

מחוז ירושלים

תמ"מ/1/20

בית שמש

הוראות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית מיתאר מחוזית למחוז ירושלים
מס' תממ/1 - שינוי מס' 20
בית שמש

הוראות התכנית

המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ישיבת מס' _____ תיום 30.10.94

אושר למתן הזקף

עמרם קלעג'י
יושב ראש המועצה

משרד
התכנון
והבניה
מחוז
ירושלים

תכנית מתאר מחוזית

מס' ת/מ/מ/1 שינוי 20

בית שמש

הוראות התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית ירושלים ת/מ/מ/1 "שינוי מס' 20- בית שמש, שינוי תכנית מתאר מחוזית ירושלים" (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:50,000 (להלן: התשריט).

3. תחולת התכנית

וגבולותיה:

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. מקום התכנית:

בית שמש הקיימת והאיזור מדרום לה לאורך הגבעות הצופות על עמק האלה.

גושים שלמים: 5175, 5174, 5173, 5172, 5084, 5176, 5177, 5178, 5179, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5210, 5211, 5212, 5213, 5214, 5217*, 5218*, 5219*, 5220*, 5229, 5231, 5232*, 5233*, 5234*, 5237*, 5238*, 5239*, 5240*, 30440, 34149, 34295, 34297.

חלקי גושים: 5081, 5171, 5190, 5191, 5192, 5193, 5197, 5198, 5199, 5227, 5230, 5236, 29752*, 29753, 29755, 29758*, 30442, 34148, 34150, 34151, 34152, 34156, 34281, 34291, 34292, 34294, 34296, 34297.

* - גוש בלתי מוסדר.

בין קואורדינטות אורך 145060 - 153130 לבין קואורדינטות רוחב 121680 - 130670.

6. מטרות התכנית:

- המטרות של תכנית זו כוללות את המטרות של תכנית מתאר מחוזית ירושלים ובמיוחד המטרות הבאות:
- א. פיתוחה של העיר בית שמש הקיימת והשטח הנוסף המצורף אליה וחיזוק הקשר ביניהם.
 - ב. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - (1) שינוי יעוד שטח מקרקע חקלאית לשוב עירוני, שטח לתכנון מיוחד, ישוב חקלאי - עתודות קרקע לפיתוח, אזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, עתודות קרקע לתעשייה, יער, שטח לשימור נופי, שטח למעבר קווי חשמל ראשיים ולמתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה.
 - (2) שינוי יעוד שטח מישוב עירוני לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, ובית קברות.
 - (3) שינוי יעוד שטח מאזור לתעשייה, מלאכה, ואחסנה ליער ודרך אזורית.
 - (4) שינוי יעוד שטח, מיער לישוב עירוני, שטח לתכנון מיוחד, לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, ועתודות קרקע לתעשייה.
 - (5) שינוי יעוד שטח משמורת נוף לשטח למעבר קווי חשמל ראשיים, ומתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה, ולדרך מקומית.
 - (6) שינוי יעוד שטח מדרך אזורית ודרך ראשית לקרקע חקלאית, ישוב חקלאי - עתודות קרקע לפיתוח, לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, יער, ישוב עירוני ודרך מקומית.
 - ג. קביעת עתיקות או מקומות היסטוריים או מקומות קדושים בתחום מוניציפלי.
 - ד. לשנות את תמא/3 על פי החלטת המועצה הארצית מיום 30.10.94.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מחוזית ירושלים (להלן: תכנית המתאר המחוזית) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. וכך חלות ההוראות שבתכנית "שינוי מסי 20 בית שמש" זו.

8. קביעת יעודים:

- א שימוש בקרקע - לא יעשו שימוש בקרקע או בבני אלא בהתאם ליעוד שנקבע לה בתכנית.
- ב גבול שיפוט מוניציפאלי - קו המסומן בתכנית בנקודות שחורות מתמשכות הוא קו התוחם שטח שר הפנים הכריז עליו כרשות מקומית.
- ג ישוב עירוני - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא ישוב ששמו נקוב בתוספת ג' של תכנית מתאר מחוזית ירושלים מס' ת/מ/מ/1.
- ד שטח לתכנון מיוחד - השטח שבגוש 5179 - חלקה 1 וחלקי חלקה 4, וגוש 5175 - חלקות 11, 17 ומסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בשחור הוא שטח לתכנון מיוחד - שטח שהועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע את יעודו במסגרת תכנית מתאר מקומית לישוב עירוני ולשטח לשימור נופי, בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית המתאר המקומית (בש / 200) ובהתחשב במיוחד בקוי הגובה כגבולות בינוי, בשיפועי הקרקע, בצפיפויות, בשמירה על נחלים וואדיות ובשמירה על חורשות קיימות. הגבולות המדויקים של השטח יקבעו ע"י הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 11 ב' בהוראות התכנית ת/מ/מ/1 / 20 (זו).
- ה ישוב חקלאי - המקום המסומן בתשריט בריבוע בצבע אדום הוא ישוב ששמו נקוב בתוספת ב' של תכנית מתאר מחוזית ירושלים מס' ת/מ/מ/1.
- ו ישוב חקלאי - עתודות קרקע לפיתוח - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים בשחור, הוא שטח המיועד לישוב חקלאי - עתודות קרקע לפיתוח.
- ז מרכז איזורי - מקום המסומן בתשריט בעיגול שחור עט משולש אדום בתוכו הוא מקום לישוב ששמו נקוב בתוספת ה' של תכנית מתאר מחוזית ירושלים מס' ת/מ/מ/1.

ח אזור לתעשייה מלאכה ואחסנה - האזור הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מחוזית ירושלים מס' ת/מ/מ/1 לגבי אזור לתעשייה מלאכה ואחסנה.

(1) שטח תעשייה א' - השטח המסומן בתשריט באות א' הוא שטח תעשייה א'. בשטח זה היתרי הבניה ינתנו רק לאחר קבלת אישור מערכת הבטחון.

(2) שטח תעשייה ב' - השטח המסומן בתשריט באות ב' הוא שטח תעשייה ב'. בשטח זה היתרי הבניה ינתנו בתאוס עם מערכת הבטחון.

(3) המועצה הארצית בישיבתה מיום 30/10/94 המליצה לוועדה המחוזית לבחון אפשרות ליעד שטח שימשם חיץ בין אזור התעשייה הצפוני והעיר בית שמש.

ט עתודות קרקע לתעשייה - השטח המסומן בתשריט בצבע סגול עם קוים אלכסוניים בשחור, הוא שטח המיועד לעתודות קרקע לתעשייה.

(1) שטח תעשייה א' - השטח המסומן בתשריט באות א' הוא שטח תעשייה א'. בשטח זה היתרי הבניה ינתנו רק לאחר קבלת אישור מערכת הבטחון.

י בית קברות - השטח המסומן בתשריט בצבע כחול בהיר הוא שטח המיועד לבית קברות.

יא קרקע חקלאית - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח לקרקע חקלאית וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מחוזית ירושלים מס' ת/מ/מ/1 לגבי קרקע חקלאית.

יב שמורת טבע: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קוויים מצולבים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הוא שטח לשמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית מס' ת/מ/א/8.

יג יער - השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק כהה
הוא שטח המיועד ליער וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מחוזית ירושלים
מס' ת/מ/מ/1 לגבי יער.

יד שטח לשימור נופי - השטח המסומן בתשריט בצבע
ירוק כהה הוא שטח המיועד לשטח לשימור נופי,
שבו ישמר השטח בצורתו הטבעית. תותר פריצת
דרכים, אחזקה וטיפול במצפורי נוף, טיפול
בחורש ושימושי נופש אחרים שאין בהם בניה.
טו עתיקה או מקום היסטורי או מקום קדוש בתחום
מוניציפאלי - המקום המסומן בתשריט במשושה
בצבע ורוד עם 2 קוים שחורים אלכסוניים הוא
מקום לעתיקה או מקום היסטורי או מקום קדוש
בתחום מוניציפאלי וחלות על מקום זה ההוראות
שנקבעו בתכנית מתאר מחוזית ירושלים
מס' ת/מ/מ/1.

טז שמורת נוף: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב
מותחם בקו ירוק הוא שטח המיועד לשמורת נוף
וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
מתאר מחוזית ירושלים מס' ת/מ/מ/1.
זכך בתכנית מתאר ארצית מס' ת/מ/א/8.

יז דרך ראשית/ דרך נופית - השטח המסומן בתשריט
בשני קוים עבים מקבילים אדומים הוא שטח
לדרך ראשית / דרך נופית כמשמעותה בתכנית
מתאר ארצית לדרכים. הקטע של דרך 38 הכלולה
בתכנית תהיה דרך נופית כהגדרתו בתמא / 3.
התכניות המקומיות והמפורטות לדרך זו תעננה
על הוראות סעיפים 10 ו - 11 בשינוי 7
לתמא / 3.

יח דרך איזורית - השטח המסומן בתשריט בקו אדום
עבה הוא שטח לדרך איזורית כמשמעותה בתכנית
מתאר ארצית לדרכים.
החיבור המערבי לכביש 39 יקבע בתכנון המפורט
כדרך נופית לאחר שיקודס תכנון כביש 39.

- יט דרך מקומית - השטח המסומן בתשריט בקו אדום ד
הוא שטח לדרך מקומית כמשמעותה בתכנית מתאר
ארצית לדרכים מס' תמא/3.
- כ דרך לביטול - השטחים המסומנים בתשריט בקווים
אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לביטול ויעודן
יהיה כמסומן בתשריט.
- כא מחלף - מקום המסומן בתשריט בעיגול בקו אדום
הוא מקום למחלף בעתיד כמשמעותו בתכנית מתאר
ארצית לדרכים מס' תמא/3.
- כב מסילת ברזל - הקו המסומן בתשריט כקו שחור
מקווקו הוא מקום שנקבע כשטח למסילת ברזל.
השימושים המותרים בשטח זה יקבעו בתכניות
מתאר ותכניות מפורטות.
- כג שטח למעבר קווי חשמל ראשיים - האזור המסומן
בתשריט בשני קווים שחורים מקבילים כשכל אחד
מהקווים מסומן כקו נקודה לסרוגין בצבע שחור.
שטח למעבר קווי חשמל ראשיים שרוחבו 150 מ'
ייצבע בצבע ירוק מטויט קווים ירוקים. בשטח
מעבר לקווי חשמל ראשיים מותר להקים עמודי
חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל
המתחים. לא יותר שימוש לצרכים אחרים למעט
שצ"פים, שמורות טבע ונוף, עיבודים חקלאיים,
ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים
שגובהם לא יעלה על 3 מ', בתי עלמין, מתקני
טיהור וטיפול בשפכים, שטחי ספורט. כן תותר
חציית שטח למעבר קווי חשמל ראשיים ע"י קווי
מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז,
קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת
החשמל.
- לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לקווי חשמל
ראשיים אלא לאחר התייעצות עם חברת החשמל.
סימון השטח למעבר קווי חשמל ראשיים בתכניות
מיתאר מקומיות ומפורטות יעשה בתאום עם חברת
החשמל עפ"י תכנית מספר תממ / 1 / 16 והקו
הקיים שהוקם על פיה.

כד מתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה - האזור המסומן בתשריט בצבע סגול מטויט קווים שחורים. מותרת הקמת ותפעול תחנת משנה של חברת חשמל לרבות המבנים והמתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת על ידי חברת החשמל, ובכלל זה מתקני חשמל שונים, בתי פיקוד מבנים תפעוליים שונים, דרכים פנימיות, גדרות, סוללות עפר וכו'. מקומה המדויק של תחנת המשנה ודרך הגישה אליה יקבעו בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית בישיבתה מיום 24.3.92 בדבר שינוי תכנית מתאר ארצית לתפרוסת האוכלוסיה מס' תמא/6 הכנת תכניות מפורטות לבניה ואיכלוס השטח שמדרוס לנחל ירמות לא יעשו לפני שיוכלסו לפחות 60% מן השטחים המתוכננים מצפון לנחל ירמות.

9. שלבי ביצוע:

- א. תכנית המוגשת למרכז עירוני / כפרי של יותר מ - 100 יח"ד, לרבות שכונה חדשה או אזור תעשייה תהיה מלווה בהתייחסות בתכנית לפתרון נאות לתשתיות: כביש גישה, מיס, ניקוז, חשמל ותקשורת וכן הוראות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים (להלן: "פתרון ביוב"), ובמידת הצורך גם גדר בטחון ודרך היקפית.
- ב. במקרה של תכנון חיבור מרכז עירוני / כפרי של יותר מ - 200 יח"ד, למערכת ביוב קיימת, תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת, ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת.

10. הוראות בנוגע לתשתיות:

- ג. אישור תכנית לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה יותנה בהתייחסות נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה לפתרון הביוב.
- ד. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11. הוראות בדבר
תכנית מתאר
ותכניות מפורטות:
- א. מודגש בזאת כי מכוח הוראות תכנית זו לא ניתן לאשר היתרי בניה אלא אם קודם לכן אושרו תכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות.
- ב. ביעודים שבתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של האיזור ליעוד ושימוש קרקע מסוים. מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.
- ג. סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (ק.מ 1:50000) שאינו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח) תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.