

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי/510 ד' מושב בקוע

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה

ושינוי תכנית מפורטת מס' מי/510

ינואר 2003  
מיכל קירש, אדריכלית

מהוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי/510 ד' מושב בקוע  
שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה  
ושינוי לתכנית מפורטת מי/510

1. שם התכנית:  
תכנית זו על כל מסמכיה האמורים תקרא תכנית מפורטת מס' מי/510 ד' מושב בקוע, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200, ושינוי לתכנית מס' מי/510 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית:  
א. התכנית כוללת 11 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן-הוראות התכנית).  
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן - "תשריט").  
ג. גיליון אחד של נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן - "נספח בינוי").  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית:  
מהוז: ירושלים  
נפה: ירושלים - מ.א. מטה יהודה  
מקום: מושב בקוע  
גושים: גוש 4851 - חלקות 65-69, חלק מחלקות-64-58, חלק מחלקות-81-73, חלק מחלקות-71, 70.  
גוש 4849 - חלק מחלקות 62-52, חלק מחלקות-48-45, חלק מחלקה-24.  
גוש 4852 - חלק מחלקות 9-1.  
שטח בין קואורדינטות אורך: 192000 - 193750  
ורוחב: 636750 - 683000
4. גבולות התכנית:  
כמסומן בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית: כ - 210.390 דונם.

**6. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מ/200 (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מ/200 תכרענה הוראות תכנית זו.

**7. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

**8. מטרות התכנית:**

- א. הגדלת תחום הפיתוח של מושב בקוע וקביעת הוראות ומגבלות בנייה חדשות בתחום ייעודי המקרקעין ע"פ התכנית.
- ב. שינוי תכנית מפורטת מ.י. /510 כמפורט להלן:
  - (1) הוספת 92 מגרשי מגורים חדשים ע"י:
    - א. שינוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח מגורים א' בהוספת 64 מגרשי מגורים חדשים.
    - ב. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח מגורים א' והוספת 28 מגרשי מגורים חדשים.

(2) שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח פרטי פתוח.

(3) שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח לספורט.

(4) שינוי יעוד ממגרשים לבעלי מקצוע לאזור מגורים א'.

(5) התווית דרכים חדשות.

**9. תכליות ושימושים:**

- 9.1 שטח חקלאי א' - מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסירוגין.
- בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר מ/200 בגין אזור חקלאי א' ויוגבלו השימושים לגידולים חקלאיים בלבד ללא חקלאות מבנים
- 9.2 שטח מגורים א' - מסומן בתשריט בצבע כתום. על אזור זה חלות ההוראות הבאות:
  - א. 1. בכל מגרש בנייה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 270 מ"ר.

2. שטחי הבניה המרביים הם 270 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
270	270			40 מעל או מתחת למפלס 0.00			230		שטחים מעל מפלס 0.00
									שטחים מתחת למפלס 0.00

הערה: השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת המבנה (בחלל הגג מעל 1.80 מ') ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

3. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל כפוף לאמור בסעיף 9.2 א' - לעניין חישוב שטחי הבניה.

4. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית 2 כלי רכב ע"פ התקן ובהתאם לנספח פיתוח ונוף. החניה המקורה תיכלל במנין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:  
א. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקווי בניין כלפי קו מגרש.  
ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.  
לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבניה, וזאת בהתאם לנספח הפיתוח והנוף.  
במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה... ואינה מחוברת לבניין.  
במגרשים שמתחת לכביש במידה ו-  $0.00 \pm$  נמוך מ- 3.50 מ' לפחות מגובה המדרכה הסמוכה, תותר בניית חניה מתחת לבניין. כל זאת בהתאם להנחיות נספח הפיתוח והנוף.

5. תכסית מקסימלית 150 מ"ר.

ב. מס' הקומות המרבי של בניין כלשהו לא יעלה על 2 קומות.

- ג. גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, החל על פי הנמוך יותר.  
גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.
- ד. קווי הבניין הקדמיים והאחוריים יהיו 5.0 מ' והצדדיים 3.0 מ', כמסומן בתשריט בצבע אדום.
- ה. תותר בנייה בקו בניין 0 בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.
- ו. הגדרות לחזית הרחוב, חזית הכניסה ולעבר השטחים הפתוחים תיבנה מאבן טבעית ואו מעובדת (גמר חלק אסור) בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'.  
קירות תומכים - גובה קירות תומכים בגבולות המגרשים יהיה להלן:  
במגרשים שמעל הכביש, קיר החזית לכביש בלבד, עד גובה מרבי של 3.30 מ', מעל גובה המיועד של המדרכה, אלא אם מצוין אחרת בנספח פיתוח, ולא נמוך מ-0.6 מ'. מעל קרקע סופית ראש הקיר עד לגובה של 0.4 מ' בלבד.  
בתוך המגרשים - גובה מרבי של 1.3 מ' מגובה קרקע קיימת ועד 0.4 מ' מגובה קרקע סופית, אלא אם מצוין אחרת בנספח הפיתוח.
- ז. מבני עזר: תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים: 1. סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, (אפשרות לרעפים) ללא קירות, בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככה מחוץ לקווי הבניין, בהתאם לנספח הפיתוח והנוף. 2. מחסן לכלי עבודה אשר ימוקם בתאום עם השכנים הגובלים, בשטח עד 3.5 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.1 מ'. ייבנה מחומרים קלים בלבד כגון: ברזל, עץ, עם קרוי קל, ללא חלונות להוציא חלון אורור לא לכיוון גבולות המגרש.
- ח. תנאים למתן היתר בנייה:  
1. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה  $\pm 0.00$  מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.  
2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ התקן:  
החניה המקורה תיכלל במנין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:  
א. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקווי בנין.  
ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.  
ג. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.

ד. במגרשים שמעל הכביש, חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבניין.

3. נספה פיתוח ונוף בקנ"מ עד- 1:500 שיתבסס על התשריט ונספח הבינוי של תכנית זו, שיערך לפני שלב הביצוע ויהיה תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון לאחר שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויכלול:

- תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, השמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבנייה, ומיקום כל המתקנים המיועדים). תכנית הביוב תכלול את קווי הביוב בתחום גבול התכנית וכן את הקווים המהברים למאסף הראשי.

- תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח פרטי פתוח הכוללת:  
התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, פרישות של מסלעות וקירות תומכים בתחום שטח הפתוח הפרטי. מעל ומתחת למגרשים. סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גיבון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התכנית תכלול רומים בדרכים, גבהי רצפה ראשונה ( $\pm 0.00$ ) במגרשים וגבהי קירות תומכים.

- מרכיבי בנייה מחייבים: מרווחי בנייה, קווי בניין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בנייה מחייבים, חומרי גימור מחייבים.

4. פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר.

5. לא ינתן היתר בניה למבנה מגורים לפני השלמת הפיתוח במעטפת החיצונית של ההרחבה.

#### ט. שונות:

1. בגג רעפים לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע שאר הגג שטוח.
2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.
3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.
4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים.
5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בהזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

פיתוח המגרשים:

1. גובה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה לפי התנאים הבאים: גובה הקרקע הסופית יהיה בתחום  $1.00 \pm$  מ' מהגובה של הקרקע הטבעית. מותרת סטייה בגבהים בתחום  $1.00 \pm$  מ' בתנאים שלא ישתנו גבהי הקירות כמפורט בסעיף 8.2 ז' ובסעיף קטן (2) להלן אלא אם לא מצויין אחרת בנספח הפיתוח.
2. גובה הקירות או גדרות בגבולות המגרשים יקבעו כדלהלן:
  - קיר מתחת לכביש 1.1 מ' מעל גובה מיועד של המדרכה הסמוכה, לפחות עד גובה 0.4 מ' בניה באבן, ומעל - מעקה קל או המשך בניית האבן.
  - קיר בתחתית המגרש - בגובה 0.4 מ' מעל לגבה המפלס התחתון של המגרש, בציפוי אבן. מותר לבנות מעקה קל עד לגובה 1.5 מ' מעל ראש הקיר.
  - קירות צדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פתוחים, לפחות בגובה 0.4 מ' מגובה מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגובה הקרקע הסמוכה. לגבול המגרש, הגובה מבין השניים, בציפוי אבן, ומעקה קל בגובה 1.0 מ' מעל זה.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגובה הקירות ו/או המגרשים עד  $1.0 \pm$  מ' בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבנן שלם ובתכנון של אדריכל אחד.
4. כשיש הפרשי גובה בין מגרשים סמוכים תהיה חלוקת העבודה בין השכנים כדלהלן:
  - מגרש במילוי תומך את עצמו מהקרקע הטבעית כשכל הקיר בתוך שטחו.
  - מגרש בחפירה מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.0 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה שלו.
  - מותר לסטות מכך ולבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בנייה.
5. בניית הקירות והגדרות בגבולות המגרשים עם שטחים פתוחים וציבוריים היא חובה.
6. הקירות והגדרות ייבנו בציפוי אבן עם פנים טבעיים או מסותתים. מעקות קלים ייבנו מעץ או סורג ברזל או הומרים קרמיים.
7. תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.
8. קיר תמך אחורי של המגרשים הפונים למדרון, קירות התמך משני צידי הכביש, והמסלעה מעל המגרשים יעשו בצורה מרוכזת לפי נספח הפיתוח והנוף. ובנייתם תהיה תנאי להוצאת התרי בנייה.





## 9.5 דרכים :

תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט.  
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם פסים אלכסוניים שחורים הם שטחים של דרכים חדשות משולבות או הרחבת דרכים.  
 יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.

## 9.6 שטח לשיקום נופי: (מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם עם פסים אלכסוניים שחורים) הוא שטח לשיקום נופי וחלול עליו ההוראות הבאות:

בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח המרוכזת של המגרשים הסמוכים, גינון, הקמת מתקני תשתית, מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

## 9.7 שטח לספורט: (מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו בצבע חום) הוא שטח לספורט וחלול עליו ההוראות הבאות:

1. בשטח זה תותר הקמת מגרשי ומתקני ספורט פתוחים או מקורים.
2. שטחי הבניה המירביים יהיו 40% מהשטח.
3. שטחי הבניה יתחלקו ל-25% שטחי שרות ו-75% שטחים עקריים מכלל שטחי הבניה המותרים כמצויין בסעיף 2 לעיל.
4. תותר בניה בשלוש קומות, גובה המבנים לא יעלה על 10 מ', במידה והגובה התקני למתקני ספורט יהיה גבוה יותר, ידרש אישור הועדה המקומית.
5. קווי בנין 7.00 מ'.
6. תנאי למתן היתר בניה לשטחים מקורים יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת לכל השטח לאישור הועדה המקומית.

10. חניה: בכל בקשה להיתר בנייה בכל אחד מן השימושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק בעת מתן היתר הבניה.  
 מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה על ידי המבקש ובהסכמת וועד המושב.

11. מערכת ביוב מרכזית: פתרון לסילוק השפכים של הישוב (ההרחבה והמחנה) יהיה במערכת איסוף עד לפתרון אזורי שאושר לאגן הצפון מערבי של מ.א.מטה יהודה.  
 תנאי לבמתן היתר בניה ראשון בהרחבה המוצעת יהיה הנחת קו הביוב המאסף עד לפתרון הקצה.

ביצוע מלא של כל קווי הביוב באזורי הבינוי החדשים שבתכנית יהיה תנאי למתן אישורים לאכלוס וחיבור לתשתיות.

12. תשתית: כל קווי התשתית החדשים, לרבות תקשורת, טלוויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, יהיו תת קרקעיים.  
ביצוע כל עבודות התשתית והתיקונים הדרושים, כמפורט בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, יהיו תנאי למתן טופס 4.
13. חומרי בנייה: תותר בנייה באבן, בטון מוחלק צבוע או מטויח. כן תותר בניה מאלמנטים טרומיים. תותר בנייה יבשה מחומרים קלים (עץ ומתכת) בתנאים הבאים:  
1. המבנה באישור מכון התקנים.  
2. חומר הגמר באישור הועדה לאחר צרוף פרטי גמר בקנ"מ 1:25. ובהתאם לנספח הפיתוח.
14. רישום וביצוע התכנית: לאחר אשור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
15. חלוקה מחדש: עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית- אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
16. מבני שרות זמניים: תותר הקמת מבני שרות זמניים לשימוש הקבלנים בתקופת הביצוע. המבנים יהיו מבניה קלה ויפורקו ו/או יסולקו מאתר הבניה מיד עם סיום עבודות ההקמה.
17. פינוי פסולת בניה: פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר סילוק פסולת מאושר ע"י הועדה המקומית, ויעשה במהלך עבודות התשתית, עבודות הבניה ולאחר השלמתם.
18. הטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.
19. שיפוי הועדה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.
20. אתר עתיקות: התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות ח' אל מיסייה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין(דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1091 מיום 18.5.64).
1. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה חפירה ובניה.  
2. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירות בדיקה ותיעוד ארכיאולוגיים ופיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

20. חתימות:

המגיש והיוזם: בקוע אגודה שיתופית להתישבות בע"מ.  
מושב בקוע

מושב עובדים  
בבנק  
להתישבות חקלאית שיתופית בניין

בעל הקרקע: מ.מ.י. מחוז ירושלים

המתכנת: מיכל יחזקאלי קירש - אדריכלית מס רשיון 33212  
רח' אדיר 14 רעות,  
טל: 08-9266677 פקס: 08-9265676

מיכל  
יחזקאלי-קירש  
אדריכלית

משרד המגורים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 11/2510  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 33103 ביום 29.8.06  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה