

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

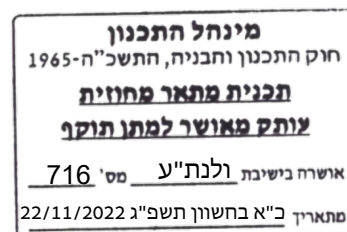
תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז

תמ"מ 3 / 21 שינוי מס' 48

גן יבנה



יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה



הוראות התכנית

נובמבר 2022

דברי הסבר:

היישוב גן-יבנה ממוקם על הגבול עם מחוז דרום. שינוי גבולות השיפוט בין מחוז מרכז לדרום, נעשה בשנת 2006 לאחר אישורה של תמ"מ/ 3 / 21 ולפיכך, תמ"מ/ 3 / 21 חלה רק על חלק מתחום השיפוט של גן-יבנה כאשר על חלקו השני חלה תכנית 8 / 03 / 137 / 1 של מחוז דרום.

תכנית המתאר הכוללת של גן-יבנה בחנה את פוטנציאל הפיתוח של הישוב למול מגבלות הבנייה, המונעות אפשרות לציפוף הישוב הקיים, הנובעות ממפעל בטחוני המצוי בסמיכות ממערב ליישוב, אשר לגביו מתקיימת כיום בחינה להעסקתו.

בהתאם לתמ"מ/ 3 / 21, היישוב גן-יבנה נמצא באזור פיתוח עירוני.

בהתאם לתמ"מ/ 35, היישוב מוגדר "כיישוב פיתוח מיוחד" הממוקם במרקם כפרי.

בהתאם לפרק הנחלים לתמ"מ/ 1, בתחומו של היישוב שני נחלים, נחל האלה שהוא בגדר נחל ראשי ונחל ברקאי שהוא בגדר נחל משני. התכנית מצויה בחפיפה לתחום רצועת ההשפעה ולפשט הצפה של נחלים אלו.

התכנית כוללת תוספת פיתוח בשטחים שפותחו ואושרו בתכניות קודמות טרם אישורה של תמ"מ/ 3 / 21, אך סומנו בתמ"מ/ 3 / 21 כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח. בנוסף, התכנית כוללת את השטחים שנכללו בתמ"מ/ 4 / 14 של מחוז דרום וביניהם שטחים באזור התעסוקה המאושר בתכנית מפורטת של גן יבנה.

התכנית מבטלת את הגמישות בתמ"מ להרחבת הישוב ב- 10%.

השימושים באזור הפיתוח העירוני יהיו בהתאם לשימושים שנקבעו בתמ"מ/ 3 / 21.

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ 21 / 3 שינוי מס' 48 – גן-יבנה (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.

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

3. **מקום התכנית:**

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מרחב תכנון מקומי: גן-יבנה

רשויות מקומיות: גן-יבנה

4. **תחום שינוי הייעודים:**

גושים שלמים: 186

חלקי גושים: 183, 185, 187, 489, 543, 544, 546, 557 – 559, 561, 563, 564, 568, 569, 884, 885, 2477, 2478, 2514, 2516, 2755, 2757, 2758, 2763, 2768, 2769.

5. **שטח שינוי הייעודים:**

כ- 4700 דונם.

6. **מגיש התכנית:**

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

7. יחס לתכניות אחרות:

- 7.1 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.
- 7.2 על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית הראשית, בשינויים המחייבים.
- 7.3 תכנית זו מבטלת את תמ"מ 14 / 4 – בתחומה.

8. מטרת התכנית:

- 8.1 הרחבת אזור הפיתוח העירוני של גן יבנה.
- 8.2 סימון חלקו המערבי של אזור הפיתוח העירוני של היישוב בהנחיות מיוחדות וקביעת הוראות בעניינו.
- 8.3 הכללת כל אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה המסומן בתמ"מ 21 / 3 בגן יבנה וסימונו בייעוד אזור פיתוח עירוני.
- 8.4 קביעת יעוד של "נחל וסביבתו" ו"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח".
- 8.5 הגמישות הקבועה בסעיף 7.1.2 ס"ק 2 בתמ"מ 21 / 3 לא תחול על אזור הפיתוח העירוני של גן-יבנה.
- 8.6 ביטול תמ"מ 14/4 בתחום תכנית זו.

9. תיקון ההוראות:

- 9.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2. יג. לתכנית הראשית יבוא :
- "2. יד. תשריט שינוי 48 – גן יבנה, הערוך בקנה מידה 1:50,000."

9.2 לתכנית הראשית יתווספו הוראות לאזור פיתוח עירוני.

אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 1א ד. יתווסף:

"ה.

שם היישוב	הוראות מיוחדות
גן יבנה (החלק הכלול בתחום שינוי מס' 48)	בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, לא יחליט מוסד תכנון על הפקדתה של תכנית, אלא אם שוכנע, לאחר שקיבל חוות דעת ממערכת הביטחון, כי יוסרו המגבלות.

".

9.3 אחרי סעיף 7.1.2 ס"ק 2ב לתכנית יבוא:

"7.1.2 ס"ק 2ג:

האמור בסעיף 7.1.2 ס"ק 2 לא יחול באזור הפיתוח העירוני בישוב גן-יבנה".

9.4 בסעיף 7.21.1 בס"ק 2 אחרי המילים "בתחום שינוי מס' 51" יבוא:

"ובשינויים הכלולים בס"ק 3.

9.5 אחרי סעיף 7.21.1 ס"ק 2 יבוא:

"3. א. שינוי מס' 48 - גן יבנה".