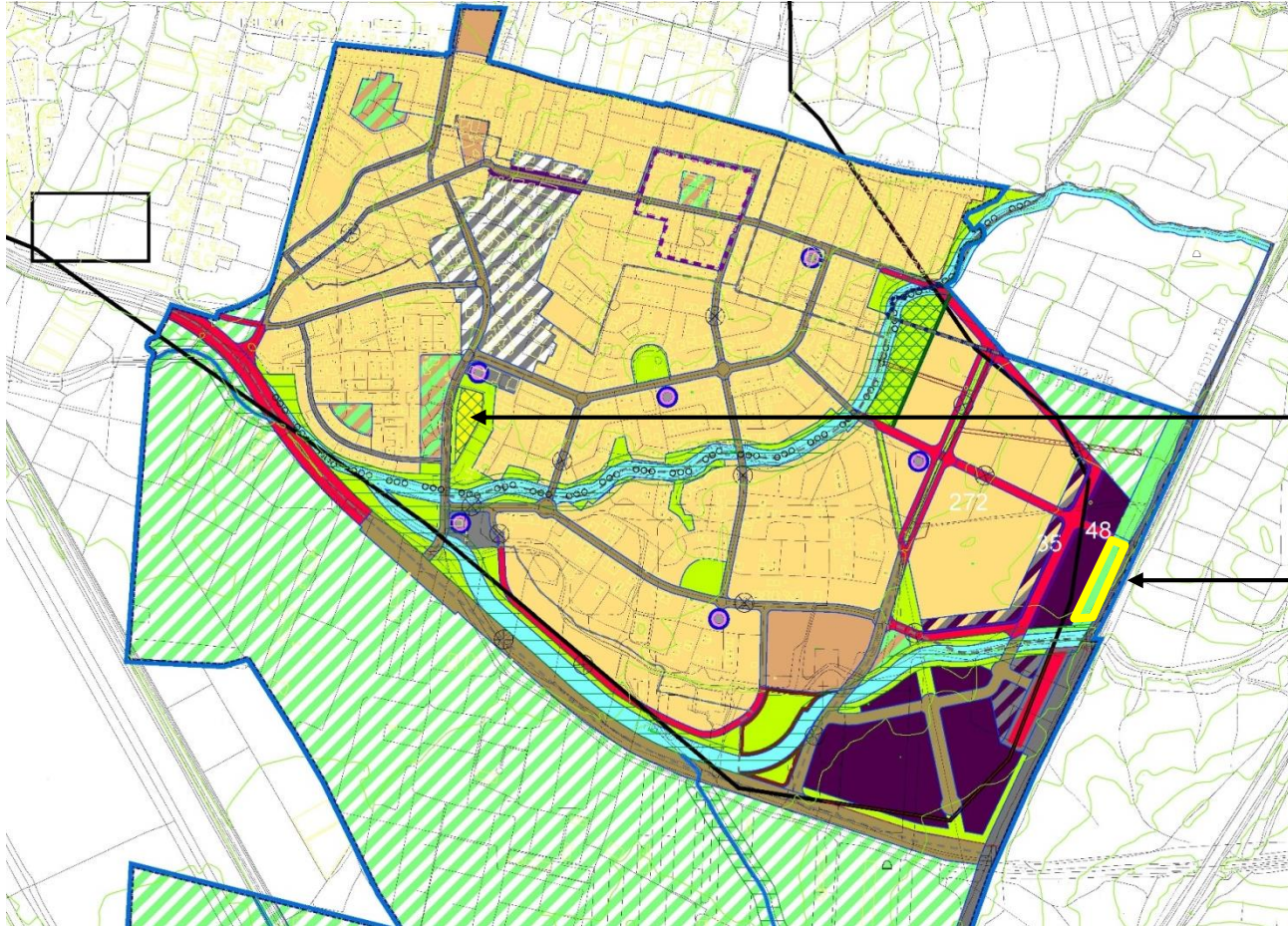
תנועה



שטח נדרש לבית עלמין
כ- 13 ד'

בית עלמין קיים כ- 8 ד'

עתודה לבית עלמין כ- 8 ד'





מזכרת בתיה

- תכנית מתאר כוללנית -

נושאי המצגת

רקע

עיבוד חלופה נבחרת







פרוגרמה


בית עלמין







תנועה










מקרא

-  דרך מאספת מאושרת
-  דרך מאספת מוצעת
-  דרך עורקית מאושרת
-  דרך עורקית מוצעת
-  דרך אזורית מאושרת
-  דרך אזורית מוצעת

 מסוף מתעין (רכבת)

-  מסוף אוטובוסים
-  אזור מיתון תנועה
-  רחוב מוטה תח"צ
-  קו מדין למתעין
-  מסילת ברזל
-  חניון רכב כבד

 חיבורים אופציונאליים מתחת/מעל מסילה

-  גשר/מעבר עילי
-  מעבר חקלאי
-  מבנה ציבור ושטחים פתוחים
-  שטחים פתוחים
-  מבנה ציבור
-  מספר מתחם תכנון

1

