

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/מק/195/ה'

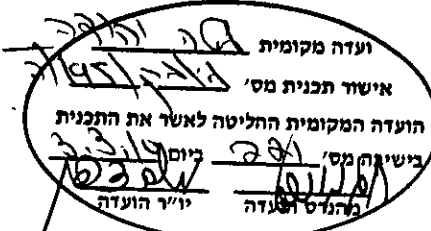
שם תוכנית: רמת רחל, החלפת שטח חקלאי במגורים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 28.3.19 יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

קבוץ רמת רחל מבקש להחליף שטח חקלאי באיזור מגורים ולהיפך, ללא שינוי בגודל השטחים של יעודי הקרקע, במטרה להוסיף 2 יחידות דיור. היחידות החדשות יבנו ברצף תכנוני לשכונה קיימת בקיבוץ, במטרה לספק את צרכי המגורים של חברי הקיבוץ.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית (ומספר התוכנית)	שם התוכנית	מגורים בקבוץ רמת רחל
		מספר התוכנית	מי/מק/ 195 /ה'
	1.2 שטח התוכנית		206.386 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	7
		תאריך עדכון המהדורה	31.05.2010
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1, 6, 4
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד /או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
		קואורדינטה X	627,500
		קואורדינטה Y	220,800
1.5.2	תיאור מקום	בחלקו הצפוני של קבוץ רמת רחל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מטה יהודה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת רחל
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30213	מוסדר	חלק מהגוש	5	6,4
30289	מוסדר	חלק מהגוש	-	98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		מי/195	לא רלוונטי

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		מי/195	לא רלוונטי

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	ל.ר.
-------	----------------------------	------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/195	אין שינוי	אין שינוי	י.פ. 2901	10.03.1983
מ.ש.ר/2	שינוי	משנה חלוקת מגרשים קווי בניין	י.פ. 3931	17.10.1991
יג/45	שינוי	אין שינוי		16.07.1953

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	תוספת לא חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לא רלוונטי	ועדה מקומית מט"ח יהודה	יורם בר סיני	15.04.2008	לא רלוונטי	15	ל.ר	מחייב	הוראות התכנית
לא רלוונטי	"	"	"	1	לא רלוונטי	1:1250 1:2500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ונכרו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
th@ramat-rachel.org.il	026702815		026702801	קבוץ רמת רחל	57-000073-7	מ.א. מטה יחודה			קבוץ רמת רחל	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
th@ramat-rachel.org.il	026702815		026702801	קבוץ רמת רחל	57-000073-7	מ.א. מטה יחודה			קבוץ רמת רחל	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
th@ramat-rachel.org.il	026702815		026702801	קבוץ רמת רחל	57-000073-7	מ.א. מטה יחודה		קבוץ רמת רחל	ל.ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yoram@abt.co.il	086891228	0505203593	086891233	קבוץ בארי 85135	ל.ר	ל.ר	28766	003930997	יורם בר סיני	אדריכל
meimad@meimad-sur.co.il	0265222596		026522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	ל.ר	ל.ר	502		ראובן אלסטר	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

החלפת שטחים משטח חקלאי למגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שנוי יעוד ממגורים לחקלאי
- שנוי יעוד מחקלאי למגורים
- הנחיות ומגבלות בניה בשטח מגורים
- קביעת קווי בניין

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	210.00
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין שינוי בזכויות הבניה			ללא שינוי	לפי תכנית מ/מ/195	מ"ר	מגורים
			ל.ר.	ל.ר.	מסי יחיד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים	2,1	
קרקע חקלאית	4,3	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1 שימושים	
א.	כפוף לתכנית מס. משמ/2, מ/מ/195, י"ג/45
4.1.2 הוראות	
א.	כפוף לתכנית מס. משמ/2, מ/מ/195, י"ג/45
ב.	
ג.	

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	
א.	כפוף לתכנית מס. משמ/2, מ/מ/195, י"ג/45
4.2.2 הוראות	
א.	כפוף לתכנית מס. משמ/2, מ/מ/195, י"ג/45

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות לדונם (נו"ד/ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת							מעל	שטח הקובעת	שטח הקובעת	שטח הקובעת			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	20	23,470	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	1		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	20	400	23,870	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	2		מגורים

**6. הוראות נוספות**

6.1 כפוף לתכנית מס. משמ/2, מ/195, ח"ג/45

6.1.1 שיפוי הוועדה המקומית: מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו גדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים כלפי הוועדה המקומית.  
 6.1.2 היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי כל דין.  
 6.1.3 עבודות תשתיות: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ואו ניקוז ואו תא ביוב ואו עמוד תאורה ואו קו תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בית מגורים דו משפחתי	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	קבוץ רמת רחל	57-000073-7	מ.א. מטה יהודה	קבוץ רמת רחל ז'ן ששן לנן	
יזם בפועל (אם רלבנט)	קבוץ רמת רחל	57-000073-7	מ.א. מטה יהודה	קבוץ רמת רחל ז'ן ששן לנן	
בעלי עניין בקרקע	קבוץ רמת רחל	57-000073-7	מ.א. מטה יהודה		
עורך התכנית	אדר' יורם בר סיני	03930997	א.ב.מתכננים	יורם בר סיני ש"א/28766	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפימה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעליה אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וניהם עמנו הסכם תכנון בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 לבעני הסדר חשבון מוצהר. ראה כי אם נעשה או ייעשה על חיינו וחסמנו

19-07-2010

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

01/06/2010

11 מתוך 15

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה יורם בר סיני (שם), מספר זהות 003930997, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ/מק/105/ה' ששמה: רמת רחל, החלפת שטח חקלאי במגורים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 28766.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ל.ר.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדרי' יורם בר סיני  
מס' רשיון 28766  
חתימת המצהיר

31.5.2010  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה ראובן אלסטר, מספר זהות

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מי/מק/105/ה' ששמה: רמת רחל, החלפת שטח חקלאי במגורים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מדידה ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: מי/מק/195/ה'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/4/04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.אלכסטר ראובן  
מהנדס ומודד מוסמך  
רשמי מס' 502

חתימה

502  
מספר רשיוןאלכסטר ראובן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16/8/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.אלכסטר ראובן  
מהנדס ומודד מוסמך  
רשמי מס' 502

חתימה

502  
מספר רשיוןאלכסטר ראובן  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 16/8/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.אלכסטר ראובן  
מהנדס ומודד מוסמך  
רשמי מס' 502

חתימה

502  
מספר רשיוןאלכסטר ראובן  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.