

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז

תמ"מ 3 / 21 - שינוי מס' 44

קרית עקרון

הוראות התכנית

יולי 2021



י"ר המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

<p><b>מינהל התכנון</b> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 <b>תכנית מתאר מחוזית</b> <b>עותק מאושר למתן תוקף</b> אושרה בישיבת ולנת"ע מס' 678 מתאריך י"ט בתמוז תשפ"א - 29.6.2021</p>
---

## דברי הסבר:

קרית עקרון ממוקמת על מפגש דרכים 40 ו- 411 וגובלת בשטחי המועצה האזורית גזר.

תכנית המתאר הכוללנית של קרית עקרון בחנה את פוטנציאל הפיתוח של הישוב ומצאה כי קיים צורך להרחבת תחומי הישוב ולשם כך לערוך שינוי תמ"מ להרחבת אזור הפיתוח העירוני.

התכנית תואמת למדיניות התכנון הארצית לפיה עיקר פיתוחם של ישובים יהיה בתחום המרקם העירוני בתמ"מ א 35, תוך ניצול מיטבי של הקרקע, וכן בהתאמה למדיניות התכנית האסטרטגית לדיור של הממשלה.

התכנית מציעה הרחבה של קרית עקרון לכיוון צפון-מזרח, תוך שמירה על רצף השטחים החקלאיים הפתוחים, וכן לכיוון מערב על שטחים שנקבעו בתמ"מ 21/3 כשטחים ביעוד "אזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה".

בהתאם להוראות תמ"מ א 35, התכנית קובעת "שטח פתוח מיוחד". שטח זה נקבע על גבי יעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח המאפשר פעילות של פנאי ונופש ושימור השטחים החקלאיים הפעילים.

לאור הרחבת אזור הפיתוח העירוני של קרית עקרון בכ-26% במסגרת שינוי התמ"מ נקבע בהוראות כי במקום הוראת הגמישות להרחבת אזור פיתוח עירוני לפי סעיף 7.1.2 ס"ק 2 בתמ"מ 21/3, על היישוב תחול הוראת גמישות חלופית המאפשרת במסגרת תכנית כוללנית ליישוב תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני לתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ובלבד שלא תעלה על 5% משטח אזור הפיתוח העירוני של היישוב המסומן בתשריט .

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 44 – קרית עקרון (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. **מסמכי התכנית:**

2.1 **מסמכי התכנית כוללים:**

- 2.1.1 הוראות התכנית ב- 5 עמודים (להלן: "הוראות התכנית") – מחייבות.
- 2.1.2 תשריט בקנ"מ 1: 50,000 (להלן "התשריט") – מחייב.
- 2.1.3 נספח להכנת תכניות מקומיות – קרית עקרון (תמ"מ/ 3 / 21 שינוי מס' 44), ב- 1 עמודים – מנחה.
- 2.2 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו ההוראות על תשריט.

3. **מקום התכנית:**

- מחוז: המרכז
- נפה: רחובות
- רשויות מקומיות: קרית עקרון, גזר
- מרחב תכנון מקומי: זמורה, גזר

4. **תחום שינוי הייעודים:**

- חלקי גושים:
- 3797, 3800, 3803, 3818, 3820, 4539, 4621, 4754, 5100, 5101, 5103, 5318.

5. **שטח שינוי הייעודים:**

- כ- 1,100 דונם.

6. **מגיש התכנית:**

- הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

7. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ 21/3 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.

8. מטרת התכנית:

- 8.1 הרחבת שטח הפיתוח כמענה לצרכי הפיתוח של קרית עקרון, ע"י:
- א. שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ל"אזור פיתוח עירוני".
  - ב. שינוי ייעוד מ"אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה" ל"אזור פיתוח עירוני".
- 8.2 קביעת "שטח פתוח מיוחד" על גבי יעוד "אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח".
- 8.3 עדכון הוראות תמ"מ 21/3 כך שבמקום הגמישות להרחבת אזור פיתוח עירוני הקבועה בסעיף 7.1.2 ס"ק 2, תחול על קרית עקרון הוראת גמישות חלופית כמפורט בסעיף 9.4 להלן.
- 8.4 סימון חייץ בין קרית עקרון לגני יוחנן.

9. תיקון ההוראות:

- 9.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2.ח. לתכנית הראשית יבוא:
- "2. ט. תשריט שינוי 44 – קרית עקרון, הערוך בקנה מידה 1:50,000".
- אחרי סעיף 1.3 ס"ק 4.א. לתכנית הראשית יבוא:
- "ב. – קרית עקרון (תמ"מ/ 21/3 שינוי מס' 44)".
- 9.2 לתכנית הראשית יתווספו הוראות לאזור פיתוח עירוני. לטבלה שבסעיף 7.1.2 ס"ק 1א לתכנית הראשית יתווסף אחרי בית דגן (החלק הכלול בתחום שינוי מס' 42):
- א.

שם היישוב	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם נטו
קרית עקרון (החלק הכלול בתחום שינוי מס' 44)	18

9.4 אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 2א. לתכנית הראשית יבוא :  
" 2ב.

א. על אף האמור בס"ק 2 לעיל, בתכנית כוללנית לקרית עקרון רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ובלבד שלא תעלה על 5% משטח אזור הפיתוח עירוני של היישוב כמסומן בתשריט.

ב. לא תתאפשר תוספת כאמור בס"ק א. לעיל במקום בו מסומן חיץ בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א/35 לעניין "מכלול כפרי מוגן".

9.5 ברישא לסעיף 7.20 לתכנית הראשית, לאחר המילים "בשינוי מס' 42 - בית דגן" יתווסף :

"ובשינוי מס' 44 – קרית עקרון..."

9.6 בסיפא של סעיף 7.20.1 ס"ק ה. לתכנית הראשית יתווסף :  
"למעט בשטח פתוח מיוחד בתחום שינוי מס' 44 – קרית עקרון."

## נספח להכנת תכניות מקומיות

קרית עקרון – (תמ"מ/3/21 שינוי מס' 44)

### הנחיות לתכניות מקומיות באזור פיתוח עירוני:

א. תכנית מקומית תכלול הנחיות והוראות בהתייחס לנושאים הבאים:

1. מתן דגש על עירוב שימושים.
2. פרוגרמה, בינוי, תחבורה, ניקוז, מים, ביוב, תשתיות תומכות, נוף וחיבור התכנית לשטח הפארק.
3. פיתוחה של תחבורה ציבורית יעילה ותנאים לעידוד השימוש המירבי בה, לרבות פירוט רשת שבילי האופניים והשבילים להולכי הרגל, בתוך השכונה וחיבורם לרשת הכלל יישובית. חתכי הדרכים בתכנית יכללו שבילי אופניים ומדרכות רחבות, הכל בהסתמך על מסמך תחבורתי אשר על פי ממצאיו ייקבעו הנדרש מבחינה תחבורתית ושלביות הביצוע.
4. דיור בהישג יד, לרבות דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ- 25% מכלל יח"ד בתכנית ובנוסף דיור מיוחד (כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים).
5. פתרונות ניקוז אשר יאפשרו מענה להחדרה והסדרת מי הנגר העילי בתחומה.
6. שלביות ביצוע בהתאם למימוש התשתיות הנדרשות לפיתוחה אשר תבטיח את ביצוע מתקני התשתית התומכים בפיתוח וביניהם ניקוז, דרכים, ביוב, מים, חשמל וכדומה.

### הנחיות לתכניות מקומיות באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח עם הוראות של שטח

#### פתוח מיוחד

- א. שבילי הולכי רגל ואופניים יתוכננו בדרכים חקלאיות ובמטרות הקיימות, תוך הבטחת ממשק הולם בינם לבין הפעילות החקלאית, בהתייעצות עם משרד החקלאות ובכלל זה:
1. הסדרת תנועת המטיילים באופן שלא תגביל את הפעילות החקלאית בשטח ותשמור על בטחונם.
  2. תמנע כניסת כלי רכב למעט רכבים השייכים לפעילות החקלאית במישרין.
  3. שילוט וסימון השבילים ובכלל זה הנחיות ואזהרות למטיילים בדבר מגבלות הנובעות מהשימוש העיקרי בשטח לחקלאות.