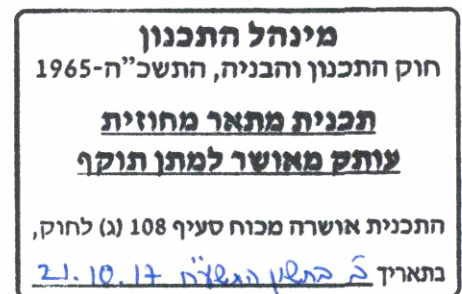


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז

תמ"מ/3/21 שינוי מס' 41

שינוי ייעוד מוסד בכפר בתיה
והוספת הוראת גמישות למוסד בתמ"מ/3/21



הוראות התכנית

נובמבר 2017

אביגדור יצחקי
יושב ראש המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

דברי הסבר:

תכנית שינוי מס' 41 לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז – תמ"מ/3 /21 כוללת שני חלקים:

א. שינוי ייעוד מוסד בכפר בתיה, שהינו בתחום העיר רעננה, לייעוד אזור פיתוח

עירוני:

התכנית משנה ייעוד שטח המיועד בתמ"מ/3 /21 למוסד והמצוי בלב אזור הפיתוח העירוני של רעננה, לייעוד אזור פיתוח עירוני.

בעבר שימש השטח המיועד למוסד ככפר נוער חקלאי "כפר בתיה" אך עם השנים פסקה פעילות זו.

לעניין זה צורף לתכנית תשריט וכן נוספו הוראות לתכניות שיערכו בתחום זה.

ב. הוספת הוראת גמישות לייעוד מוסד בתכנית המתאר המחוזית למחוז

המרכז – תמ"מ/3 /21:

במסגרת תמ"מ/3 /21 סומנו שטחי מוסדות בעלי חשיבות ברמה האזורית/מחוזית ובכלל זאת בתחום אזורי פיתוח עירוניים ואזורי תעסוקה. לאורך השנים שינו חלק ממוסדות אלה את אופיים ובחלקם חדלו לשמש כמוסדות אזוריים/מחוזיים.

על מנת לאפשר מחד את שינוי ייעודם של שטחים אלה בהתאם לצרכים העירוניים העדכניים ומאידך לוודא כי ייועדו שטחים לצרכים אזוריים/מחוזיים בהיקף דומה ובמקום המתאים לצורך מוסדות אלה, כל זאת ללא צורך בשינוי לתכנית המתאר המחוזית, נקבעה במסגרת תכנית זו הוראת גמישות הקובעת את התנאים הנדרשים לאישור תכנית מקומית כאמור.

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ/3/21 שינוי מס' 41 – שינוי ייעוד מוסד בכפר בתיה והוספת הוראת גמישות למוסד בתמ"מ/3/21 (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. **מסמכי התכנית:**

2.1 מסמכי התכנית כוללים:

2.1.1 הוראות התכנית ב- 4 עמודים (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 תשריט בקני"מ 1: 50,000 (להלן "התשריט")

2.2 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו ההוראות על התשריט.

3. **מקום התכנית:**

א. שינוי תשריט: שינוי ייעוד מוסד בכפר בתיה

מחוז: המרכז

רשות מקומית: רעננה

חלקי גושים: 7650, 7651

שטח: כ- 320 דונם.

ב. שינוי הוראות: הוספת הוראת גמישות למוסד בתמ"מ/3/21

כל שטח תכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז – תמ"מ/3/21.

4. **תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על כל שטח תמ"מ/3/21.

5. **מגיש התכנית:**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

6. **יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ/3/21 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אלא אם כן שונה ע"י תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יגבר הקבוע בתכנית זו.

7. **מטרת התכנית:**

7.1 שינוי ייעוד מוסד בכפר-בתיה מ"מוסד" ל"אזור פיתוח עירוני".

7.2 הוספת הוראת גמישות לייעוד "מוסד" בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז – תמ"מ/3/21.

8. **תיקון התכנית הראשית:**

8.1 לתכנית הראשית יתווסף תשריט ייעודי קרקע בו ישונה שטח המוסד בכפר בתיה המיועד ל"מוסד" לייעוד "אזור פיתוח עירוני".

אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2 ד' לתכנית הראשית יבוא:

2" ה'. תשריט שינוי 41 – שינוי ייעוד מוסד בכפר בתיה והוספת הוראת גמישות למוסד בתמ"מ/3/21, הערוך בקנה מידה 1: 50,000.

- 8.2 לתכנית הראשית יתווספו הוראות לאזור פיתוח עירוני בכפר בתיה. אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 3 לתכנית הראשית, יבוא:
4. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית בתחום השטח המיועד לאזור פיתוח עירוני הכלול בתשריט שינוי 41 (להלן "המתחם"), יקבל החלטתו לאחר שהובטח כי התכנית עומדת, לפי העניין, בתנאים הבאים:
- א. הפיתוח העירוני נותן דגש לעירוב שימושים, לשימוש מקסימלי בתחבורה ציבורית, ליצירת רשת שבילי אופניים והולכי רגל, בתוך השכונה ומחוצה לה. יוגש מסמך תחבורתי אשר על פי ממצאיו יקבע הנדרש מבחינה תחבורתית ושלביות הביצוע. חתכי הדרכים בתכנית יכללו שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
- ב. ניתן מענה לפתרונות ניקוז אשר יאפשרו החדרה והסדרת מי הנגר העילי בתחומה.
- ג. התכנית מתייחסת לנושאים הבאים: בינוי, תשתיות תומכות, פרוגרמה, נוף, שימור מבנים ועצים.
- ד. התכנית קובעת שלביות ביצוע בהתאם למימוש התשתיות הנדרשות לפיתוחה.
- ה. תכנית מפורטת תערך בתאום עם משרד הביטחון.
- ו. התכנית כוללת דיור בהישג יד, לרבות דירות קטנות- בהיקף שלא יפחת מ- 25% מכלל יח"ד במתחם ובנוסף דיור מיוחד (כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים).
- ז. הצפיפות המינימלית במתחם הינה 18 יח"ד לדונם נטו.
- ח. לפחות 35 דונם משטח המתחם הוקצו לשימוש למוסד אזורי.
- על אף האמור בס"ק (ו), (ז) ו - (ח) לעיל, מוסד תכנון רשאי, מנימוקים שירשמו, לאשר תכנית הכוללת דיור בהישג יד בשיעור נמוך יותר, ו/או לקבוע צפיפות נמוכה יותר, ו/או שטח למוסד אזורי בהיקף קטן יותר ובלבד שנתקבל אישור הוועדה המחוזית.

- 8.3 לתכנית הראשית תתווסף הוראת גמישות ליעוד מוסד. אחרי סעיף 7.9.2 ס"ק 4 לתכנית הראשית יבוא:
5. בתכנית מתאר מקומית ניתן לשנות ייעודו של שטח המיועד למוסד והינו צמוד דופן לאזור פיתוח עירוני, מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו, בתנאים הבאים:
- א. נקבע בתכנית ייעוד למוסד בשטח חלופי (להלן "השטח החלופי").
- ב. השטח החלופי יהיה בשטח המיועד בתכנית זו לאזור פיתוח עירוני או לאזור תעשייה מלאכה ותעסוקה או לאזור תעסוקה מטרופוליני משני, או בהתאם להוראות הגמישות להרחבת ייעודים אלה.
- ג. מוסד התכנון שוכנע כי היקף השטח החלופי דומה ומיקומו מתאים לצורכי מוסד ברמה אזורית או מחוזית.
- לעניין סעיף זה "מוסד ברמה אזורית או מחוזית" - מוסד המשרת מספר יישובים, ובכלל זה מוסד שניתן לראותו כשימוש משלים באזור תעסוקה, כגון מוסד להשכלה גבוהה ובית-חולים.
- ד. נתקבל אישור הוועדה המחוזית.
- ה. בתכנית המקומית ייקבעו הוראות על פיהן ניתן יהיה לשנותה רק בהתקיים הקבוע בסעיפים א-ד לעיל.