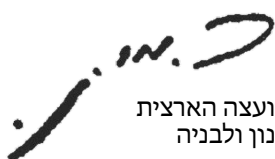


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז

תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 42

בית דגן



יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

<p>מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית מתאר מחוזית עותק מאושר למתן תוקף אושרה בישיבת ולנת"ע מס' 654 מתאריך ח' בתמוז תש"פ - 30/6/20</p>

הוראות התכנית

נובמבר 2020

דברי הסבר:

בית דגן נמצאת בין כביש 1 ממזרח, כביש 412 מצפון וכביש 44 ממערב. ממזרח ליישוב בצמוד לכביש 1 קיים מתחם חנה וסע וציר תחבורה ציבורית פעיל. לאורך דרך 44 חלה תמ"א 47 על שינויה הכוללת מסגרת תכנונית לשדרוג הדרך לרבות מתן מענה לתחבורה ציבורית.

במסגרת תכנית המתאר הכוללנית של בית דגן נבחן פוטנציאל הפיתוח של הישוב בהתייחס למגבלות הבנייה משדה התעופה בן-גוריון עפ"י הוראות תמ"א 2/4, בכללן מגבלות בנייה מרעש, המגבילות את האפשרות לציפוף הישוב הקיים. על מנת לאפשר את המשך פיתוחו של היישוב נדרשת תוספת שטח לפיתוח בהתייחס לתחום מגבלות הרעש בתמ"א 2/4 ובכפוף להוראותיה.

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

התכנית כוללת תוספת פיתוח בשטחים שאושרו בתכניות טרם אישורה של תמ"מ 21/3, אך סומנו בתמ"מ 21/3 כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח וכן שטח שיועד לפיתוח במסגרת תכנית ממ/2050 שאושרה על פי הוראות הגמישות בתמ"מ 21/3.

התכנית קובעת "שטח פתוח מיוחד", בהתאם להוראות תמ"א 35. שטח זה נקבע על גבי יעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה לפי תמ"א 35 ומיועד בעיקרו לשטחים פתוחים המאפשרים מתן מענה לפנאי ונופש.

לאור הרחבת אזור הפיתוח העירוני של בית דגן בכ-115% 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 1% משטח אזור הפיתוח העירוני של היישוב כמסומן בתשריט (היקף השטח הכולל לאזור פיתוח עירוני בתמ"מ 21/3 ותמ"מ 21/3/42).

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 42 – בית דגן (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. **מסמכי התכנית:**

2.1 **מסמכי התכנית כוללים:**

- 2.1.1 הוראות התכנית ב- 6 עמודים (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 תשריט בקני"מ 50,000:1 (להלן "התשריט").
- 2.1.3 נספח להכנת תכניות מקומיות- בית דגן (תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 42), ב- 1 עמודים – מנחה.

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

3. **מקום התכנית:**

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק, שדות דן

רשויות מקומיות: בית דגן, שדות דן

4. **תחום שינוי הייעודים:**

גושים שלמים: 7387

חלקי גושים: 6076, 6081, 6086, 6078, 6080, 6079, 6069, 6258, 6274, 6273,

6075, 6077, 6257.

5. **שטח שינוי הייעודים:**

כ- 1,600 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 בית דגן, ע"י שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" 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 על בית דגן תחול הוראת גמישות חלופית כמפורט בסעיף 9.4.

9. תיקון ההוראות:

- 9.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2 ז. לתכנית הראשית יבוא:
"2. ח. תשריט שינוי 42 – בית דגן, הערוך בקנה מידה 1:50,000".
אחרי סעיף 1.3 ס"ק 3 לתכנית הראשית יבוא:
"4. נספח להכנת תכניות מקומיות"
א. בית דגן (תמ"מ 21 / 3 שינוי מס' 42)"

9.2 בסעיף 2 ס"ק 1 -

- א. אחרי ההגדרה "תכנית מפורטת" תבוא ההגדרה:
"תכנית מקומית – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת".
- ב. אחרי ההגדרה "שטח ערכי" תבוא ההגדרה:
"שטח פתוח מיוחד – כהגדרתו בתמ"מ א 35"

9.3 לתכנית הראשית יתווספו הוראות לאזור פיתוח עירוני.

אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 1 לתכנית יבוא:

"א1:

- א. תכנית מקומית הכוללת תוספת יח"ד ביישובים המפורטים בטבלה תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) לא תפחת מהקבוע להלן:

שם היישוב	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם נטו
בית דגן (החלק הכלול בתחום שינוי 42)	15

ב. על אף האמור בס"ק א' לעיל מוסד התכנון רשאי להפקיד תכנית בצפיפות נמוכה יותר ככל ומתקיימות נסיבות מיוחדות ונימק זאת בהחלטתו, וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

(1) הצפיפות תואמת לקבוע בהוראות תמ"א 35.

(2) אישור הוועדה מחוזית.

ג. תכנית מקומית שתוכנן ככל הניתן בהתאם לעקרונות נספח להכנת תכנית מקומית כקבוע בשינוי התמ"מ הרלוונטי לתחומה."

9.4 אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 2 לתכנית יבוא:

"2א. על אף האמור בס"ק 2 לעיל, בתכנית כוללנית לבית דגן רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ובלבד שלא תעלה על 1% משטח אזור הפיתוח עירוני של היישוב כמסומן בתשריט."

9.5 לתכנית הראשית יתווספו הוראות לשטח פתוח מיוחד.

אחרי סעיף 7.19 לתכנית יבוא:

"7.20 שטח פתוח מיוחד

מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים על גבי ייעודי הקרקע. בייעוד הקרקע על גביו מסומן שטח פתוח מיוחד הכלול בשינוי מס' 42 – בית דגן יחולו ההוראות הבאות:

7.20.1 התכליות והשימושים

1. יתאפשרו רק השימושים הבאים:

א. חקלאות לפי התוספת ה-I ללא בינוי.

1. על אף האמור לעיל בשינוי מס' 42 – בית דגן יותרו מבנים לגידול צמחי.

ב. שטחים פתוחים לרבות להשהיית נגר עילי.

ג. דרכים חקלאיות, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.

ד. מתקני תשתית.

ה. מתקנים לפנאי כגון מתקני פיקניק, ספסלים ושירותים ציבוריים.

7.20.2 הנחיות והוראות תכנון

- א. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 35 לעניין שטח פתוח מיוחד.
- ב. תכנית מקומית תתוכנן ככל הניתן בהתאם לעקרונות נספח להכנת תכנית מקומית כקבוע בשינוי התמ"מ הרלוונטי לתחומה.
- ג. תכנית מקומית בשטח זה תלווה בנספח נופי-סביבתי, כאמור בסעיף 11 בתמ"א 35, אשר יבחן את שילוב השימושים המבוקשים בשטח ומניעת מפגעים סביבתיים ונופיים.
- ד. בתכנית מקומית הכוללת מתקן תשתית תינתן עדיפות לקביעתו של מתקן התשתית בתת הקרקע. בתכנית כאמור יבחנו צמצום מפגעים סביבתיים ונופיים, חלופות מיקום ונגישות.
- ה. הוצאת היתרים בשטח זה, על פי תכניות שנכנסו לתוקף טרם קביעתו של השטח כשטח פתוח מיוחד, תותנה, ככל הניתן, בהבטחת שמירה על רצף השטחים הפתוחים, על ערכי טבע ועל אופיו של הנוף הכפרי הפתוח.

נספח להכנת תכניות מקומיות

בית דגן – (תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 42)

הנחיות והוראות לתכניות מקומיות באזור פיתוח עירוני:

א. תכנית מקומית תכלול הנחיות והוראות בהתייחס לנושאים הבאים:

1. מתן דגש על עירוב שימושים.
2. בינוי, ותכנון המרחב הציבורי הפתוח, כולל היבטי נוף.
3. קישוריות לשטח הפתוח המיוחד.
4. שלביות ביצוע בהתאם למימוש התשתיות הנדרשות לפיתוחה.
5. פיתוחה של תחבורה ציבורית יעילה ותנאים לעידוד השימוש המירבי בה, לרבות פירוט רשת שבילי האופניים והשבילים להולכי הרגל, בתוך השכונה, וחיבורם לרשת הכלל ישובית לרבות חיבור או יצירת נגישות למערכות התח"צ שמחוץ לישוב. חתכי הדרכים בתכנית יכללו שבילי אופניים ומדרכות רחבות, הכל בהסתמך על מסמך תחבורתי אשר על פי ממצאיו ייקבעו הנדרש מבחינה תחבורתית ושלביות הביצוע. תכנית כוללנית תכלול התייחסות גם למתחם חנה וסע ולנת"צ המתוכנן לאורך דרך 44.
6. דיור בהישג יד, לרבות דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ- 25% מכלל יחיה"ד בתכנית ובנוסף דיור מיוחד (כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים).