

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/195 ב'.

שינוי מס' 1/94 לתכנית מתאר מס' מי/195

ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/195 א

קבוץ רמת רחל

תאריך: 23.8.93

עדכון: 25.10.93

עדכון: 28.10.93

עדכון: 25.11.93

עדכון: 6.6.94

עדכון: 8.8.94

עדכון: 25.8.94

עדכון: 17.11.94

עדכון תוספת לשימור מבנים: 16.7.95

א.ב. תכנון בע"מ

רחוב סוטיין 27 תל-אביב

03-5212012

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/195 ב'.

שינוי מס' 1/94 לתכנית מתאר מס' מי/195

ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/195 א

קבוץ רמת רחל

=====

23.8.93	: תאריך	א.ב. תכנון בע"מ
25.10.93	: עדכון	רחוב סוטין 27 תל-אביב
28.10.93	: עדכון	03-5212012
25.11.93	: עדכון	
6.6.94	: עדכון	
8.8.94	: עדכון	
25.8.94	: עדכון	
17.11.94	: עדכון	
16.7.95	: עדכון תוספת לשימור מבנים	

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/195 ב'. שינוי מס' 1/94 לתכנית מתאר מס' מי/195 ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/195 א' ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. שטח התכנית - 104 דונם.
3. גבול התכנית - כמסומן בתכנית בקו כחול.
4. מקום התכנית - קבוץ רמת רחל בין קורדינטות אורך 127/500-127/000 וקורדינטות רוחב 171/200-170/500, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בקו כחול. חלקי גושים: 30175, 30290, 30291.
5. מסמכי התכנית - מסמכי התכנית כוללים:
  1. תשריט בק"מ 1:1250. (להלן התשריט).
  2. הוראות בכתב - 6 עמודים (להלן הוראות התכנית).
  3. נספח בינוי ופיתוח מתחם 2 בקנ"מ 1:250. (להלן נספח א).
  4. תכניות למבנה, חזיתות וחתכים, טבלת שטחים (להלן נספחים ב - 1, ב - 2, ב - 3, ב - 4, ב - 5).
6. מטרת התכנית - מטרת התכנית הן:
  - א. שינוי בגבולות השטח לבינוי וחלוקת כל האזור ל-3 מתחמים.
  - ב. קביעת צורת הבינוי, המבנים לשמור, ושטחי הבניה הכוללים במתחם מס' 2 להרחבת מלון קיים.
7. הוראות התכנית - הוראותיה של תכנית זו מצטרפות יחד עם כל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
8. כפיפות התכנית - על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקורית מי/200 (להלן: תכנית המתאר). ותכנית המתאר מי 195 לרבות השינויים שאשרו מזמן לזמן. וכן הוראות תכנית זו.

9. אזור תיירות ספורט ונופש.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו חום המהווה אזור תיירות ספורט ונופש וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים באזור זה יהיו בתי מלון; שרותי תיירות נופש וספורט והשירותים הנלווים אליהם.

ב. חלוקה למתחמים

שטח האזור תולק לשלושה מתחמים 3,2,1 אשר גבולותיהם מסומנים בתשריט. תנאי להיתר בניה לכל מתחם יהא תכנית מפורטת מאושרת הכוללת נספחי בינוי ופתוח.

ג. הוראות בניה.

הבניה באזור התיירות תהיה בהתאם לנספחי בינוי מאושרים ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

1. גובה הבניה במתחם 2 יהיה עד 6 קומות, ולפי נספח א - בינוי ופיתוח המצורף.

2. קומת מרתף תהיה מותרת כתנאי שלא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. גובה קומת המרתף 2.40 מ'. גובהה מעל גובה הקרקע הסופי עד 80 ס"מ. תותרנה יציאות צנרת בתעלות מן המרתף.

3. ג. תותר קומה טכנית עליונה מעל למספר הקומות המירבי לפי סעיף 2 א' לצורך מתקנים הנדסיים על הגג כמו מעלית או מתקני מיזוג אויר ובכל מקרה לא תעלה על 10% משטחו של הגג. מתקני הגג יוסתרו על ידי אלמנט ארכיטקטוני.

4. ג. שטחי הקירות החיצוניים העיקריים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הגגות יהיו גגות בטון או רעפים. שימוש בזכוכית יהיה מותר עד כדי 30% משטח הקיר. הזכוכית תהא בגוונים מאפור בהיר עד ברונזה. חומרי מסגרות החלונות והפרגולות יהיו עץ, אלומיניום, ופלדה. השימוש בבטון גלוי במשטחים אנכיים יהיה מוגבל עד לכדי 15% משטח הקירות בעיקר באלמנטים קונזוליים. שימוש בחומרים קלים וברי החלפה יהיה מותר רק לקרוי פעילויות נופש וספורט. קרויים אלה ישאו אופי של פביליון.

קירות תומכים יהיו עשויים אבן מקומית. משטחים מרוצפים חיצוניים יהיו עשויים אבן, בטון, קרמיקה, חצץ או אבנים משתלבות.

הלשכה לתיירות ונופש  
מנהל מחוז הירושלים  
משרד הנופש

ג. 5. א. זכויות הבניה במתחם מס' 2 יהיו בהתאם לטבלת חשוב שטחי הבניה ואחוזי הבינוי ראה סעיף 19.  
ב. יתכנו שינויים של 10% בשטח הקומות או בשטח הכולל, ביחס למוצג בטבלאות בנספח ב.5. בכל מקרה לא יעלו סך השטחים על המותר לפי הקבוע בטבלת זכויות הבניה המופיעה בסעיף 19 להלן.

ד. הוראות בנושא שימור מבנים

ד. 1. מגדל המים, גן הילדים, בית התינוקות עמדה קדמית (מבנים 1, 2, 3, 5 בהתאמה בתשריט המצורף) יוגדרו לשימור, ויחולו עליהם התנאים הבאים:  
א. אין להרוס אתר המוגדר לשימור.  
ב. כל שינוי, פנימי או חיצוני, שיעשה באתר המוגדר לשימור, ייעשה באמצעות תוכנית מפורטת, ובתיאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.  
ג. תנאי למתן היתר לשינויים כלשהם באתר יהיה תיעוד האתר, בתיאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.

ד. 2. בית הבטחון (בבית הארחה החלק המסומן ככהה בתשריט התכנית ומסומן בספרה 4) יוגדר לשימור, וייקבעו לגביו התנאים הבאים:  
א. אין להרוס את בית הבטחון (המצוי בתחומי בית הארחה) בכלל, ואת קיר הכדורים והסליק המצויים בו בפרט.  
ב. לא תוצמד לקטע הקיר המקורי במערב המבנה כל תוספת בניה ולא ייעשו בו כל שינויים.

ד. 3. כל האתרים המוגדרים לשימור ישולטו בתיאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.

10. דרכים: כל הדרכים יבוצעו בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ובהתאם לתכניות וחתכים אופייניים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית פיתוח.

11. חניה: במשטחי החניה ישולכו שטחי ירק. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה.

12. ביוב: תנאי למתן היתרי בניה יהא פתרון לסילוק שפכים שיעשה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ועל פי הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

13. סילוק אשפה: האשפה מכל התכנית תרוכז במקום המיועד לכך בשטח התכנית ותפונה ע"י המועצה האזורית.

14. אנטנות טלויזיה

אנטנות טלויזיה יהיו מרכזיות לא יותר מ - 3 לכל מתחם.  
גובה האנטנה לא יעלה על 4 מ' מעבר לגובה הגג העליון.

15. קולטי שמש על הגג

קולטי שמש יהיו מוסתרים על ידי אלמנטים בנויים הדוודים יהיו בחדרי אנרגיה.

16. שילוט

השלטים בשטח המתחם יהיו עשויים חומרים המשתלבים בבניה הקיימת. שלט אשר גודלו מעל 2 מ"ר יופיע בבקשה להיתר הבניה.

17. סידורי נכים:

בהתאם לחוק.

18. היטל השבחה:

הטל השבחה ישולם בהתאם לחוק.

19. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

מפלס כניסה	שטחים עקריים באחוזים	שטחי שרות באחוזים	סה"כ אחוזי בניה עקרי + שרות
מפלס כניסה	35%	10%	45%
מתחת מפלס כניסה	10%	5%	15%
סה"כ	45%	15%	60%

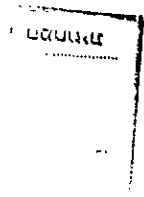
אחוזי הבנייה יחושבו לכל מתחם בנפרד ויחולו על כל שטח המתחם.

עורך התכנית:  
אדר' דני בר - קמה  
א.ב. תכנון

**א.ב. תכנון**

חברה קבוצת לאורכיכלת, יעוץ הנדסה בע"מ

3, 2, 2



מגיש התוכנית:  
קבוץ רמת רחל

מ.י.ב.ר  
רמת-רחל

אין לראות תוכנית זו ללא אישור מפורש משרד המבחן  
הממשלתי. כל שינוי או תוספת לתוכנית זו  
היא אחריותו של המגיש. המגיש מתחייב כי  
התוכנית נכונה ומתקיימת בהתאם לתקנות  
הממשלתי. המגיש מתחייב כי התוכנית  
מתאימה לתוכנית הממשלתי. המגיש מתחייב  
כי התוכנית מתאימה לתוכנית הממשלתי.  
המגיש מתחייב כי התוכנית מתאימה לתוכנית  
הממשלתי. המגיש מתחייב כי התוכנית מתאימה  
לתוכנית הממשלתי. המגיש מתחייב כי התוכנית  
מתאימה לתוכנית הממשלתי. המגיש מתחייב  
כי התוכנית מתאימה לתוכנית הממשלתי.

בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
(בתכירת קבוץ רמת רחל)

מ.מ.ג. - מחוז ירושלים  
א. סנצ'י  
מנהל מחלקת מיכונים

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מסמך תכנון  
מספר תכנון: 9498  
תאריך: 1965  
לשם: לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון