

# חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 מחוז המרכז

אמנוס ברנדייס  
עמוס ברנדייס  
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ  
17.2.05

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז המרכז

אוסך למתן תוקף

בשיתוף

המינהלה לשיקום  
נחלי ישראל

המינהלה לשיקום  
נחל אלכסנדר וינבלין

גזעון/בר-לצ  
מנכ"ל משרד הפנים  
ויושב ראש המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

## תכנית מתאר מחוזית לצפון רצועת נחל אלכסנדר

מינהל תכנון  
משרד הפנים  
המועצה הארצית לתכנון ולבניה  
נדון בולנת"ע  
בישיבה מס' 27 מיום 16.11.04

תכנית מתאר מחוזית חלקית מס' תממ/3 (שינוי מס' 27) המהווה שינוי לתכנית תממ/3/21 על שינוייה

## תשריט והוראות התכנית

פברואר 2005 - מהדורה מס' 13 (al-2571)



**Amos Brandeis**

Architecture, Urban & Regional Planning LTD  
36 Eshkol St., Hod Ha-Sharon, Israel 45343  
Tel. 972-9-7446015/6 Mobile 972-54-4648956  
Fax.972-9-7446017 E-Mail: amos-br@inter.net.il

**עמוס ברנדייס**

אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ  
רח' אשכול 36, הוד השרון 45343  
טל. 09-7446015/6 טל. נייד 054-4648956  
פקס. 09-7446017

# הוראות התכנית

## 1. נתונים כלליים

### 1.1 שם התכנית וחליתה

תכנית מתאר מחוזית, מחוז מרכז, תממ/ 3 (שינוי מס. 27) - צפון רצועת נחל אלכסנדר (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

### 1.2 מגישת התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז המרכז.

### 1.3 עורך התכנית

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון ערים ואזורים בע"מ  
רח' אשכול 36, הוד השרון 45343. טל. 09-7446015/6 פקס. 09-7446017.

### 1.4 גבולות התכנית

רצועת נחל אלכסנדר במרחב תכנון מקומי עמק חפר, בהתאם לקו הכחול העבה המסומן בתשריט התכנית.

### 1.5 שטח התכנית

כ - 36,250 דונם.

### 1.6 בעלי הקרקע

מדינת ישראל ואחרים.

### 1.7 מסמכי התכנית

א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:50,000.

ב. תשריט מצב קיים ערוך בקנה מידה 1:50,000.

ג. הוראות התכנית הכוללות 7 עמודים (עמודים מס. 7-13 בחוברת זו).

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על התשריט. בכל מקרה של ספק בהוראות התכנית, יקבעו ההוראות המחמירות יותר.

נספח א' - רשימת גושים ותלקי גושים בתחום התכנית.

### 1.8 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית תממ/21/3 על תיקוניה. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית תממ/21/3 על תיקוניה, תקבענה ותגברנה הוראות תכנית זו.  
תכנית זו כפופה לכל תכניות המתאר הארציות החלות בתחומה. תכנית זו גוברת על כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות שבתחומה.

### 2. המטרות

מטרת תכנית זו, לקבוע מסגרת תכנונית לצפון רצועת נחל אלכסנדר וסביבותיו, המצויה בתחום מרחב תכנון מקומי עמק חפר.

פירוט מטרותיה:

- קביעת יעודם של השטחים בנחל אלכסנדר וסביבותיו והשימושים המותרים בהם.
- קביעת הוראות לשימור ושיקום צפון נחל אלכסנדר ויובליו והשטחים לאורכם.
- קביעת הוראות לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ושימוש בהם.
- קביעת הוראות לפיתוחם של שימושי פנאי ונופש.
- קביעת הוראות סביבתיות.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.

### 3. הגדרות ופירושים

#### הגדרות

#### המונח

אתרים או מקבץ של אתרים בעלי ענין תיירותי מיוחד, המהווים מקור משיכה לתיירים ו/או נופשים. אתרי ביקור יכולים להיות: טבעיים (כגון נחל, מעיין, מקוה מים, שטח ביצתי ולה, תצפית נוף, תורשה וכו'), תרבותיים (כגון אתר עתיקות, אתר מורשת, אתר ערכי, אתר לאירועים תרבותיים, מבנה או מוסד ציבור, מוזיאון, גלריה לאומנות, מרכז מבקרים וכו'), ספורט, בידור, פארק נושאי, גן שעשועים, חוות סוסים, בית אוכל, גן אירועים, מרכז שירותים לנופשים ומטיילים, משתלה וכו' והמסחר התיירותי הנלווה אליהם (כגון חנויות מיוחדות נושאיות).  
הקצה העליון של דופן האפיק בו מסתיים שיפוע הגדה. כמשמעותו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח - 1998 ובתכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע, תמ"א/8.

"אתרי ביקור"

"גדת הנחל"

"גן לאומי"

הגדרתו	המונח
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	"החוק"
חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, התשי"ח - 1957.	"חוק הניקוז"
נחל תאנים, נחל שכם, נחל בחן, נחל אמץ, נחל אביחיל והתעלה הצפונית - בהתאם לסימונם בתשריט התכנית.	"יובלי נחל אלכסנדר"
אפיק של נחל טבעי או תעלת ניקוז מעשה ידי האדם, אשר זורמים בו מים, או שהינו מיועד לזרימת מים, באופן קבוע, או מזדמן.	"נחל ותעלת ניקוז"
רשות ניקוז שרון, כמוגדר בחוק הניקוז ובתקנות ובצווים מכוחו.	"רשות הניקוז"
שטחים לשימור מוחלט של חי וצומח, אשר נאסר על בני אדם להשתמש בהם, באופן זמני או קבוע, למעט שבילים להולכי רגל ופינות ישיבה, אם ניתן לכך אישור הועדה המקומית.	"שטחי אל-געת"
שטחים המוכרזים כחוק כשטחי עתיקות, בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות - התשמ"ט 1989.	"שטחי עתיקות"
תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה לנושאים תכנוניים עקרוניים.	"תכנית מפורטת" "וולנת"ע"

כל מונח שלא הוגדר מפורשות בתכנית זו, תהיה לו משמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה ובתקנות שהותקנו מכוחו, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

#### 4. יישום התכנית

- א. לצורך יישומה של תכנית זו תאושר תכנית מתאר מקומית, לכל תחום תכנית זו, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, (להלן: "תכנית כוללת"), תוך כ- 12 חודשים מיום אישורה של תכנית זו. בסמכות הוולנת"ע להאריך את פרק הזמן לאישורה של התכנית הכוללת.
- ב. התכנית הכוללת, כאמור לעיל, תכלול הוראות לגבי הנושאים הבאים: פריסת יעודי הקרקע, השימושים המותרים בהם, אחוזי הבניה, כללי הבניה והפיתוח, מגבלות בניה ופיתוח, שטחים לשימור מוחלט או חלקי, השטחים המותרים לפיתוח פנאי ונופש, סוגי פנאי ונופש מותרים, מיקומם של מתחמים לפנאי ונופש אינטנסיבי במקומות מוגדרים בצמוד לבינוי קיים, חלוקה למתחמים, כללי התנועה והנגישות במרחב, הוראות סביבתיות וחזותיות, הוראות בדבר שימור מים, הוראות ניקוז, הוראות לגבי שימושים תורגים, הוראות לגבי הפקעות שטחים, הוראות לגבי היטלי השבחה, הוראות לגבי יישום התכנית, הוראות לגבי מעקב ובקרה אחרי יישום התכנית והוראות נוספות, הכל בכפוף לקבוע בתכנית הכוללת, כפי שתאושר על ידי הועדה המחוזית.

- ג. שינויים לתכנית הכוללת שאין בהם משום תוספת שטח לפיתוח ו/או תוספת זכויות בניה לא יהוו שינוי לתכנית זו. שינוי מיקום ו/או שינוי בחלוקת מתחמים לפנאי ונופש אינטנסיבי יחייב אישור הולנת"ע אלא אם נקבע ע"י הועדה המחוזית כי שינוי זה איננו מהווה שינוי מהותי לתכנית ונימקה החלטתה.
- ד. עד לאישורה של התכנית הכוללת לכל שטח התכנית (אשר יכולה לכלול הוראות מפורטות ו/או שתורה להכין מכוחה תכניות מפורטות) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות לשימושים המותרים באזור החקלאי ואשר אינם עומדים בסתירה לתכנית זו.
- ה. סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (קנ"מ: 1:50,000), שאינו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח) תהינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

## 5. ייעודי קרקע ושימושים מותרים

### 5.1 נחל ותעלת ניקוז

#### 5.1.1 השימושים המותרים

- א. אפיק הנחל או התעלה הכוללים זרימת מים קבועה ו/או חורפית ואת המערכת האקולוגית המצויה בהם.
- ב. ניקוז.
- ג. רצועות המגן לאורך שתי גדות הנחל, גדות הנחל, עד לקצה דופן האפיק והמערכת האקולוגית המצויה בהם.
- ד. משטחי התחממות והטלה לצבים בגדות הנחל ובסמוך אליהן, משולבים עם רצועות המגן.
- ה. שבילי גישה רגליים אל המים ושבילי טיול לאורך הנחל.
- ו. מזחלים ומתקנים לעגינת סירות ולדיג.
- ז. שיט למטרות פנאי ונופש בלבד.
- ח. מתקנים להסדרת זרימת המים - סכרונים, מפלים, תחנות מדידה מתקני כניסה ויצוב גדות.
- ט. דרך תחזוקה לאורך גדות הנחל.
- י. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האפיק.
- יא. גשרים לרכב, לפי תכניות מאושרות ביום אישורה של תכנית זו.

#### 5.1.2 הנראות

- א. כל פעולה שתעשה או כל שימוש שיעשה בנחל, ביובליו, או בתעלות הניקוז, יעשו תוך שימור מירבי של המערכת האקולוגית, הנופית ואיכות המים.
- ב. ערוץ נחל אלכסנדר והערוצים של יובליו ישמרו בתוואי הנוכחי שלהם.
- ג. לא תותר חציית נחל אלכסנדר על ידי דרכים מקומיות חדשות. תותר חציית הנחל על ידי גשרים חדשים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן על ידי גשרים בתחום תכניות מאושרות לדרכים.

ד. כל פעולה ושימוש בתחום הנחל יותרו אך ורק בהתאם לחוק הניקוז ובאישור רשות הניקוז.

ה. בתכנית מתאר מקומית יקבעו הוראות ומגבלות נוספות בכל הקשור לשיט, הקמת מתקני ניקוז, טיפול באפיק הנחל, השימושים המותרים וכו'.

## 5.2 סביבות הנחל

### 5.2.1 השימושים המותרים

שימור טבע ונוף, שטחי אל-געת, חקלאות, פנאי ונופש, אתרי ביקור, אכסון כפרי, מרכזי מוסדות ציבור, מתקני וקוי תשתית ודרכים מקומיות. כמו כן, יותרו שימושים העולים בקנה אחד עם מטרות ועקרונות תכנית זו כפי שיקבע בתכנית הכוללת.

### 5.2.2 הוראות

- א. בישובים המוקפים, גם אם בחלקם, ביעוד סביבות הנחל, ניתן יהיה לאשר הרחבה גם ביעוד זה ובלבד שתתקבל הסכמתה של המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה, בהתאם להוראות תמ"מ 21/3.
- ב. ככלל בינוי הנובע מתכנית זו יהיה צמוד דופן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר בינוי שאינו צמוד דופן, למעט אכסון כפרי, ובלבד שבינוי זה תואם את מטרותיה של התכנית.
- ג. אכסון כפרי יותר אך ורק בצמוד לבינוי קיים, כפי שייקבע בתכנית הכוללת.
- ד. בסמכות הועדה המחוזית לאשר הרחבתו של בית עלמין לצרכי יישוב.
- ה. בתכנית הכוללת תקבענה מגבלות להקמת מבנים חקלאיים בסמיכות לנחל אלכסנדר ויובליו.
- ו. קוי ומתקני תשתית יותרו רק אם הינם לטובת החקלאות ושיקום הנחל והיעודים והשימושים האחרים המותרים לפי תכנית זו, או אם הינם הכרחיים לדעת הועדה המחוזית ונעשה כל מאמץ למזעור הנזק הסביבתי והחזותי שלהם לנחל ולשטחים הפתוחים.
- ז. הוראות והגבלות סביב עזרי ניווט למטוסים ייקבעו בתכניות מתאר מקומיות ותכניות מפירותות ובתיאום עם מינהל התעופה האזרחית.

## 5.3 גן לאומי

### 5.3.1 השימושים המותרים

בשטח המיועד לגן לאומי יותרו התכליות והשימושים המותרים על פי תכנית המתאר הארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים, תמ"א/8 וכפי שיקבע בכפוף לה בתכנית הכוללת.

## 5.4 דרך מהירה ודרך אזורית

5.4.1 השימושים המותרים בכל סוגי הדרכים בתכנית זו בהתאם לתכנית המתאר הארצית לדרכים, תמ"א/3.

### 5.4.2 הוראות

- א. סלילת דרך חדשה, או הרחבת דרך קיימת, יותנו במתן פתרונות סביבתיים כוללים לשטחים לאורך הדרך. הפתרונות הסביבתיים יתייחסו לשינויים הנובעים מסלילת הדרך ומתחום השפעתה.
- ב. רוחב הדרכים וקווי הבנין מדרכים יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א/3. אף על פי כן, מקום שנקבע בתכנית שאושרה ערב תחילתה של תכנית זו קו בנין שונה, יחול קו הבנין שאושר בתכנית הקודמת.

## 5.5 שטח מסילת ברזל קיימת

### 5.5.1 השימושים המותרים

בהתאם לתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל, תמ"א/23.

### 5.5.2 הוראות

- א. קווי הבנין יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א/23. אף על פי כן, מקום שנקבע בתכנית שאושרה ערב תחילתה של תכנית זו קו בנין שונה, יחול קו הבנין שאושר בתכנית הקודמת.
- ב. הנתתה של מסילה חדשה או שינוי במיקומה של מסילה קיימת יותנה במתן פתרונות סביבתיים כוללים לשטחים לאורכה. הפתרונות הסביבתיים יתייחסו לשינויים הנובעים מסלילת המסילה ומתחום השפעתה.

## 5.6 שטח למעבר קווי חשמל

### 5.6.1 השימושים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית (תלקית) למעבר קווי חשמל ראשיים שפיה - צומת קסם, תמ"א/10/ג/2.



נספח א' - רשימת גושים וחלקי גושים בתחום התכנית (הרשימה כוללת את  
הגושים וחלקי הגושים העדכניים לשנת 2001 וכן את רשימת הגושים וחלקי הגושים  
כמופיע במפת הרקע של התשריט)

הוכן על-ידי אגרוםפ - מיפוי וסקרים חקלאיים בע"מ 9.4.01.

גושים בשלמות:

,8098 ,8090 ,8089 ,8083 ,8084 ,8080 ,8079 ,7998 ,7990 ,7986 ,7983 ,7981 ,7980 ,7979 ,7972 ,7971  
.8424 ,8422 ,8399 ,8392 ,8391 ,8386 ,8385 ,8354 ,8352 ,8351

חלקי גושים:

,8086 ,8087 ,8086 ,8085 ,8082 ,8081 ,8078 ,8028 ,7991 ,7989 ,7984 ,7982 ,7978 ,7977 ,7973 ,7966  
,8344 ,8339 ,8338 ,8337 ,8313 ,8162 ,8161 ,8131 ,8129 ,8102 ,8100 ,8099 ,8096 ,8095 ,8092 ,8091  
,8396 ,8395 ,8393 ,8390 ,8388 ,8387 ,8384 ,8373 ,8371 ,8366 ,8361 ,8360 ,8359 ,8358 ,8353 ,8350  
.8423 ,8421 ,8414 ,8412 ,8411 ,8410 ,8409 ,8408 ,8407 ,8406 ,8403 ,8402 ,8398 ,8397