

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז
תמ"מ 21 / 3 - שינוי מס' 45

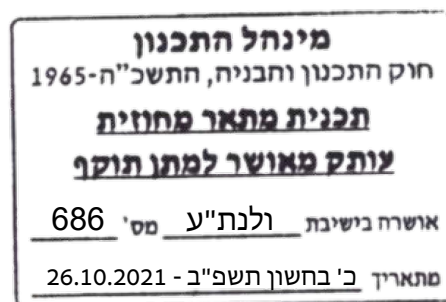
שינוי ייעוד שטח למוסד לאזור פיתוח עירוני בבאר יעקב
ושינוי ייעוד שטח למוסד בנתניה

(שינוי לתמ"מ 21 / 3 ולתמ"מ 3 / 21 / 36)

הוראות התכנית



יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובנייה



אוקטובר 2021

דברי הסבר :

שינוי מס' 45 לתכנית המתאר המחוזית למחוז מרכז - תמ"מ 21 / 3 כולל שני חלקים :

א. בתחום באר יעקב - שינוי ייעוד שטח לאזור פיתוח עירוני במקום שטח המיועד למוסד עפ"י תמ"מ / 3 / 21.

בית חולים הפסיכיאטרי, השוכן בשטח כיום, מתעתד לעבור לתחום בית חולים אסף הרופא במטרה לתת מענה רחב יותר למטופלים. המהלך תואם את מדיניות משרד הבריאות לריכוז השרות הרפואי הניתן בבתי החולים השונים במתחמים גדולים. יצוין כי ביטול שטח המוסד מותנה בהקמת מוסד חלופי והעברת כל המטופלים למוסד החדש.

שינוי כאמור יאפשר מגוון שימושים תוך ניצול מיטבי של הקרקע.

ב. בתחום נתניה - שינוי ייעוד שטח למוסד במקום שטח לאזור תעסוקה עפ"י תמ"מ / 3 / 21 / 36 - אנ"מ אילנות. שינוי כאמור נועד לתת מענה למחסור הקיים, בחלקו הצפוני של מחוז המרכז, בשטחים למוסדות לרבות בתי חולים. כמו כן כולל חלק זה גם קביעת הוראות לעניין שימושים באזור התעסוקה הצמודים לשטח המוסד והוראות גמישות לשינוי פריסת שטח מוסד ושטח תעסוקה הצמוד לו.

1. שם התכנית: תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 45 שינוי ייעוד שטח למוסד לאזור פיתוח עירוני בבאר יעקב ושינוי ייעוד שטח למוסד בנתניה (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית:

2.1 מסמכי התכנית כוללים:

2.1.1 הוראות התכנית ב- 5 עמודים (להלן: "הוראות התכנית").

2.1.2 תשריט הכולל: תשריט יעודי קרקע נתניה בקנ"מ 1:20,000 ותשריט יעודי קרקע באר יעקב בקנ"מ 1:50,000 (להלן "התשריט").

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

נפות: רמלה, נתניה

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק, נתניה

רשויות מקומיות: באר יעקב, נתניה

4. תחום שינוי הייעודים:

חלקי גושים: 3785,4041,7934,7935

5. שטח שינוי הייעודים:

כ- 240 דונם.

6. מגיש התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

7. יחס לתכניות אחרות:

7.1 בתחום באר יעקב - 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.

7.2 בתחום נתניה - יחול הקבוע בתכנית מתאר מחוזית חלקית תמ"מ 3 / 21 / 36, אלא אם כן שונה על ידי תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתמ"מ 3 / 21 / 36, יגבר הקבוע בתכנית זו.

8. מטרות התכנית:

8.1 הרחבת אזור הפיתוח העירוני של באר יעקב, ע"י שינוי ייעוד מ"מוסד" ל"אזור פיתוח עירוני" כמענה לצרכי הפיתוח בישוב.

8.2 א. הוספת שטח בייעוד מוסד בנתניה ע"י שינוי ייעוד מ"אזור תעסוקה" ל"מוסד" כמענה למחסור בשטחים למוסדות לרבות בתי חולים, בחלקו הצפוני של מחוז המרכז.
 ב. קביעת הוראות לעניין שימושים באזור התעסוקה הצמודים לשטח המוסד והוראות גמישות לשינוי פריסת שטח מוסד ושטח תעסוקה הצמוד לו.

9. תיקון הוראות תמ"מ 21 / 3 כדלהלן:

9.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2 ט. לתכנית יבוא:

"2. תשריט שינוי 45 - תשריט ייעודי קרקע באר יעקב, הערוך בקנה מידה 1: 50,000

9.2 לטבלה שבסעיף 7.1.2 ס"ק 1א. לתכנית יתווסף אחרי קרית עקרון (החלק הכלול בתחום שינוי מס' 44):

” :

שם היישוב	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם נטו
באר יעקב (החלק הכלול בתחום שינוי 45)	18

9.3 אחרי סעיף 7.1.2 1א. אחרי ס"ק ג. יתווסף:

" ד. תכנית מפורטת בתחום שינוי מס' 45 בבאר יעקב, תקבע בהוראותיה כי: תנאי להגשת היתר בנייה ראשון בשטח המשמש כיום לבית חולים, יהיה העברת בית החולים והמאושפזים בו למוסד בשטח חליפי שאותר לשם כך ע"י משרד הבריאות."

10. תיקון הוראות תמ"מ / 3 / 21 / 36 כדלהלן:

10.1 בסיפא של סעיף 2.1.2. לתכנית יתווסף:

" ס"ק א. תשריט שינוי 45 לתמ"מ 21/3 - תשריט ייעודי קרקע נתניה, הערוך בקנה מידה 1: 20,000

10.2 אחרי סעיף 11.4.2 ס"ק ב' 2. לתכנית יבוא

"3. תכנית מקומית לאזור תעסוקה הצמודה לשטח מוסד תכלול רק שימושים שאין בהם בכדי להגביל את השימושים הציבוריים הנכללים בשטח המיועד למוסד."

10.3 אחרי סעיף 15.3 לתכנית יבוא:

"15.4. על אף האמור בסעיף 15.3 לעיל רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מקומית המשנה את פריסת שטחי הפיתוח המיועדים למוסד שנוסף בשינוי

מס' 45 לתמ"מ 21/3 ולאזור התעסוקה הצמוד לו, ללא הרחבת היקף השטח המיועד לתעסוקה בתנאים הבאים :

- (1) התכנית תכלול את כל תחום אזור התעסוקה והמוסד.
- (2) היקף השטח המיועד למוסד לא יפחת מ-120 דונם.
- (3) נתקבל אישור הוועדה המחוזית.

* - סעיף 7.1.2 ס"ק 1א. נוסף במסגרת תמ"מ 42/21/3 – בית דגן.