

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז הדרום

תמ"מ 14/4 – (שינוי מס' 95)

שינוי הוראות לאזור בינוי עירוני:

גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשייה מקומי

הוראות התכנית

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מחוזית

עותק מאושר למתן תוקף

ולנת"ע

אפשרה בישיבת:

27/06/2023

מתאריך:

732

מס':

יולי 2023

דברי הסבר:

התכנית נועדה לאפשר מענה בתחום רשויות מקומיות עירוניות במחוז דרום לתוספת יחידות דיור, תוך ניצול יעיל יותר של שטחי תעשייה, שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4.

התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4, ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות כפי שנקבעו בהוראות התכנית ובכלל זה מזעור מטרדים ומפגעים, קשר תפקודי רציף לאזור המגורים ביישוב ובהתייחס לצורך בקיומו של מענה לשטחי תעשייה ומלאכה הנדרשים במרחב.

יובהר כי תמ"מ 4 /14 /23 סימנה אזורי תעשייה מסוג זה כחלק מאזור הפיתוח העירוני ולפיכך מאפשרת במסגרתה מענה לעירוב שימושים זה.

*התכנית כוללת הוראות בלבד, ללא תשריט

1. שם התכנית :

תכנית מתאר מחוזית – מחוז הדרום, תמ"מ 14/4 שינוי מס' 95 – שינוי הוראות לאזור בינוי עירוני: גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשיה מקומי (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית כוללים את הוראות התכנית ב- 4 עמודים (להלן: "הוראות התכנית").

3. מקום התכנית:

מחוז: הדרום.

4. מגיש התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

5. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום, תמ"מ 14/4 על שינוייה (להלן "התכנית העיקרית") אלא אם כן שונה על-ידי תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית העיקרית, יגבר הקבוע בתכנית זו.

6. מטרת התכנית:

מתן אפשרות לתוספת שטח ל"אזור בינוי עירוני", בתחום עירייה או מועצה מקומית (להלן: "רשות מקומית עירונית") ובלבד שהתוספת היא בתחום "אזור תעשיה מקומי".

7. הוראות התכנית העיקרית יתוקנו כדלקמן:

7.1 בסעיף 5 בתכנית העיקרית אחרי ההגדרה "מועצה ארצית" תבוא ההגדרה: "בחינה סביבתית - תסקיר השפעה על הסביבה, מסמך סביבתי, נספח נופי-סביבתי כמשמעותו בתמ"א 35 או כל מסמך/חוות דעת אחר שיקבע ע"י מוסד התכנון ומטרתו בדיקת השפעה סביבתית".

7.2 אחרי סעיף 7.2.2 א. יתווסף:

" 7.2.2 ב. מבלי לגרוע מהקבוע בשינוי מס' 37 לתכנית העיקרית ולקבוע בסעיף

7.2.2 א. לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת שטח לאזור בינוי עירוני,

בהסכמת הוועדה המחוזית ובכפוף לתנאים הבאים:

א. התוספת היא בתחום ייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובהמשך רצוף

וצמוד דופן לאזור הבינוי העירוני.

ב. התוספת היא בתחום רשות מקומית עירונית בלבד.

ג. תוספת כאמור תתאפשר במסגרת תכנית מתאר כוללנית (כהגדרתה בחוק) או תכנית מקומית אשר תכלול בתחומה שטח בהיקף משמעותי שלא יפחת מכלל השטח המיועד ל"אזור תעשייה מקומי", כמסומן בתשריט, בתחומו מבוקשת התוספת.

ד. תכנית לתוספת שטח לאזור בינוי עירוני כאמור, תוגש למוסד תכנון בליווי:

1. מסמך המפרט בין היתר, את מצאי השטחים המאושרים והמתוכננים לשימושי תעשייה, מלאכה ותעסוקה בתחום הרשות המקומית העירונית בה מוגשת התכנית ובסביבתה וכן התייחסות להשלכות התכנית המוצעת על מצאי זה.

2. בחינה סביבתית הכוללת בין היתר את ההיבטים הבאים:

2.1 פירוט ומיפוי של השימושים בתחום שטח "אזור תעשייה מקומי", בו מוצעת התכנית.

2.2 ההשפעות הסביבתיות ופוטנציאל המפגעים על השימושים המוצעים בתכנית, לרבות הצורך בשמירת מרחקי הפרדה מהשימושים השונים.

2.3 מידת השפעת התכנית המוצעת על המשך קיומם של שימושים מאושרים לתעשייה.

2.4 תיקונים מוצעים לתכנית לאור הממצאים בסעיפים 2.2 ו-2.3 לעיל.

3. הבחינה הסביבתית, למעט אם מדובר בתסקיר השפעה על הסביבה, תועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, אשר תוגש למוסד התכנון בתוך 45 יום מקבלתה.

4. על אף האמור בס"ק 2 לעיל, מוסד תכנון יהיה רשאי לפטור מחובת הגשת בחינה סביבתית, לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.

ה. מוסד תכנון יחליט על הפקדת התכנית לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:

1. מוסד התכנון השתכנע כי קיים מענה בתחום הרשות המקומית העירונית בה מוגשת התכנית ובסביבתה לצורכי תעשייה ומלאכה.

2. בפני מוסד התכנון הוצגה הבחינה הסביבתית, לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה. מוסד התכנון יהיה רשאי לדון בתכנית ככל שלא נתקבלה חוות הדעת בפרק הזמן הקבוע בסעיף ד. ס"ק 3 לעיל.

3. בתכנית כאמור, הכוללת מגורים: שוכנע מוסד התכנון כי ניתן מענה לצורכי הציבור הנדרשים, יש קישוריות ורצף תפקודי לאזור המגורים ביישוב.