

16.7.91

התכנית שיוני מיתאר נחלת יהודה רצ/במ/50/50
הועדה לבנייה למגורים - הליכי תכנון ובנייה, הוראות השעה החש"ן - 1990

שנוי לתכניות מיתאר ממ/8002, ממ/8005 ותכניות ממ/8004 וממ-1/8005 ו-ממ/10/472

מחוז המרכז
נפת רחובות
עיריית ראשון-לציון
נחלת יהודה

ליניית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנן עיר
אדריכלות

משרד המגורים
מיונה משרד המגורים
2-12-1991
חיק מס

גושים: 6092, 6093; חלקים מגושים: 3628, 3629, 6091, 6094, 6090
שטח התכנית כ-2,086 ד'
היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
המתכנן: מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים
בעל הפרקט: מינהל מרחבי ישראל ואחריב

מטרת התכנית: (1) שינוי תכניות מיתאר ממ/8002, ממ/8005 ותכניות ממ/8004, ממ/1/8005, ממ/10/472

(2) שינוי ייעוד איזור חקלאי למגורים ולשירותים נילוויים, לדרכים וביטול דרכים.

(3) ליצור תנאים לאיכות סביבתית גבוהה בתחום התכנית ע"י הפקעת שטחים וייעודם לשימושים ציבוריים ובאמצעים חוקיים אחרים.

נסמכי התכנית: (1) הוראות (תקנון)

(2) תשריט בקנ"מ 1:5000

משרד המגורים
החלטה מינהלית
מס' 1162
תאריך: 27/2/91
8.4.91
חתימת הוועדה

משרד המגורים (המ"מ)
החלטה מינהלית
מס' 1162/1/8005
תאריך: 27/2/91
חתימת הוועדה

חתימה ועדות

(530) 24.7.90	
השלמות 30.7.90	
3.8.90	7.7.91
9.8.90	9.6.91
21.8.90	1.1.91
28.8.90	18.12.90

אגף תכנון והנדסה
מחלקת תכנון
תקבל ב- 07-87-1991
772/92

1.1 התכנית קובעת מסגרת מיתארים לאזורים המותרים לבנייה לפי תכניות ממ/8002, ממ/8004, ממ/8005 (להלן "תכניות קודמות") במיתחמים 1.1 עד 1.4 ולאזורים המוצעים לשינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי בנייה בתכנית זו, במיתחמים 2.1 עד 2.8.

1.1.1 התכנית מורכבת מ-3 חלקים: דרכים (אזורית ועורקית) ו-2 סוגי מיתחמים לבנייה:
 (1) מיתחמים 1.1 עד 1.4 - אזורי בנייה לפי תכניות קודמות.
 (2) מיתחמים 2.1 עד 2.8 - שטחים מיועדים לשינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשטחי מגורים וציבור.

1.1.2 כל מיתחם מהווה יחידה נפרדת:
 (1) למתן היתרים לפי תכנית קודמת (מיתחמים 1.1 - 1.4).
 (2) להכנת תכניות מפורטות, כולל חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה (מיתחמים 2.1 - 2.8).

2. הגדרות

2.1 תכנית קודמת.
 תכנית מיתאר או תכנית מפורטת תקפה במועד הפקדת תכנית זו, לרבות תכניות ממ/8002, ממ/8004, ממ/8005, ממ/1/8005, ממ/10/472.

2.2 מיתחם
 שטח קרקע מוגדר, המסומן בתשריט והמיועד לבנייה לפי תכנית קודמת או לפי תכנית מפורטת.

2.3 צפיפות מגורים נטו
 היחס בין מספר יחידות הדיור לבין יחידת השטח המיועדת למגורים ביחידות הדיור האלה, לאחר הפרשת כל השטחים לצרכי ציבור לפי ס' 188 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 ככל שתהיינה סתירות בין הוראות תכנית קודמת לבין תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

3.2 ייעודי הקרקע בתכניות קודמות (בנוסף לקרקע המיועדת למטרות ציבוריות בתכנית זו) יהיו לפי הוראות תכניות קודמות, למעט באזור חקלאי המוצע לשינוי ייעוד בתכנית זו.

4. הוראות לאזורי מגורים, שטחי ציבור ומסחר בתכניות קודמות

4.1 באזורי מגורים, בניני ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח, מוסד ותחנת דלק בתכנית קודמת, תותר הבניה לפי הוראות תכנית קודמת.

4.2 באזור משקי עזר בתכנית ממ/8005 מותר לחלק חלקות קיימות לחלקות של כ-0.5 עד 0.75 ד', ליחידת דיור בבית בודד או לבית דו-משפחתי. שטח הבנייה המירבי המותר ליחידת דיור הוא 200 מ"ר אך לא יותר מ-120 מ"ר בקומה; קווי בנין; חזית - 5 מ', צד - 4 מ', אחורי - 6 מ'; בחים קיימים לפי הקיים.

5. הוראות לאזורי המוצעים לשינויי ייעוד מאזור חקלאי לאזור אחר בתכנית זו, במיתחמים 2.1 עד 2.8

5.1 הבניה תותר לפי תכנית מפורטת למיתחם שלם או לחלק ממנו; התכנית המפורטת תכלול חלוקה חדשה, לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.

5.2 בתכניות מפורטות תותר הפקעה לצרכי ציבור בשיעור שלא יעלה על 55%, השטחים המיועדים לשטחי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בחוק.

5.3 במיתחמים 2.1 עד 2.8 מותר מגורים, שטח לבניני ציבור, מוסדות, שטח ציבורי פתוח וטפורט, מסחר ועסקים ברמה מקומית, דרכים (מקומיות ומאספות) - הכל לפי תכנית מפורטת.

5.4 תכניות מפורטות בתחום החשוף לרעש מטוסים כמופיע בתשריט תוכנה חוץ קבלת יעוץ אקוסטי לתכנון פרישת שמושי הקרקע וכיוון הבניינים ביחס לנחיב הטיסה.

5.4 הבנייה למגורים במיתחמים 2.1 עד 2.7 לפי סוגי בניוי וגודל דירה (במיתחם 2.8 לא מוצעת בנייה בגלל קו בנין לדרך אזורית מס' 412).

מספר הדירות בקירוב (במ"ר)			מספר הדירות לפי גודל	סוג בניוי
סה"כ	דירות גדולות 200 עד 130	דירות עד גודל 85		
430-כ	430-כ	-		1) בחים בודדים או דו משפחתיים
380-כ	(כ-380) (בשלב סופי)	כ-380 בשלב ראשון		2) בנינים טוריים צמודי קרקע, בביח "גדל", בשלב בנייה ראשון עד כ-85 מ"ר; בשלבים נוספים יותרו השלמות בנייה עד 150 מ"ר
260-כ	260-כ	-		3) בנינים עם קוטג' על דירות קרקע; אפשר לבנות קוטג' בשלבים ("גן וגג")
650-כ	340-כ	310		4) בניני קומות - 3 קומות על קומת עמודים או 4 קומות
1720-כ (100%)	1030 (60%)	כ-690 (40%)		סה"כ

5.5 מיגבלות הבנייה למגורים במיתחמים 2.1 עד 2.7

קווי בנין	חזית	חזית מינימלית (מ')	שטח בנייה מירבי ליח"ד (מ"ר) (**)	מס' יח"ד לדונם נטו (*)	מס' הקומות המירבי	שטח מגרש מינימלי (דונם-נטו)	איזור מגורים	איזור בתכנית
6	לפי תשריט ולא פחות מ-5						ב/1	נחלת צפון
								נחלת תיכונה
			150 סה"כ 80 בקומה	4.0-5.0	1 או קוטג'	0.20-0.25	ב בנין טורי (גדל)	
			50-130	6.0-7.0	3 ע"ע או 4	-	ב/2 בניני קומות	
			200 סה"כ 100 בקומה	2.5-4.0	1 או קוטג'	0.5 עד 0.750	א בית בודד או דו-משפחתי	נחלת זרום

(*) דונם נטו: שטח מגורים נטו - לאחר הפרשת כל השטחים לצרכי ציבור, לרבות זרכים.
 (**) חותר הקמת סככה למכונות בשטח עד 18 מ"ר, בקו בנין 2 מ' מהחזית; קו בנין צדדי 2 או 0 בהטכנות השכן, בנוסף לשטח הבנייה למגורים.

6. הוראות שונות

- 6.1 (1) אזור רעש של 30-25 תח"ר - אזור שדרגת המשדר בו בין 25 תח"ר ל-30 תח"ר כפי שמתואר בתכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון - ת.מ.א. 24 שאושרה ע"י המועצה הארצית מיום 4.9.79.
- (2) נספח אקוסטי: תכניות מפורטות תאושרנה בתחום השיפה לרעש שבין 30-25 תח"ר אם הן תלויות בנספח אקוסטי שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. בנספח זה יפורטו הוראות לתכנון אקוסטי שיתייחס לאופי בינוי השטח, לכיוון הבינונים לכיוון וגודל הפתחים וסוג החומרים שבהם יעשה שמוש לצורך הפחתת הרעש.
- (3) הפחתת הרעש המינימלית בתוך המבנים ביחס לרעש מחוצה להם ליהיה ל-25 דציבל (A).
- (4) הנספח האקוסטי יצורף לתוכניות המפורטות לאחר אישורו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ורשות שדות התעופה.
- (5) מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף בחלקו לרעש מטוסים הממריאים, ססים ונוחחים בנתב"ג - ינתן היתר בניה בשטח החשוף לרעש רק לאחר שבע הקרקע מינהל מקרקעי ישראל, ביחד עם רשות שדות התעופה, עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים והמשתמשים בקרקע יהיו מנועים מלהעלות טענות בדבר מטרד רעש, או מלהפריע או מלהגביל את פעילותו החקינה של נתב"ג.

6.2 תקן חניה: תקני חניה לאזורים השונים יהיו בהתאם לתקן חניה ארצי.

6.3 בניה באזור עתיקות: לא תבוצע כל פעולה של בניה, סלילה, נטיעה ועבודות פיתוח ללא אישור נציג אגף העתיקות כנדרש בחוק העתיקות שתל"ח 1978 בגוש 6093 בחלקות שלהלן: 85, 70, 63-65, וחלקי חלקות: 320, 319, 311, 310, 272, 105-109, 76, 71, 66-69.

6.4 פיתוח ותשתיות תת-קרקעיות:

(א) תכניות הפיתוח אשר יכללו ביוב, ניקוז, קוי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל (מתח תחתון) קוי סלפון, טל"ח, יתר תשתית דרושה, אשר תהיה תת-קרקעית, ותוכן לאחר אישור התכנית המפורטת ותאושר ע"י הועדה המקומית. כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. תכנית הפיתוח תהיה על רקע מפת מדידה ותכלול גם גיבון.

(ב) כל הבתים יחוברו למערכת הביוב העירונית המרכזית. תכנית הפיתוח תהיה על רקע מפת מדידה ותכלול גם גיבון.

(ג) בגדרות החצרות יוחקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וכו'. בהתאם לתכנית הפיתוח.

תחנות טרנספומציה: יהיו בנויות (ראה סעיף ברצ/ 3/12/1) במסגרת המתחמים שיפורטו בתכניות המפורטות.

6.5 רחוב משולב

"רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף, רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת, תכנון תנועתי, של הרחוב הנ"ל ע"י מהנדס תנועה כולל ריהוט רחוב.

6.6 נגישות

לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב והולכי רגל למגרשים ממערכת הדרכים ההיקפית.

6.7 פינוי אשפה

פינוי האשפה ייעשה ע"י עיריית ראשון לציון, בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה. שימושים בשטחים המסחריים יקבעו בהתאם לדרישות באגף לאיכות הסביבה.

6.8 זמן ביצוע

תוך שנה ממתן תוקף לתכנית יוגשו תכניות מפורטות ותוך שנתיים תאושרנה התכניות של המתחמים השונים. תחילת ביצוע התכנית ייחשב תחילה ביצוע התשתיות תוך שנתיים מאישור התכנית.

6.9 הערות

- (1) לבנינים קיימים קו בנין לפי קיים.
- (2) לכל יח' דיור בבנינים צמודי קרקע יורשה:
- (א) בניית סככה בגודל 18 מ"ר בקו בנין חזית 2 מ' או לפי דרישת הוועדה המקומית וצדדי 0 כאשר שיפוע הגג לתוך המגרש.
- (ב) בניית מרתף בגודל 50 מ"ר כשגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- (3) בבנינים צמודי קרקע תותר עלית גג בשטח של 14 מ"ר (לא כלולים בחוזי הבניה) בחלל הרעפים עד גובה של 2.2 מ'.
- (4) בבנינים גבוהים יותר לבנות חדר על הגג הכלול באחוזי בניה עפ"י רצ/1/1/1.
- (5) על שטח התוכנית חלות הגבלות בבניה ובשמושי קרקע למען שמירה על בטיחות הטיסה לרבות רעש מטוסים וסכנת צפרים לתעופה.

- 7.1 חיבורים חדשים וביטול חבורים קיימים לכביש מספר 412 יתואמו עם משרד התחבורה ומע"צ לפני הפקדת התכניות המפורטות הנוגעות בדבר.
- 7.2 רדיוס הסיבוב בצומת רח' ז'בוטינסקי עם כביש עוקף מספר 1 וכביש מספר 2 בתכנית זו ייקבע בתכנית מפורטת, בתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.
- 7.3 בתכניות מפורטות ייבדק קו הבניין לדרך מספר 412 על פי שיקולים מקצועיים בתחום התחבורה ואיכות הסביבה ועל פי הצרכים התיכנוניים במקום.
- 7.4 הגבלות בנייה לאורך "קו צינור דלק".
- (1) אין לנסוע עצים עמוקי שורש בתחום רצועת "קו מוצרי דלק".
- (2) אין לתכנן או לבצע כל עבודות בתחום רצועת "קו הדלק" אלא לאחר תאום עם חברת "קו מוצרי דלק בע"מ" ובאישורה מראש ובכתב.
- (3) יש להרחיק מבנים 7 מטר לפחות מכל צד של צינור הדלק.