

אשור תכניה

972+2+5318878

100/1694

התאגדות החברות להכנת תכניה

31.3.82

למזר הכניה זו שמספרה
יחודה
כתיבת הכניה

מרחב תכניה מקומית
תכניה מס' 195/מי
מס' 195/מי

שינוי תכניה מתאר מקומית (מס' 200/מי)

הערות: התכניה כוללת 4 דפי
תוראות בכאב, גליון
אחד של תשריט, ו-6
גליונות נספחים.

שם התכניה וסיווגה

- 1. (א) תכניה זו על כל מסמכי התאגדות לפזן, הקראו: "תכניה מס' 195/מי".
- (ב) התכניה כוללת מספר שינויים "תכניה מתאר מקומית מס' יחודה מס' 200/מי מסווגה "כשינוי תכניה מתאר מקומית" (כאן-כן), כוללת התכניה תנחיות של תכניה מסודרת המהוות בין היתר שינוי לתכניה מסודרת "195/מי".

מסמכי התכניה

- 2. (א) מסמכי התכניה הם: (4) דפים אבולוציים תוראות בכאב (להלן: תוראות התכניה), גליון אחד של תשריט מערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן: תשריט 1), גליון שני של תשריט מערוך בקיים 1:10,000 (להלן: תשריט 2) ו-3 גליונות של נספחי סימור וסיקום נוף (להלן: נספח מס' 1 ונספח מס' 2, 3, 4).
- (ב) כל מסמך ממסמכי התכניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניה בשלמותה.

מקום התכניה, שטחה וגבולותיה

רמה רחל בין קואורדינטות אורך 12760 - 12670 ובין קואורדינטות רוחב 17030 - 17050 בשטח שגודלו 650 דונמים: הכל עש"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

תכניהו מצרית

הוראותיה של תכניה המתאר המקומית מס' יחודה מס' 200/מי ממולגה בשטח התכניה למעט תוראות העומדות בסתירה להוראותיה של התכניה, הכל בכפוף להוראות תכניה המתאר המחוזית למחוז ירושלים.

משותף התכניה

משרד המים
מנהל כחמי ירושלים
רשם המים והביטוח בינוני

- 3. (א) מיתום שטח המיתוח של קיבוץ רמת רחל, המהווה שטח התכניה.
- (ב) קביעת יעודי הקרקע שבשטח התכניה.
- (ג) תנחיות רשת הדרכים שבשטח התכניה.
- (ד) קביעת תוראות לשימוש ושיקום הגוף במיזור שייעודו קרקע חקלאית.
- (ה) קביעת תוראות לשימוש אזור מיוחד ומסודר.

שטח תחום לגינון ולנטיעות (קרקע חקלאית)

- 4. (א) שטח המיועד לנטיעות ונטיעות ירוקים לשינוי ופיתוח בקו ירוק, הוא קרקע חקלאית מסודרת בו כל בנייה ומסור בו כל בנייה (כמשמעותו בחוק) ומסור לתקיש על גביו כל מניין ביתן, סככה, אומל מן צריף וכו', בין אם במחבר לקרקע ובין אם על פני הקרקע, וכן, אסורות בו עבודות שיש ופיתוח למטע עבודות גינון ונטיעות.
- (ב) פיתוח שטח המסור לעיל יהיה במצבם לנספח סימור ושיקום הגוף (נספחים מס' 1 ו-2).

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

7. איזור תיירות וספורט

(א) באיזור תיירות וספורט יותלו השימושים הבאים, כולם או מקצתם, הכל בכפוף למבנית בינוי ובאיזור תועדה המקומית והועדה המחוזית:

נופש, פנאי, מגרשי משחק, מגרשי ספורט וכיו"ב.

(ב) באיזור תיירות וספורט הצבוע בתשריט כצבע צהוב וחתום כך בצבע חום, יתאפשרו שימושים ומבנים בתחומי לנוף, כגון, מקומות של קמפינג, סוכות, ומבנים מבנית קרנבצינאלית, הכל בכפוף להגשת הצהרות לאיזור תועדה המקומית והועדה המחוזית, כמנאי למתן תיכתי בבניה.

(ג) בשונה לתורמה האמורה בתכנית המפורטת מס' 200/2007 כלל ומבנית באיזור תיירות וספורט לא יעלה על קומה אחת, למעט באיזור המסומן בתשריט בסימן ב 1 בו יותרו שתי קומות, ולמעט שני מבנים קיימים המסומנים בתשריט בספרות (1) ו-(2). בתים מותרים מסומנים: (1) ו-(2) (בכפוף ל-2 קומות) (2) בתים מותרים מסומנים: (1) ו-(2) (בכפוף ל-2 קומות).

(ד) יעלה על כל מבנה לא יעלה על 50 מ"ר, מבנה שסמוך גדול מ-50 מ"ר יגבר סמוך איזור תועדה המחוזית להכנון ולבניה.

(ה) חומרי תבנית המותרים באיזור תיירות וספורט יחיו עץ או עץ במשולב עם אבן בקיר אחד או שניים או עם אבן כחשו, ניתן לשנות את התורמה ולציל באיזור תועדה המחוזית.

(ו) אזורי תיירות וספורט מבנית בגן, מבנית, (ה) תועדה גלווני, אלומיניום וכיו"ב, אבסט, פלסטיק, ברזנט וכיו"ב.

(ז) חומרי תבנית של תגובת יחיה קנה (קנקסט), עץ או בסון עם כרכוב מסביב.

(ח) קירות התמך: 1. גובה קירות התמך לא יעלה על 2.0 מטר מעל קרקע טבעית.

2. המרחק בין קירות התמך לא יפחת מ-10 מטר.

3. חומר תבנית של קירות התמך יהיה אבן ותן מיבנת כקירות יבשים בלבד.

(ט) הניה - כל היתר בניה יכלול את המפרט מקומות תחנית הדרושים ובחנאי של משטח הניה יכלול לא יותר מ-16 מקומות תחנית מוקף בצמחייה.

(י) באיזור תיירות וספורט אסור השימוש בשמטיות צבעוניות או כל מתקן צבעוני אשר המשמש למתן צל הגרמה מחוץ לאתר, על ינתן בעזרת שימוש במגרות עץ או משפטים וע"י נטיעת עצים.

8. שטח למלונאות

השטח התחום בתשריט בקר צהוב מרוסק הוא שטח שלילי חלות הוראות תבנית 200/מ פרק י"ב מודגש בזאת שבחמאם לתחלפת הועדה המחוזית היתרי בניה בתחום השטח הנדון יוצאר לאיזור תועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית, לכו, מבחם קר ספורט מוקטע

9. שינויים בתואי חדרים

שינויים קלים בלתי מהותיים בתואי חדרים כמובחם מתכנון מפורט ובכפוף למבנית מדידה מדוייקת בשטח יהיו מותרים בדרך שלא סלונה התקנת תבנית, אלא באיזור תועדה המחוזית.

10. תבניות מפורטות (שינוי)

מחננה כי תבנית מפורטת תוכל לקבוע שינוי לגבי השימושים המפורטים בתשריט זה והמפורטונים במקרה התשריט כ"הנחיות של תבנית מפורטת" בתנאי שינתן לה מעמד של "שינוי תבנית מפורטת" ויצויין בה מוחות השינוי ופרטי ע"י סעיף 9 זה.

מחננה כי תבנית מפורטת תוכל לקבוע שינוי לגבי השימושים המפורטים בתשריט זה והמפורטונים במקרה התשריט כ"הנחיות של תבנית מפורטת" בתנאי שינתן לה מעמד של "שינוי תבנית מפורטת" ויצויין בה מוחות השינוי ופרטי ע"י סעיף 9 זה.

11. שלבי ביצוע ומתן היתרים

הנאי מוקדם להתרת עבודות הסעונות היתר בתחום השטחים המיועדים לאיירות וספורט, הוא ביצוע בעין של שיקום הנוף ושימורו, כאשר בסעיף 6 ב' דלעיל.
נקבע בזאת איסור על הוצאת היתר לבצוע עבודות כל שהן, אלא אם כן הוא ערוך בשלבים המבטיחים הלכה למעשה כי ביצוע העבודות הדרושות לצורך שיקום ושימור הנוף, יחול לפני ביצוע כל עבודות אחרות.

עם זאת, הוא הועדה המקומית רשאים באיסור הועדה המחוזית, להחיר עבודות כנייל על-פי היתרים בשלבים המבטיחים ביצוע חלק מהתחום הנוף ושימורו בד בבד עם ביצוע עבודות אחרות בתנאי שהובטח כי גמר עבודות השיקום ושימור הנוף יחול לפני גמר עבודות אחרות, למניעת מצבים בהם מפגרי הפיתוח הנופי אחרי פיתוח הבניה והמתקנים.

12. ביוט וניקוז

הנאי למתן היתר בניה ולביצוע עבודות הסעונות היתר הוא הבטחת בצוע ניקוז הקרקע ומציאת פתרון נאות למערכת הביוב, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאיסור הועדה המקומית.

חלוקת איזורים לפי מקרא בהשריט

סמון חשריט	האיזור	שטח בדונם	שטח פסגה ותכנית	ציון באשריט
א	איזור פגורים	199.0	30.1	צבע צהוב
ב	איזור מלונאות וספורט	104.0	16.0	צבע צהוב, מתחם חום
ג	איזור מעשיה ומלאכה	10.0	1.5	צבע סגול, מתחם סגול
ד	איזור מבני משק	36.0	5.6	צבע חום, מתחם ירוק
ה	איזור אתר ארכיאולוגי	18.0	2.8	צבע לבן, מתחם קו שחור מקו פקוסע
ו	איזור גינות ופיתוח	140.0	21.6	צבע ירוק, מתחם קו ירוק
ז	קרקע חקלאית	141.0	21.7	פסים ירוקים באלכסון
ח	בית עלמין	4.0	0.7	צבע צהוב כרושה ירוק

100 %

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הבנייה והבניה השכיה - 1965

תאריך תכנית: 24/10/27, 14/6/27

התחלית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הבנייה והבניה השכיה - 1965

תאריך תכנית: 24/10/27, 14/6/27

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הבנייה והבניה השכיה - 1965

תאריך תכנית: 24/10/27, 14/6/27

התחלית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הבנייה והבניה השכיה - 1965

תאריך תכנית: 24/10/27, 14/6/27