

מחוז ירושלים**מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה****תכנית מתאר מס' מי/ 772 מושב בית מאיר****שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/ 142****ושינוי לתכנית המתאר מי/ 107****ושינוי לתכנית המתאר מי/ 174****ושינוי לתכנית המתאר המקומית מי/ 200 מטה יהודה****(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)**

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי/772 מושב בית מאיר
שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/142
ושינוי לתכנית המתאר מי/107
ושינוי לתכנית המתאר מי/174
ושינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית:
תכנית זו על כל מסמכיה האמורים תקרא תכנית מתאר מס' מי/772 מושב בית מאיר, שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/142, שינוי לתכנית המתאר מי/107 ושינוי לתכנית המתאר מי/174 ושינוי לתכנית מקומית מס' מי/200, (להלן "התכנית"), (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית:
א. התכנית כוללת 12 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 וחתכים אופייניים בקנ"מ 1:500 (להלן - "נספח בינוי").
3. מקום התכנית:
מחוז: ירושלים
מועצה אזורית מטה יהודה
מקום: מושב בית מאיר
גוש - 29665, 29652, 29663
גוש - 29655 (חלק), גוש - 29658 (חלק), גוש - 29659 (חלק),
גוש - 29657 (חלק),
שטח בין קואורדינטות אורך: 203000 - 204750
ורוחב: 632750 - 634500
4. גבולות התכנית:
כמסומן בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית :
כ-882 דונם.
6. יחס לתכנית אחרות:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מס' מי/142, בתכנית מתאר מס' מי/174, בתכנית מתאר מס' יג/116 ובתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200, לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת מס' מי/142, תכנית מתאר מס' מי/174, תכנית מתאר מס' מי/107, תכנית מתאר מס' יג/116 ותכנית המתאר המקומית מס' מי/200, תכרענה הוראות תכנית זו.
7. מטרות התכנית:
א. הגדלת תחום הפיתוח של מושב בית מאיר, הוספת 80 מגרשים חדשים, קביעת הוראות ומגבלות בנייה חדשות וקביעת תנאים למתן היתרי בניה, בתחום ייעודי המקרקעין ע"פ התכנית.

ב. שינוי תכנית מפורטת מ.י./ 142, ותכניות מתאר מ/174, מ/107,
מ/200 כמפורט להלן:

- (1) שינוי יעוד 23 מגרשים קיימים משטח חקלאי וחצי חקלאי (בתים מקצועיים) לאזור מגורים.
- (2) שינוי יעוד משטח חקלאי א' לאזור מגורים בהוספת 69 מגרשי מגורים חדשים.
- (3) שינוי יעוד של 60 מגרשים משטח חקלאי וחצי חקלאי לאזור חקלאי ב'.
- (4) שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים בהוספת 10 מגרשי מגורים חדשים.
- (5) שינוי יעוד משטח חקלאי א', שטח חקלאי וחצי חקלאי, שטח לבנייני ציבור ושטח למוסדות לשטח המיועד למלונאות.
- (6) שינוי יעוד משטח חקלאי וחצי חקלאי לשטח למתקן הנדסי, לשטח למתקן בטחוני, לשטח חקלאי א' ולאזור מגורים (בהוספת 1 מגרש מגורים חדש מס' 270).
- (7) שינוי יעוד משטח חקלאי א', שטח חקלאי וחצי חקלאי לשטח פרטי פתוח.
- (8) התווית דרכים חדשות, שינוי וביטול דרכים קיימות ומאושרות.
- (9) קביעת גבולות מגרשים חדשים וביטול גבולות מגרשים קיימים.
- (10) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
- (11) שינוי יעוד משטח למלונאות לשטח חקלאי א'.
- (12) שינוי יעוד מאזור למלאכה זעירה לשטח לבנייני ציבור.
- (13) שינוי יעוד משטח למרכז אזרחי לשטח לבנייני ציבור.

8.1 תכליות ושימושים: 8.1 אזור חקלאי א' - מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסירוגין. בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר מ/200 בגין אזור חקלאי א'.

8.2 אזור חקלאי ב' - מסומן בתשריט בצבע צהוב. השטח המסומן באות א' ליד מס' המגרש מהווה חלק מהמגרש לצורך קביעת זכויות וקיבולת. על אזור זה חלות הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 6 וכן חלות ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשך, יחידת הורים). שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 450 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) 1992, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.

ב. החניה ליחידות ולצימרים תהיה עפ' התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה ובתחום המגרש.

החניה המקורה תיכלל במניין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:

1. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקווי בנין.
 2. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
 3. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.
 4. במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבניין.
- ג. בכל מגרש תותר הקמת ארבע יחידות קייט בשטח כולל של 160 מ"ר, ב 4 במבנים נפרדים. גודל מקסימלי ליחידה 40 מ"ר.
- ד. מס' הקומות המרבי של בניין כלשהו לא יעלה על 2 קומות.
- ה. 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.
- ו. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 4 מ' בכל החזיתות, למעט בבניינים הקיימים בפועל בעת הפקדתה של תכנית זו.
- ז. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 8.2 (א) לעניין חשוב שטחי הבנייה.
- ח. הגדרות לחזית הרחוב, חזית הכניסה ולעבר השטחים הפתוחים תבונה 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 כדלהלן:
1. במגרשים שמעל הכביש, קיר החזית לכביש בלבד, עד גובה מרבי של 3.50 מ' מעל גובה המיועד של המדרכה, אלא אם מצויין אחרת בנספח פיתוח, ולא נמוך מ-0.6 מ'.
 2. 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.
- ט. **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 $0.00 \pm$ מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
- י. בסככות הלולים הקימות בשטחי המגורים בחלקות א' יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית מי/200/ב'.

- יא. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה מגורים בגבולות קוי הבנין, או במרחק מינימאלי של 4.00 מ' ממנו בשטח שלא יעלה על 4.00 מ"ר.
אפשרות לקו בנין 0 בתנאים הבאים: 1. הסכמת השכן. 2. ניקוז הגג למגרש המבקש. 3. לא יאושרו פתחים למגרש השכן.
יב. בתחום המגרשים 44, 52, 53, 54, לא תותר כל בניה נוספת מעבר לקיים בתחום שמורת הטבע.

8.3

אזור מגורים - מסומן בתשריט בצבע כתום. על אזור זה חלות ההוראות הבאות:
א. שטחים לבניה:

1. בכל מגרש בנייה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 240 מ"ר.
 2. שטחי שרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (= 204 מ"ר למגורים + 36 מ' לשרות, סה"כ 240 מ"ר).
במנין שטחי הבנייה יכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי המדרגות, חלל גג רעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות מרחב, מוגן דירתי, חדר הסקה ומחסן, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
 3. מס' הקומות המרבי של בניין כלשהו לא יעלה על 2 קומות.
 4. 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.
 5. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל כפוף לאמור בסעיף 8.3א' - לעניין חישוב שטחי הבנייה.
 6. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית 2 כלי רכב ע"פ התקן. תותר הקמתה של סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפנינת 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.
החניה לא תיכלל במנין השטחים במקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:
- החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקווי בניין כלפי קו מגרש.
 - סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
 - לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.
 - 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.

7. תכנית מקסימלית 150 מ"ר.

ב. קווי הבניין הקדמיים והאחוריים יהיו 5.0 מ' והצדדיים 4.0 מ' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

במגרשים 6, 9-11, 43, 49, 50, 56, 65, 74-77, 87-93, 103, 104, 106 יחול האמור בסיפא לסעיף 8.2 ו' למעט על תוספות הבניה שיהיו על פי קווי הבנין בסעיף זה.

ג. תותר בנייה בקו בניין 0 בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.

ד. תנאים למתן היתר בנייה :

1. תכנית פיתוח, נוף ותשתיות בקנ"מ - 1:500 לפחות, שיתבסס על תשריט ונספח הבינוי המנחה של תכנית זו, ושיערך לפני שלב הביצוע, ויהיה תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון, לאחר שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, ותכלול:
 - א. - מדידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.
 - ב. - תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, 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 המחברים למאסף הראשי.
 - ג. - תכנית בינוי ופיתוח לדרכים, מעברים רגליים ושטח פרטי פתוח הכוללת:
 - התווית דרכים, חתכי דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות), שבילים, מעבר רגלי בין אזור המגורים החדש למרכז הישוב, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים ובגבול המגרשים, פרישות של מסלעות וקירות תומכים בתחום שטח הפתוח הפרטי מעל ומתחת למגרשים במטרה למנוע גלישה של שיפכי עפר ועבודות בניה לשטח הפתוח.
 - סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התכנית תכלול רומים בדרכים, גבהי רצפה ראשונה (± 0.00) במגרשים וגבהי קירות תומכים.
 - ד. - 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.
2. נספח נופי: המתייחס לחיבור בין מגרשי המגורים בהרחבה לשטח הפתוח מעל ומתחת למגרשים, שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות שמורות הטבע יהיה תנאי להיתר בניה לתשתיות (ביוב וקירות תומכים).

ביצוע התכנית ילווה בפיקוח הרט"ג ואישור הפקח שהעבודה התבצעה לפי התכנית, כולל פינוי כל הפסולת והמפגעים, יהיו תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשי המגורים בהרחבה.
3. פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר.
4. אישור תשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית.
5. ביצוע בפועל של פתרון ביוב על פי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

6. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למגרשי המגורים הוא בצוע בפועל של תכנית פיתוח ותשתיות כאמור בסעיף 8.3 ד' 1 לעיל ואישרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
7. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
8. הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:100 שתראה את פיתוח המגרש לרבות קירות תמך לאישור מהנדס הועדה המקומית .
9. אישור תכנון מפורט של מערכות הובלת השפכים ע"י משרד הבריאות בהתאם למפורט בסעיף 10 להלן.
10. תנאי להיתר ראשון בתחום ההרחבה הוא הפקדת תכנית המסדירה את המצב הסטטוטורי של ארבעת המגרשים - 44, 52, 53, 54, בגוש 29664, (שינוי יעוד משמורת טבע למגורים בתחומם).

ה. 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית כמפורט בסעיף 8.3 ד' 1 לעיל. 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 מהנדס הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הועדה המקומית.

ז. פיתוח המגרשים:

1. גובה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה לפי התנאים הבאים: גובה הקרקע הסופית יהיה בתחום 1.00 מ' ± מהגובה של הקרקע הטבעית. מותרת סטייה בגבהים בתחום 1.00 מ' ± בתנאים שלא ישתנו גבהי הקירות כמפורט בסעיף 8.2 ח' ובסעיף קטן (2) להלן אלא אם לא מצוין 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' בנייה באבן, ומעל זה מעקה קל או המשך בניית האבן.
 - קיר בתחתית המגרש - בגובה 0.4 מ' מעל לגובה 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, הגבוה מבין השניים, בציפוי אבן, ומעקה קל בגובה 1.10 מ' מעל זה.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגובה הקירות ו/או המגרשים עד 1.0 מ' ± בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבנה שלם ובתכנון של אדריכל אחד.

4. הוראות בינוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים סמוכים עם הפרשי גובה:
- 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 חומרים קרמיים.
7. תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.
8. גדרות בין המגרשים למגורים יבנו מאבן לקט לפחות בגובה 0.4 מ' מגובה מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגובה הקרקע הסמוכה לגבול המגרש, הגבוה מבין השניים, ועד לגובה של 1.30 מ' ומעקה קל בגובה 1.10 מ' מעל זה.
9. קיר תמך בגבול הבינוי, קירות התמך משני צידי הכביש, והמסלעה מעל המגרשים יבנו בצורה מרוכזת לפי נספח הפיתוח והנוף ובנייתם תהיה תנאי להוצאת התרי בנייה.

ביצוע קירות תמך:

1. היתר הבניה לביצועם של קירות תמך יהיה השלב הראשון במתן היתר בניה לבניין.
2. תנאי למתן היתר בניה לבנין יהיה ביצועם בפועל של קירות התמך בגבול הבינוי בצורה מרוכזת, סילוק שפכים ודרדרת עפר בצד המידרון מתחת לקיר התמך ואישור הביצוע ע"י מהנדס המועצה או מי שימונה מטעמו.
3. גובה קירות התמך לא יעלה על עד 3.5 מ' מהקרקע הטבעית הסמוכה. יעשה דירוג קירות לפי הצורך במרחק של 1.5 מ' לפחות בין הקירות.
4. קירות התמך יבוצעו מאבן לקט מקומית בהנחה מסורתית, לקבלת מראה של טרסות מסורתיות.
5. תנאי למתן היתר בניה לקירות התמך יהי תאום תכנוני ונופי עם קווי הביוב כדי שאלה ישתלבו עם קירות התמך.
6. קירות התמך בגבול המגרש יגיעו לגובה 0.4-מ' מקרקע הסופית במגרש לפי סעיף 8.3 ז' 8 לעיל.

- 8.4 שטח לבנייני ציבור: (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).
- אזור זה מיועד לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף (9) וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, שירותים קהילתיים וכיו"ב הממלאים תפקידים מקומיים.
 - ב. במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מרבי של 3 קומות.
 - ג. שטחי הבנייה המרביים 50% משטח המגרש.
 - ד. קווי הבניין לא יפחתו מ-
 - קווי בניין קדמי ואחורי - 5.0 מ'.
 - קווי בניין צדדיים - 4.0 מ'.

ה. הוראות סעיף 8.2(ט) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בנייה חלים גם על שטח זה.

8.4 שטח פתוח פרטי: (מסומן בתשריט בצבע ירוק) שטח זה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח המרוכזת של המגרשים הסמוכים, הקמת מתקני תשתית, התוויות דרכי גישה, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור. יותר בו מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

8.6 דרכים שבילים ודרכים עם זיקת הנאה לציבור:

תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.

1. השטחים הצבועים בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים הם דרכים עם זיקת הנאה לציבור.
2. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים ציבוריות מאושרות. כביש הכניסה לישוב לא יחסם בשבתות ותאפשר גישה לשמורת טבע המסרק.
3. השטחים הצבועים בתשריט במשבצות אדומות הם דרכים לביטול.
4. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם תוחם שחור הם דרך לשימור ויחול עליהם סעיף 8.14.
5. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
6. השטחים הצבועים בתשריט בשתי וערב בצבע כתום בהיר ע"ג יעוד חקלאי מיועדים למעבר להולכי רגל ולנגישות רגלית בין מגרשי ההרחבה למרכז הישוב.
7. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע דרכים חלופיות. במיוחד מודגש שבדרך העוברת במגרשים תשמר זכות מעבר לציבור, אלא אם כן תבוצע דרך חלופית למבני המשק שבמגרשים אלו.

8.8 שטח למלאכה זעירה: (שטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול בהיר מותחם בקו

סגול כהה) שטח זה הוא שטח למלאכה זעירה וחלות עליו הוראות הבאות:

1. השטח המבונה למלאכה יהיה 40% מכלל שטח המגרש.
2. גובה המבנה המותר 5 מ'.
3. קווי בנין: 10 מ' לחזית, 8 מ' לכיון הפונה לשטח למבני ציבור ומגורים.
4. מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי מפורטת מרוכזת, של כל השטח למלאכה הכוללת פרוט חומרי גמר, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
5. הוראות מסעיף 8.2 ט' לעיל, לגבי התנאים למתן היתר בניה, חלים גם על שטח זה.

8.9 שטח למוסדות: (שטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום תחום בקו חום) שטחים

אלו הם שטחים למוסדות והם מיועדים לבניינים למוסדות לפי תכנית מי/200,

וכן לאכסנית נוער ובית ספר שדה וחלים עליהם ההוראות הבאות:

1. שטח המבונה יהיה 75% מהשטח (60% שטח עיקרי, 15% שטחי שרות).

2. תכנית בניה מקסימלית של 35% לקומה.
3. גובה המבנים לא יעלה על שלוש קומות מקרקע טבעית עליונה סמוכה.
4. קווי בנין 10 מ'.
5. מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי מפורטת מרוכזת הכוללת פרוט חומרי גמר, ותכנית בינוי בקנ"מ 1:100 אשר תראה את פיתוח המגרש לרבות קירות תמך וקירות אקוסטיים לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6. הוראות מסעיף 8.2 ט' לעיל, לגבי התנאים למתן היתר בניה, חלים גם על שטח זה.

8.10 שטח לשמורת טבע: (שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים שתי וערב אלכסוניים בצבע כחול כהה) שטח זה הוא שטח לשמורת המסרק וחלות עליו הוראות תכנית מפורטת מי/ 107 וכן ההוראות הבאות:
1. דרך גישה לשמורת טבע המסרק לא תחסם בשבתות מכביש הכניסה לישוב.

8.11 שטח למלונאות: (שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום) שטח זה הוא שטח למלונאות, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר מי/ 200, וההוראות הבאות:

1. מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי מפורטת מרוכזת לכל מתחם המלונאות הכוללת פרוט חומרי גמר, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תכנית הבינוי המפורטת תכלול התייחסות לנושא השימור ותואם עם רשות העתיקות. לתכנית יצורף נספח נופי המתייחס לקשר בין אזור הבינוי לשטח הפתוח למניעת פגיעה נופית.
3. מתן היתר בניה יותנה בבדיקות ארכאולוגיות בשטח המערות ובפיקוח ארכיאולוגי במהלך ביצוע העבודות.

8.12 דרך לשימור: (שטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מותחם בקו שחור) שטח זה הינו דרך לשימור וחלות עליו הוראות תמ"א 21.

8.13 גן לאומי: (שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים שתי וערב אלכסוניים בצבע ירוק כהה) שטח זה הינו גן לאומי וחלות עליו הוראות לפי הקבוע בתכנית יג/116.

9. **חניה**:
בכל בקשה להיתר בנייה בכל אחד מן השימושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק.

10. **מערכת ביוב מרכזית**:
אישור תכנון מפורט של מערכות הובלת השפכים ע"י משרד הבריאות יהווה תנאי לביצוע עבודות עפר בשטח התכנית ולמתן היתר בניה של המבנה הראשון בשכונת ההרחבה.

פתרון לסילוק שפכים של הישוב (הרחבה והמחנה) יהיה במערכת איסוף עד לפתרון אזורי שאושר לאגן הצפון מערבי של מ.א.מטה יהודה.
 תנאי במתן 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 לאיכלוס וחיבור לתשתיות.

11. תשתית: כל קווי התשתית החדשים, לרבות תקשורת, טלוויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, יהיו תת קרקעיים.

12. חומרי בנייה: תותר בנייה באבן, בטון מוחלק צבוע או מטיח. כן תותר בניה מאלמנטים טרומיים. תותר בנייה יבשה מחומרים קלים (עץ ומתכת) בתנאים הבאים:
 1. המבנה באישור מכון התקנים.
 2. חומר הגמר באישור מהנדס הועדה המקומית
 לאחר צרוף פרטי גמר בקנ"מ 1:25. ובהתאם לנספח הפיתוח.

13. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, יוחזרו לרשות המקומית או שתופקע ע"י הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

14. רישום וביצוע התכנית: מיד עם אשורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישורה של תכנית זו לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

15. מבני שרות זמניים: תותר הקמת מבני שרות זמניים לשימוש הקבלנים בתקופת הביצוע. המבנים יהיו מבניה קלה ויפורקו ו/או יסולקו מאתר הבינה מיד עם סיום עבודות ההקמה.

16. פינוי פסולת בניה: פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר סילוק פסולת מאושר ע"י הועדה המקומית, ויעשה במהלך עבודות התשתית, עבודות הבניה ולאחר השלמתם.

17. חתימות:

המגיש והיוזם: בית מאיר מושב עובדים של המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ.

בית מאיר *
מושב עובדים של המזרחי
להתיישבות שיתופית בע"מ

בעל הקרקע: מ.מ.י. מחוז ירושלים

אין לציין התנגדות עקרונית לחכירת. בתנאי שזו חזקה כפופה
לשיעור רשויות התכנון המוסמכות.
אין זה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכמה או לכל בעל ענין אחר
המיוזם החכמה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים
בלינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
היוזם ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חזקה ועמ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

24-07-2007

בגין השטח הכלול בחכמה, אין בחתימתנו על חתימת חברת או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כליל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

המתכנתת: מיכל יחזקאלי קירש - אדריכלית.

מס' רשיון 33212.

רח' אדיר 14 רעות, טל: 08-9266677 פקס: 08-9265676

מיכל
יחזקאלי-קירש
אדריכלית

17.7.2007

bm-tak-8- Doc

תאריך עדכון: 2.5.07

תאריך עדכון: 25.8.06

תאריך עדכון: 23.11.05

התכנית הוצגה לציבור
ביום 17.7.2007
בשעה 10:00
במסגרת פרויקט
התכנון המוסמך
מס' 492