

3 M. 87

56/3071

הכניסה לתכנון הנד
אגף תכנון בנין מיי
אדריכלים

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית מתאר מקומית מס' ממ/8005

נחלת - יהודה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוציא לאור משרד הפנים

הכינון והבניה
למס' 24/7-1783
משרד הפנים
יפסב ראש ועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז 50.2 N
מרחב תכנון מקומי 50.2 N
הכנית מס' 24/7-1783
הוצעה המחוזה בשיעור ה
מיום 26.7.77 תוקף
התכנית הנוכחית לציל
סגן מנהל כללי לתכנון
ירצב ראש ועדה

גיא זילברג, אדריכל

נובמבר 1987

מרחב תכנון מקומי "המרכז"
 תכנית מתאר מקומית מס' ממ/8005
 נחלת יהודה
 =====

- מחוז : המרכז
- נפה : רמלה
- מקום : נחלת יהודה
- גושים : 3628, 3629, 6082, 6083, 6090-6094 ~~ב 4 גושים~~
- שטח התכנית : 4150 דונם
- היוזם : מועצה מקומית נחלת יהודה
- בעל הקרקע : שונים
- המתכנן : גיא זילברג, אדריכל
- תאריך : נובמבר 1987

מחוז
 מרחב
 תכנית
 תעודה
 מס' תכנית
 מנהל כל

כ ל ל י

מטרת החכנית

להנחות את פיתוח הישוב הקיים.

להביא לגידול מספר התושבים ליעד של כ-6000 תושבים תוך שמירת האופי הכפרי של הישוב הקיים.

המטרה תושג באופן הבא: (ראה רשימת המכננים בסעיף 6)

א. ע"י עיכוי פנימי של הישוב בחלק הדרומי והמרכזי של המועצה (מכננים I, II).

ב. יצירת שכונה חדשה כגבעות הכורכר (מכנן מס' III)

הגדלת האוכלוסיה נועדה לחזק את הישוב כדי לגוון ולשפר את רמת השרותים שינתנו לתושבים כמסגרת הישוב.

הוראות כלליות 1.

שם ותכולה 1.1

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ממ/8005 נחלת יהודה להלן "התכנית" ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".

התשריט לתכנית 1.2

התשריט המצורף לתכנית זאת מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל הענינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

יחס לתכניות מאושרות מופקדות 1.3

תכניות שאושרו או נמצאות בתהליך אישור כחוק, לפני אישורה של תכנית זו, ישארו בתוקף כל עוד אינן בסתירה ליעודי הקרקע בתכנית זו. תכנית זו מאמצת את התוכניות המאושרות: ממ/10/472, ממ/8002, ממ/8003, ממ/8008, ממ/8009. 8001/א

פרוש מונחים 2.

למונחים בתכנית זו תהייה המשמעות שניתנה להם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כולל התקנות והעידוכונים. למונחים להלן תהיה המשמעות כדלקמן:

אזור 2.1

אזור פרושו - שטח קרקע שצוין בתשריט בצבע מיוחד, בקווקו או תחום, כדי לציין את היעוד, השימוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו.

אזור רעש של 2.2

35 תח"ר

"אזור רעש של 35 תח"ר" פירושו - אזור שדרגת המשרד בו בין 30 תח"ר ל-35 תח"ר כפי שמתואר בתכנית המתאר הארצית לנמל התעופה כן-גוריון - ת.מ.א. 2.4 שאושרה ע"י המועצה הארצית מיום 4.9.79.

גובה הבנין 2.3

"גובה הבנין" פירושו - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לבין הקצה העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג משופע עד לקצה העליון של הגג.

"החוק" פירושו - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו ונספחיו.	<u>ה ח ו ק</u>	2.4
"המהנדס" פירושו - מהנדס הוועדה המקומית הרשוי לפי סעיף 11 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח-1958.	<u>ה מ ה נ ד ס</u>	2.5
"ועדה מקומית" פירושה - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז".	<u>ו ע ד ה מ ק ו מ י ת</u>	2.6
"וועדה מחוזית" פירושה - הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.	<u>ו ע ד ה מ ח ו ז י ת</u>	2.7
"מבנן" פירושו - שטח שלגביו תוכן תוכנית מפורטת לפי הנחיות תכנית המתאר, בגבולות כמסומן בתשריט.	<u>מ ב נ ן</u>	2.8
מכנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפת, חממה, וכו'.	<u>מ כ נ י מ ש ק</u>	2.9
יחידת קרקע בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לבעלי המשק לעבוד חקלאי, למכני המשק ולמגורים.	<u>נ ח ל ה ח ק ל א י ת</u>	2.10

צ י ו נ י מ ב ת ש ר י ט 3.

שטח בצבע כתום	אזור מגורים א'	3.1
שטח בצבע כתום מותחם כתום כהה.	אזור מגורים א' מיוחד	3.2
שטח בצבע תכלת.	אזור מגורים ב'	3.3
שטח בצבע צהוב.	אזור מגורים ג'	3.4
שטח בצבע אפור מתחם אפור כהה.	אזור מסחרי	3.5
שטח בצבע כתום צהבהב מותחם חום כהה.	שטח למוסד	3.6
שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.	אזור חקלאי	3.7
שטח בצבע חום מותחם חום כהה.	שטח לבניני ציבור	3.8
שטח בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח	3.9
שטח בצבע אדום.	דרך מוצעת	3.10
שטח בצבע חום בהיר.	דרך קיימת	3.11
שטח בצבע סגול משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע אדום....	אזור תחנת דלק	3.12

שטח כצבע כתום עם פסים אלכסוניים ירוקים.....	אזור משקי עזר	3.13
קו כחול כהה.....	קו גכול תכנית	3.14
קו כחול כהה מרוסק.....	קו גכול מכנן/ת.ב.ע.	3.15
קו שחור עם משולשים קטנים צמודים משני צידיו.....	קו גכול גוש	3.16
קו שחור מרוסק כחול/שחור.....	תחום מכנן מתוכנן/לתכנון	3.17
ספרות ברבע עליון של עגול המסומן על גבי דרך.....	מספר הדרך	3.18
ספרות ברבע הימני והשמאלי של עגול המסומן על גבי דרך.....	קו בנין בחזית מגרש קדמי	3.19
ספרות ברבע חתון של עגול המסומן על גבי דרך.....	רוחב דרך	3.20
מספר בתוך מגרש.....	מספר חלקה רשומה	3.21
ספרות רומיות.....	מספר סדורי למבנן	3.22

תנאים כלליים 4.

מקומות בניה 4.1

אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש בניה, פרט לבניה בשטח ציבורי פתוח כמפורט ברשימת התכליות לאזור שטח ציבורי פתוח.

מספר בתים 4.2

יותר לכנות שני בתים או יותר על מגרש אחד כאישור הוועדה המקומית, בהתאם ללוח השימושים המותרים והגבלות הבניה לאזורים.

חלוקת מגרשים 4.3

שטחים לא מחולקים יחולקו למגרשי בניה לפי הוראות התכנית המפורטת.

אחוזי בניה 4.4

מקום שהותר בו הקמת שני בתים או יותר, רשאית הוועדה המקומית לאשר חישוב כולל לכל הבנינים בכל הנוגע לאחוזי הבניה ומספר יחידות הדיור.

תקן חניה 4.5

תקן החניה לאזורים השונים בתחום התכנית יהיה על פי חוק התכנון והבניה 1983.

בניה באזור עתיקות 4.6

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

	<u>דרכים</u>	5
מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בתשריט.	<u>מקומות דרכים</u> <u>ורחביהם</u>	5.1
אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, וחוץ מבנית מתקנים הקשורים בשרותים צבוריים, כגון: גינון, שדרות עצים, חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, תמרורים וכיו"ב.	<u>אסור בניה</u> <u>ועבודה בדרכים</u>	5.2
המועצה המקומית נחלת יהודה מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הקשורות בסלילה.	<u>סלילת דרכים</u>	5.3
המועצה המקומית נחלת יהודה תהא רשאית להטות או לחסום דרך קיימת, בהתאם לתכנית זו או תכנית אחרת מאושרת, ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך, החל מתאריך ההטייה או החסימה.	<u>זכות הטייה</u>	5.4
כל הקרקעות המשמשות לדרכים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית נחלת יהודה.	<u>הפקעת דרכים</u>	5.5
הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם להעניק לבעלי קרקע או בנין גובלים או לבעלי זכות בהם, או לרשות המקומית את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צנורות להספקת מים או תעלות מים פתוחות לפי התנאים שייקבעו על ידה להענקת זכות, כאמור.	<u>חובת מעבר לשרותים</u> <u>במקרקעין פרטיים</u>	5.6
העבודות תבוצענה רק לאחר שליחת הודעות מתאימות לבעלי הקרקע או הבנין, בהם עומדים לבצע את העבודה, וזאת לפחות חודש ימים מראש.		
כל תכנית להתקנת קוי חשמל או העתקתם תהא טעונה אישור מאת הוועדה המקומית או המועצה המקומית נחלת יהודה.	<u>אספקת חשמל</u>	5.7

אין להקים כל בנין מחת לחוטי חשמל ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרפסת וכד' במרחק אפקי קטן מ-7 מ' מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא בו 33 ק"ו או במרחק של פחות מ-3 מ' אם הקו הוא בו 4 ק"ו.

5.8 מרחק קו חשמל

התניה בתחום מונתיה - 8004/מ
גיהיה גיהיה - 15

5.9 תניה בתחום
מונתיה - 8004/מ
6. חלוקה למבננים

בחלוקה נקבעו 3 מבננים שלגביהן תוכן תכנית מפורטת, או קיימת תכנית מפורטת מאושרת או בתהליכי אישור. התכניות המפורטות יגדירו הוראות בניה מיוחדות לכל מבנו במסגרת ההוראות הכלליות של תכנית המחאר.

להלן רשימת המבננים: (ראה סימון בתשריט)

1. הישוב הוותיק בחלק הדרומי של המועצה - I
2. הישוב הקיים בחלק המרכזי של המועצה - II
3. גבעות הכורכר ושטח "קבוץ ו" - III

תוכניות מפורטות יתיחסו גם לחלק של מבנו ובלכד שיהיו תואמות את התכנון הכללי.

7. שטחים צבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

8005 / נ.נ

8. נספח אקוסטי : לא תאושרנה תכניות מפורטות בתחום חשיפה לרעש שבין 25-30 תח"ר אלא אם הן תלווינה בנספח אקוסטי שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

בנספח זה יפורטו הוראות לתכנון אקוסטי שיתייחס לאופי בינוי השטח, למבח הבניינים, לכיוון וגודל הפתחים וסוג החומרים שבהם יעשה שמוש לצורך הפחתת הרעש.

לא ינתן היתר בניה למבני מגורים ומבני ציבור, אלא אם תכנון המבנה יענה לדרישות הנספח האקוסטי.

הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר הקלות מהוראות הנספח האקוסטי.

9. ת. מפורטת 10/472 : בנית 2 יחידות דיור נפרדות על מגרש של 750 מ"ר יהיה בתחום תכנית מפורטת 10/472 כלכד ויבנו עפ"י תקנון 10/472 כולל הנספח.

10. בניה בנחלות במושבה
מבנן 1 : באזור המושבה בחלק המבוקש לנחלות יאושרו 4 מגרשי בניה בתנאי שאחד המגרשים ישאר חלק בלתי נפרד מהנחלה והבית והשטח החקלאי ימשיך להיות נחלה.

11. זמן ביצוע התכנית : זמן ביצוע התכנית - 15 שנה.

לוח אזורים והוראות בניה לתכנית מת"מ מקומית ממ/8005

הערות	קוי בנין			מבנה עזר	חזית מינימלית למגרש	מקסימום שטח כולל מרפסות וח. מדרגות במ"ר או ב-%	מס' יחידות דיור למגרש	מס' הקומות	שטח מינימלי למגרש במ"ר	האזור
	חזית	צדדי	אחורי							
					18	30% שטח כסוי	1	1 או קוטג'	400	מגורים א'
	6	3	*5	**	20	45% בכל המפלסים	2	1 או קוטג'	750-600 ✓	
					25	45% בכל המפלסים	2	1 או קוטג'	750	
	6	4	*5		תכנית בנוי		לפי	3 על עמודים	472/10	מגורים ב'
	6	4	*5		-		-	4 על עמודים	"	מגורים ג'
מבני חממות ומשק באישור ו. מקומית						240 מ"ר שטח כסוי 400 מ"ר בכל המפלסים	2 או לפי תכנית בנוי	1 או קוטג'	1200 או לפי תשריט	משקי עזר
	6	4	*5			30% שטח כסוי 90% בכל המפלסים		3	750 או לפי קיים	בניני ציבור
	6	4	*5	***	- " -	30% שטח כסוי 90% בכל המפלסים		3	1000 או לפי קיים	שטח מסחרי
					כל בניה אסורה למעט מתקני ספורט, נופש ומקלטים ציבוריים					שטח צבורי פתוח
	6	4	*5		- " -	25% שטח כסוי 75% בכל המפלסים		3	לפי תכנית בנוי	מוסד
					לפי תכנית מפורטת ותכנית בנוי					תחנת דלק
										חקלאי

הערות: * לבניינים קיימים קו בנין לפי קיים.

** לכל יח' דיור יורשה: א. בניית סככה לרכב בגודל 18 מ"ר בקו בנין, חזית 0 או 2 מ' לפי דרישת הוועדה המקומית וצדדי 0 כאשר שיפוע הגג לתוך המגרש.
ב. בניית מרתף בגודל 50 מ"ר שגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

*** לחנות בשטח 60 מ"ר לפחות יורשה מרתף כשטח הנ"ל בתחום החנות וקוי הבנין.