

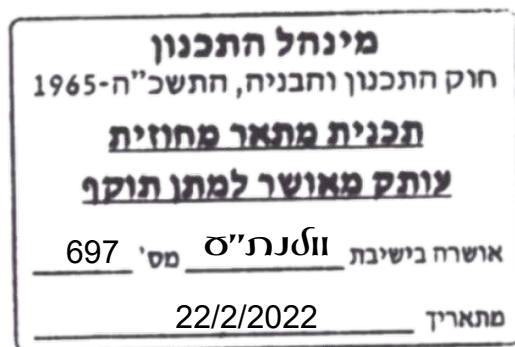
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית – מחוז ירושלים

תמ"מ/מ/1/30, שינוי 2

עיבוי אזור הפיתוח העירוני של ירושלים - דרום מזרח ארנונה

הוראות התכנית



יו"ר המוסדה הארצית לתכנון ובנייה

מאי, 2022

דברי הסבר:

התכנית מציעה שינוי יעוד מ"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ל"אזור פיתוח עירוני" בכדי לאפשר קידום תכניות מגורים הכוללות תוספת של כ-1500 יח"ד בשני תאי שטח הממוקמים מצפון ומדרום לקיבוץ רמת רחל.

תוספת השטח המוצעת לאזור פיתוח עירוני נמצאת בתחום מרקם עירוני על פי תמ"א/35, בצמידות דופן לשטח המיועד ל"אזור פיתוח עירוני" בתמ"מ 30/1 ובהמשך לרקמה עירונית של העיר ירושלים.

התכנית כוללת סימון רצועת חיץ בגבול שבין תאי השטח המוצעים ל"אזור פיתוח עירוני" לבין שטחי הבינוי של הקיבוץ שביעוד "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" וקובעת הוראות לגביו.

בנוסף התכנית קובעת "שטח פתוח מיוחד" בהתאם להוראות תמ"א/35 תוך שינוי ייעוד מ"אזור פיתוח עירוני" ליעוד "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" דרומית מערבית לקיבוץ. השטח נועד לאפשר פעילות של פנאי ונופש ושימור השטחים הפתוחים.

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית – מחוז ירושלים, תמ"מ/1/30, שינוי 2 – עיבוי אזור הפיתוח העירוני של ירושלים - דרום מזרח ארנונה (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

2. מקום התכנית

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים, מטה יהודה

רשות מקומית: ירושלים, מטה יהודה

3. שטח שינוי הייעודים

שטח שינוי הייעודים הוא כ – 380 דונם.

תחום שינוי הייעודים

חלקי גושים: 30212, 30213, 30290, 30292, 30293, 30297, 31224.

חלקי גושים לא מוסדרים/ חלקי גושים בתהליכי הסדר:

30789, 30983, 31201, 31236, 31392.

4. מגיש התכנית

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים.

5. מסמכי התכנית

5.1 הוראות הכוללות 3 עמודים (להלן: "ההוראות").

5.2 תשריט שינוי 2 – עיבוי אזור הפיתוח העירוני של ירושלים - דרום מזרח ארנונה בקנה מידה 1:50,000 (להלן: "התשריט").

ההוראות והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יגברו ההוראות התכנית על תשריט התכנית.

6. מטרות התכנית

6.1 שינוי ייעודים:

א. הרחבת אזור הפיתוח העירוני של ירושלים וסימון חיץ בינו לבין קיבוץ רמת רחל.

ב. שינוי ייעוד "אזור פיתוח עירוני" ל"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" וסימונו כ"שטח פתוח מיוחד".

6.2 קביעת הוראות לעניין הסימונים בתשריט ובכלל זה לעניין נגישות מתכניות הסמוכות לשטח הפתוח המיוחד.

7. יחס לתכניות אחרות

7.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז ירושלים, תמ"מ /1/ 30 (להלן: "התכנית הראשית").

7.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תגברנה הוראות תכנית זו.

8. תיקון הוראות

8.1 בסעיף 1.3 בתכנית הראשית, אחרי ס"ק 2ב. יבוא:

"ג. תשריט שינוי מס' 2 - עיבוי אזור הפיתוח העירוני של ירושלים - דרום מזרח ארנונה, בקנה מידה 1: 50,000.

8.2 ברישא של סעיף 5.1 ס"ק 6 אחרי המילים "...והגובלת בשטחים פתוחים" יבוא "לרבות תכנית הסמוכה לשטח פתוח מיוחד בשינוי 2":

8.3 בסעיף 5.2.1 בתכנית הראשית, אחרי ס"ק 5 יבוא:

"6. תכנית באזור פיתוח עירוני בתחום תשריט שינוי מס' 2 תכלול נספח נופי סביבתי וכן תתייחס, בין היתר, לחיץ בהתאם לקבוע בהוראות תמ"מ/א/ 35 לעניין מכלול כפרי מוגן (ישוב כפרי במרקם עירוני)."

8.4 בסעיף 6.10 שטח פתוח מיוחד

הפיסקה אחרי תיאור הסימון של שטח פתוח מיוחד תקבע כסעיף 6.10.1 ולאחריה יבוא:

"6.10.2 בתכנית בשטח פתוח מיוחד הכלול בשינוי מס' 2 יקבעו הוראות שיבטיחו שמירה על הנוף הפתוח ועל ערכי הטבע והמורשת של האזור."