

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז

תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 46

מזכרת בתיה

הוראות התכנית

יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובניה



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
<u>תכנית מתאר מחוזית</u>
<u>עותק מאושר למתן תוקף</u>
אשרה בישיבת _____ ולנת"ע _____ מס' 698
מתאריך ה' באדר ב' התשפ"ב 8.3.22

מאי 2022

דברי הסבר:

שינוי התמ"מ במזכרת בתיה מבוסס על תכנית המתאר הכוללנית המקודמת לשוב. התכנית הכוללנית מציעה שטחים חדשים לפיתוח עירוני, שטחי תעסוקה והתחדשות עירונית. צפי האוכלוסייה ליישוב הינו כ-28,500 תושבים. התכנית מאפשרת מענה למגורים בהתאמה למדיניות התכנית האסטרטגית לדיור של הממשלה.

עפ"י תמ"א 35, מזכרת בתיה נמצאת בקצהו הדרום מזרחי של מרקם עירוני ראשון לציון. מדיניות התכנון הארצית מכוונת כי עיקר הפיתוח יהיה בתחום המרקמים העירוניים.

לאור היקף השטח לבינוי המוצע בתכנית הכוללנית החליטה הועדה המחוזית לקדם שינוי לתכנית המתאר המחוזית.

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 46 – מזכרת בתיה (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 בקנ"מ 1: 50,000 (להלן "התשריט").
- 2.1.3 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.
- מרחב תכנון מקומי: זמורה, גזר.
- רשויות מקומיות: מזכרת בתיה, גזר.

4. **תחום שינוי הייעודים:**

חלקי גושים: 3715, 3716, 3803, 3889, 3898, 3899, 3903, 4621, 4622, 5422, 5424, 5725, 5749.

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 אזור הפיתוח העירוני כמענה לצרכי הפיתוח של מזכרת בתיה.
- 8.2 שינוי יעוד אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה ליעוד אזור פיתוח עירוני.
- 8.3 קביעת "שטח פתוח מיוחד" על גבי יעוד "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח".
- 8.4 עדכון הוראות גמישות להרחבת אזור פיתוח עירוני במזכרת בתיה.
- 8.5 קביעת הוראות בהתייחס לנחלים הכלולים בתמ"א/1.

9. תיקון ההוראות:

- 9.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2 י. לתכנית הראשית יבוא:
"2. יא. תשריט שינוי 46 – מזכרת בתיה, הערוך בקנה מידה 1:50,000".
- 9.2 אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 2ב לתכנית יבוא:
"ג על אף האמור בס"ק 2 לעיל, בתכנית כוללנית למזכרת בתיה רשאי יהיה מוסד התכנון לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני ובלבד שלא תעלה על 2% משטח אזור הפיתוח העירוני של היישוב כמסומן בתשריט".
- 9.3 על שטח פתוח מיוחד יחולו ההוראות שנוספו לתכנית הראשית בשינוי מס' 42 - בית דגן בתיקונים הבאים.
א. ברישא לסעיף 7.20 לתכנית הראשית, לאחר המילים "ובשינוי מס' 44 קרית עקרון.." יתווסף:
"ובשינוי מס' 46 מזכרת בתיה."
ב. בסיפא של סעיף 7.20.1 ס"ק ה לתכנית הראשית יתווסף לאחר "למעט בשטח פתוח מיוחד בתחום שינוי מס' 44 - קרית עקרון":
"ובתחום שינוי מס' 46 - מזכרת בתיה."
ג. בסיפא של סעיף 7.20.2 ס"ק ג לתכנית הראשית יתווסף:

"למעט תכנית מקומית בשטח פתוח מיוחד בתחום שינוי מס' 46 -
מזכרת בתיה."

9.4 בסעיף 7.21.1 ס"ק 2 אחרי המילים " ..בתחום שינוי מס' 52.." יבוא :
"ובתחום שינוי מס' 46".