

2018/01

9 חלק

18 זמ (2010)

21/8/10
23/8/10
24/8/10
25/8/10
26/8/10
27/8/10
28/8/10
29/8/10
30/8/10
31/8/10

משרד הפנים מחוז מרכז 15. 12. 2010 נתקבל תיק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

מס' גז/197

יער בן שמו

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 סדר תכנית מס' 52/197 ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ב-21/10/10 לאשר את התכנית. מנהל מחוז המרכז יו"ר הוועדה המחוזית
--

בדק וניתן להפקיד / משנה מיום 21/10/10
החלטת הוועדה המחוזית / תאריך 21/10/10
מתכנן / תאריך

יוזמי התכנית:

קרן קיימת לישראל
מועצה אזורית חבל מודיעין
מנהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית:

אבנר דרורי אדריכלים
אד' אבנר דרורי
רח' נורית 258 צור הדסה, ת.ד. 8282 ירושלים
טל: 02-5342788 פקס: 077-4550445

תאריך עדכון אחרון: 6/12/2010

1. הוראות כלליות:
- 1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות מס' גז/197
- 1.2 מחוז: המרכז
- 1.3 גושים וחלקי גושים: גושים שלמים:
- 4148, 4149, 4152, 4462, 4463, 4464, 5555,
- 5559, 5561, 5562, 5563, 5580, 5591, 5592,
- 5598, 5602

חלקי גושים וחלקות:

חלק מגוש	חלקות
4068	חלקות: 1-28, 30-32, 36-42, 83 חלקי חלקות: 29, 33, 35, 45, 49-51, 82, 84
4135	חלקות: 89-96, 99-107, 109-117, 124-131, 133, 136, 140 חלקי חלקות: 84, 137, 139
4137	חלקות: 24-26, 29-38, 40-43, 51 חלקי חלקות: 56, 59
4138	חלקות: 2, 10-21, 23-36 חלקי חלקות: 9
4139	חלקות: 1, 2, 19, 21, 58-25 חלקי חלקות: 3, 4, 15, 20, 22, 24, 60
4140	חלקות: 15-29, 31, 32, 34, 41-57, 67-82, 84-88, 90 חלקי חלקות: 1, 2, 12-14, 30, 39, 40, 58, 60-66, 83, 89, 91-93
4141	חלקות: 1-22 חלקי חלקות: 23-27
4142	חלקות: 1, 28-52 חלקי חלקות: 2-11, 24-27
4143	חלקות: 1, 2, 3, 67 חלקי חלקות: 70
4146	חלקות: 25, 26, 113-128, 125-116 חלקי חלקות: 7-2, 9, 10, 14-21, 23, 24, 27, 114
4147	חלקות: 1-14, 24, 26, 27, 41-58, 61-92 חלקי חלקות: 15, 16, 23, 25, 28, 29, 31, 34, 35, 39, 40, 59, 60
4150	חלקות: 128-138, 179-183 חלקי חלקות: 121-127, 170-178, 184-190
4151	חלקות: 23-30, 56-64, 71, 78-81, 112-116, 131 חלקי חלקות: 117-130, 104-111, 12-22, 31-33, 49-55, 65-70, 75-77, 82-102
4465	חלקות: 2-20, 27-107, 109-121, 125, 128 חלקי חלקות: 1, 21, 24-26
4595	חלקות: - חלקי חלקות: 28, 31
4596	חלקות: - חלקי חלקות: 71, 74-76, 87, 88
4597	חלקות: 5, 6, 11-15, 17 חלקי חלקות: 2-4, 7-9, 16, 18, 19
4598	חלקות: - חלקי חלקות: 5
4600	חלקות: 4-9, 23, 25-27 חלקי חלקות: 3, 11, 12, 24, 28

חלק מגוש	חלקות
5551	חלקות: - חלקי חלקות: 7, 2
5552	חלקות: 18, 16, 14, 13, 11, 10, 8, 6, 2, 1 חלקי חלקות: 9, 7
5558	חלקות: 11-16, 3-9 חלקי חלקות: 2, 1
5564	חלקות: 10, 1-8 חלקי חלקות: 9
5565	חלקות: - חלקי חלקות: 2-13
5577	חלקות: - חלקי חלקות: 7, 1
5579	חלקות: 4 חלקי חלקות: 1-3
5593	חלקות: 13, 10, 3-6, 1 חלקי חלקות: 14, 12, 7-9, 2
5594	חלקות: 12 חלקי חלקות: 1-10
5596	חלקות: 11-13, 6-8 חלקי חלקות: 14, 10, 9, 5, 4, 2
5597	חלקות: 9-11, 1-4 חלקי חלקות: 8, 6, 5
5599	חלקות: 10 חלקי חלקות: 11-15, 1-9
5600	חלקות: - חלקי חלקות: 6, 5, 3
5601	חלקות: 15, 8, 7 חלקי חלקות: 11-14, 9, 3-6, 1
5603	חלקות: 11, 9, 8, 6, 4, 3 חלקי חלקות: 13, 12, 10, 7, 5, 2, 1
5604	חלקות: 15, 14, 5-11, 1-3 חלקי חלקות: 16, 13, 12, 4
5631	חלקות: 1 חלקי חלקות: 2
5634	חלקות: 11, 8, 2 חלקי חלקות: 10, 9, 3-7, 1
5635	חלקות: 11, 9, 6 חלקי חלקות: 10, 8, 7, 5, 4
5636	חלקות: - חלקי חלקות: 6-10, 3, 2
5722	חלקות: - חלקי חלקות: 21
5723	חלקות: - חלקי חלקות: 41

- 1.4 קואורדינאטות: 153395-153210/147354-143477
- 1.5 חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח אשר גבולותיו צוינו וסומנו בקו רצוף כחול
כהה על גבי תשריט התכנית
- 1.6 שטח התכנית: 20,338 דונם
- 1.7 בעל הקרקע: - קרן קימת לישראל
- מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
- פרטיים
- 1.8 יוזמי התכנית: - קרן קימת לישראל
- מועצה אזורית חבל מודיעין
- מנהל מקרקעי ישראל
- 1.9 עורכי התכנית: אבנר דרורי - אדריכלים
אד' אבנר דרורי
רח' נורית 258 צור הזדסה, ת.ד. 8282 ירושלים.
טל: 5342788-02 פקס: 4550445-077
אילן מרכוס - אופק הנדסה
רח' הארד 7 תל-אביב, טל: 6477083-03 פקס: 6486433-03
מערכות סניטריות: אפרים מריניאנסקי
רח' חוני המעגל 4 תל-אביב, טל: 5462487-03 פקס: 5462540-03
- 1.10 מסמכי התכנית: ✓ א. תקנון: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו (סה"כ 18 עמודים).
✓ ב. תשריט בקני"מ 10,000: 1: הכולל 2 גיליונות:
- מצב מאושר בקני"מ 10,000: 1 (עפ"י ת' מתאר מחוז המרכז
תמ"מ/2/3/ג)
- מצב מוצע בקני"מ 10,000: 1
- ג. ✓ נספחי בינוי ופיתוח – למוקד 2 ומוקד 6 מחייב לעניין גבול המוקד, הנספח
מנחה להעמדת הבניינים ומחייב לגבי קווי הבניה.
(גיליונות מס' 1, 2) בקני"מ 500: 1.
- ד. ✓ נספח ביוב מחייב הכולל 2 מסמכים:
נספח סניטרי ותכנית אב לביוב בקני"מ 10,000: 1.
- ה. ✓ נספח תנועה מחייב לעניין הפניות, ההתחברויות ומספר הנתיבים
בקני"מ 10,000: 1. שינויים בלתי מהותיים בנספח באישור משרד התחבורה
לא יחשבו כסטייה מהוראות התכנית.
- ו. ✓ מסמך מנחה לתוואי רכבת יער גלגלית בקני"מ 10,000: 1 חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.
- הערה: רקע הנספחים, מחוץ לקו הכחול של התכנית, אינו מחייב ואינו מהווה
יעוד סטטוטורי (הערה זו הוספה בתאריך 12/12/10).

2. פרוש מונחים: בתכנית זו יהיה לכל המונחים שבחוק ולכל המונחים הבאים הפרוש שבצדס:
- 2.1. אזור: שטח מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת או בסמל כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו, בתכנית זו.
- 2.2. אזור ניקוז: שטח קרקע מיועד לניקוז מי גשמים ולהסדרת נחלים לפי הוראות חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח 1975 על תיקונו.
- 2.3. אתר טבע: שטח או אזור בעל רגישות נופית גבוהה.
- 2.4. גן לאומי: כהגדרתו עפ"י תמ"א 8.
- 2.5. גשר: מתקן דרך למעבר מעל עורקי ניקוז או נחלים.
- 2.6. דרך: דרך כמשמעותה בחוק ובפקודת הדרכים ומסילות הברזל 1943 על תיקוניה.
- 2.7. דרך אזורית: כהגדרתה בתמ"א 3.
- 2.8. דרך מוצעת: דרך שהיא מסומנת בתשריט אך עדיין אינה סלולה.
- 2.9. דרך מקומית: כהגדרתה בתמ"א 3.
- 2.10. דרך שרות: דרך המיועדת למעבר רכב שרות וחירום לתחזוקה, תברואה, עיבוד חקלאי וכיבוי שריפות. רוחב דרך שרות לא יפחת מ-5 מ'.
- 2.11. תוואי עולי רגל לירושלים: דרך תיירותית – שביל קיים ו/או דרך יער המהווה חלק מתוואי תיירותי – "דרך עולי רגל לירושלים".
- 2.12. דרך לביטול: דרך קיימת או מאושרת או קטע ממנה המבוטלים בתכנית זו.
- 2.13. הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה לודים.
- 2.14. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או יותקנו בעתיד.
- 2.15. מהנדס: מהנדס הועדה המקומית
- 2.16. מוקד תיירות עממית ביער: מרחב יחידה סביבתית המהווה יחידת תכנון ופיתוח שירותים לתיירים.
- 2.17. מתקן דרך: מתקן הנדסי כגון גשר, גשרון, מעביר מים, גשר אירי.
- 2.18. מתקני מים וניקוז: מבנה עפר או בטון או שילוב ביניהם שנועד לנקז ו/או לספק מים ו/או לשלוט על מפלסי המים.
- 2.19. מוקד הנצחה: אתר המיועד להקמת מבני הנצחה ואנדרטאות
- 2.20. נחל: ערוץ זרימה של מים בין טבעי ובין מוסדר
- 2.21. קווי בניה: תחום הבינוי המותר בכל אזור מוקד לא יחרוג מקו גבול המוקד המסומן בנספח הבינוי בקו אדום רצוף.
- 2.22. קק"ל – קרן קיימת לישראל.

3. פרוש הציונים בתשריט

הגדרת הציון	סימונו בתשריט
1. גבול תכנית בנין ערים	קו כחול עבה רצוף
2. גבול תכנית בנין ערים מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
3. אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
4. אזור יער לפי תמ"מ/א/ 22	שטח צבוע בירוק
5. מוקדי תיירות עממית ביער	כתום מותחם אדום בתוספת מספר סידורי של המוקד בתוך עיגול שחור
6. גבול מוקד תיירותי (לפי תמ"מ/מ/2/3/ג)	קו אדום מקוטע דק
7. אתר עתיקות מרכזי	מסומן בעיגול שחור מקוטע ואות לטינית
8. דרך קימת ו/או מאושרת	בצבע חום בהיר
9. דרך יער ראשית מוצעת	בצבע סגול רצוף דק
10. רוזטת הדרך מספר הדרך רוחב הדרך וקווי בניין מגבול הדרך	נתונים בעיגול מחולק לפי סימון בתשריט
11. מעבר כביש תחתי (גשרון)	קווים מקבילים בצבע שחור
12. דרך רכבת יער גלגלית מוצעת	עיגולים אדומים קטנים (בסידור קווי)
13. דרך עולי רגל לירושלים	אדום דק רציף
14. שמורה לאומית של טבע הארץ	ירוק בהיר בתוספת פסים אלכסוניים שחורים
15. ציר קו מתח גבוה עילי	קו שחור מקוטע עבה קו-נקודה-קו
16. מוקד הנצחה	מסומן בעיגול שחור צבוע בכתום בהיר בתוספת האות "ה" במרכזו
17. צומת דרך יער ראשית עם דרך אזורית	מעוין שחור דק
18. אתר עתיקות לפי תמ"מ ג/2/3	ירוק בהיר מותחם קו ועיגולים שחורים

יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ארצית ליער ויעור מס' תמ"מ/א/ 22 (ינואר 1995) וכן לתמ"מ א' 8.
- ב. תכנית זאת כפופה לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/מ/2/3/ג, מפרטת ומדייקת אותה.
- ג. הוראות תכניות מפורטות בתחום גבולות התכנית אשר קבלו תוקף, לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעינין למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
- ד. על השטחים המיועדים לדרכים אזוריות וארציות יחולו הוראות תמ"מ א' 3 על תיקוניה ותמ"מ א' 31.
- ה. על השטחים המיועדים למסילות ברזל יחולו הוראות תמ"מ/א/23 על תיקוניה.
- ו. תכנית זו כפופה לתכנית מחלף בן שמן מח/125 א. וכן כל תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית אחרת החלה בשטח התכנית אלא אם כן הוראותיה שונו במפורש בתכנית זו.
- ז. דרכי הגישה לתכנית גז/186 א' יהיו עפ"י הקבוע בתשריט מצב מוצע בגז/186 א' לכשתאושר.

פרק מס' 2 - מטרות התכנית:

1. יעוד שטחים לפיתוח מוקדי שירות, נופש ותיירות לרווחת נופשים ומטיילים והגדרת תנאי הקמתם ותנאים למתן היתרי בניה, תוך שמירה על האפיון והאיזון שבין היער והשטחים הפתוחים – מחד, והמוקדים הבנויים - מאידך.
2. יעוד שטחים למערכת דרכי רכב, לנופשים, מטיילים, תחזוקה, שרות, בטחון ובטיחות, וחניית רכב במרחב היער כולל חיבורם למערכת הדרכים האזורית והארצית, וכן הנחיות, הוראות והגבלות לפיתוחם.
3. הנחיות לפיתוח מערכת שבילים ראשית להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכיבה על בעלי חיים במרחב היער כולל שביל תיירותי המהווה קטע מתוואי דרך עולי הרגל לירושלים ע"מ להבטיח רציפות ולקבוע הנחיות לפיתוחו.
4. התוויית מסלול רכבת יער גלגלית.
5. לקבוע הוראות והנחיות בניה של תכניות מפורטות למוקדי תיירות עממית ביער מס' 2 ומס' 6.

1. הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים

א. שימוש בקרקעות ובבניינים:

כל שימוש בקרקע או בבניין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

- ב. לא יותר אכסון בתחום תכנית זו, מלבד תכניות הכוללות אכסון, שאושרו טרם אישורה של תכנית זו.
ג. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של הדרכים הארציות ובתחום הרצועה לתכנון של המסילה.

2. השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים

2.1. אזורי יער לפי תמ"א/22:

אזור יער מיועד ליער וייעור עפ"י הגדרתו בתמ"א/22 לרבות יער נטע אדם קיים, יער טבעי לשימור, יער פארק קיים.

השימושים והפעולות המותרות ביער זה הינם ע"פ תמ"א/22:

- א. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
ב. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע.
ג. מבלי לגרוע מהוראות כל דין יהיו השימושים והפעולות הבאות טעונים תאום עם קרן קיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וזרייתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט ונופש, משחקים, פיתוח תשתיות וכן מוקדי תיירות עממית ביער ושירותים לנופשים.
ד. באזור יער יותרו פעולות למניעת דלקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין, התכנון המפורט של היער למניעת דלקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקרן קיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת הפרדה, ותאושר ע"י קק"ל.
בנוסף לאמור לעיל יחולו על תכנית זו הוראות תמ"א/22.
ה. יער טבעי לשימור לא יכלול כל בניין ויישאר במצבו הטבעי – פרט לממשק הנדרש לשמירה ואחזקת השטח.

ו. חניה: מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת

היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים וכמופיע בתשריט. כל זאת – לא פחות מתקן החניה המוצע בטבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה.

חניות יער: יותרו בריכוזים מרביים של 20 מקומות חניה. פיתוח החניונים יעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות ובאישור קרן קיימת לישראל.

חומרי הגימור לשטחי החניה יהיו אספלט עשיר בחצץ, מצעים או אדמה טבעית מהודקת.

הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י אבן טבעית (לקט או שכבות) ו/או ע"י בולי עץ גולמי.

ז. לא תותר הקמת אנדרטאות ומוקדי הנצחה חדשים באזור זה.

ח. כל עבודה בתחום גן לאומי יש לתאם עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

ט. בשטח המסומן כאתר עתיקות (B) יחולו הוראות מיוחדות מצוין בפרק 6 סעיף 2.

2.2. מוקדי תיירות עממית ביער :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם אדום הוא אזור למוקד תיירות עממית ביער ושירותים לנופשים. פיתוח ובינוי המוקדים ייעשה עפ"י ההוראות הבאות :

א. תנאים להיתר בניה ופיתוח :

- 1.א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה : אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למוקד ע"י הועדה המחוזית. לתכנית הבינוי יצורף נספח ביוב הכולל את קווי הביוב מהמוקד התיירותי ועד לחיבורו לקווי המערכת האזורית (קו מאסף מבוא מודיעין או חלופה אחרת) המחוברת למט"ש האזורי. בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לנספחי הביוב ולחיבור כאמור.
- תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר תהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכל שינוי ארכיטקטוני או אחר יחייב דיון במוסדות התכנון. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ של 1:250 ועל רקע של מדידה עדכנית (6 חודשים אחורה מתאריך הבקשה להיתר).
- התכנית תכלול את המסמכים הבאים :

1. תכנית בקני"מ 1:250
 2. 2 חתכים ב-1:500 הכוללים את הסביבה המיידית הגובלת עם גבול המוקד.
 3. 2 חתכים ב-1:250 הכוללים את תחום המוקד ומפת העמדת הבניין ביחס לפיתוח המוצע.
 4. פריסת חזיתות.
 5. תכנית גגות.
 6. פרטי פיתוח ב-1:20.
 7. נספח לשלבי ביצוע.
- התכנית תתייחס בין השאר לנושאים הבאים :
1. העמדת הבניינים, קביעת מפלס הכניסה, גובה מקסימלי, קו בניין בין המבנים ועיצוב אדריכלי.
 2. תכנון נופי מפורט, מפלס הקרקע הסופי ביחס לקרקע הטבעית, קירות תמך וחומרי הגמר המותרים.
 3. כמות עצים, מיקומים וסוגיהם, תוך תיאום עם קק"ל לצורך רישיון כריתה או העתקה של עצים וקביעת אחוז העצים הבוגרים והעצים הצעירים.
 4. תכנית ניקוז כנדרש בפרק 5 סעיף 2 – ניקוז.
 5. הוראות למניעת מפגעים ושיקומם בזמן הביצוע, כולל שיקום פני השטח והצמחייה.
 6. מיקום מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות, פסולת וביוב.
 7. הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 8. תכנית הבינוי תציג את המסעדה.
- היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית בשלבים הבאים :
- שלב א : היתר לבניית קיר היקפי למניעת שפיכת עפר וחריגות מהתחום המותר לבניה
- שלב ב : היתר לעבודות עפר במתחם, קירות תמך או מסלעות נדרשות ושיקום פני השטח הנדרש בהיתר טרם התחלת שלב ג'.
- שלב ג : היתר בניה למבנה אשר יוצא רק לאחר סיום כל העבודות המפורטות בשלב ב' (להבטיח מעטפת).

לא יינתן היתר בניה למוקד תיירות עממית ביער ושירותים לנופשים אלא לאחר ביצוע בפועל של הדרכים, הצמתים החיצוניים והפנימיים והחניות הרלוונטיות למוקד. הסדרת הצמתים החיצוניים (עם דרך 443 ו-444) תעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד התחבורה ומע"צ. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית תנועה הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה – גבהים, ניקוז, תאורה וכו', ע"י מע"צ (עפ"י נספח התחבורה של תכנית זו).

תנאי למתן תעודת גמר: טיפול נופי הולם לשביעות רצון הועדה המקומית. למפגעים הנופיים שנגרמו עקב בניית האתר. מיקומם ושיתלתם בפועל של העצים בשטח הפרויקט וגמר כל עבודות השיקום והפיתוח הנופי.

השלמת בנינים: באתרי ומוקדי תיירות יש לשוות לכל בניין מראה מושלם גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, זאת בהתאם לתכנית ביצוע בשלבים שתאושר מראש.

א.2. חומרי בניה ופיתוח:

- * קירות חיצוניים של מבנים: אבן טבעית.
- * עץ: עץ טבעי וגושי עץ
- * גגות:
- גגות שטוחים מחופי חצץ
- גגות משופעים: מחופי רעפי חרס או בטון מתקנים מכאניים על הגגות יוסתרו.
- * פרגולות: יותר שימוש בפלדה, עץ, בטון מסותת או בטון חזות, אבן טבעית.
- * ריצוף רחבות ושבילים: ריצוף אבן טבעית (שכבות או מסותתת)
- * קירות תמך:
- אבן פראית בבניה יבשה וכיחול מישקים שקוע או בלתי נראה.
- אבן מסותתת בסיתות גס (טובה)
- אבן פראית מצולעת (בניה ציקלופית)
- אבן חאמי מרובעת או מלבנית
- מסלעות: מאבן מקומית (אבן גיר קשה)
- * ריהוט גן (ספסלים, שולחנות) יבוצע בחומרים הבאים בלבד: מתכת, אבן, בטון מסותת.
- * גידור:
- יבוצע בחומרים הבאים: אבן טבעית, פלדה.

ב. הוראות מפורטות למוקדים – שימושים ותכליות:

ב.1. מוקד מס' 1:

מותר השימוש לשרותי נופש ותיירות כמפורט ברשימת התכליות להלן:
רשימת התכליות:

- * שירותים סניטאריים 50 מ"ר
- * מסוף יציאה לטיולים
- * תחנת רכבת יער גלגלית
- * חנית מבקרים ושרות

ב.2. מוקד מס' 2:

מותר השימוש כמפורט ברשימת התכליות:

- * תחנת מידע ושירותים סניטאריים 250 מ"ר
- * מגדל תצפית 100 מ"ר
- * שרותי במה לתיאטרון פתוח 120 מ"ר
- * מנהלה ותחזוקת יער כולל אחסון ציוד 100 מ"ר
- * תחנת רכבת יער גלגלית
- * סה"כ 570 מ"ר

ב.3. מוקד מס' 3:

אתר קברות המכבים:

מותר השימוש לשירותים סניטאריים בשטח של 30 מ"ר.
תנאי להיתר בניה יהיה השלמת סקר ארכיאולוגי ואישורו ע"י רשות העתיקות
והצגתו כרקע לנספח הבינוי (נספח הבינוי המוזכר בפרק 3 סעיף 2.2 א.).

ב.4. מוקד מס' 5:

נופש ותיירות משולב ביער.

מותר השימוש לתכליות הבאות:

- * חנות מזכרות 50 מ"ר
- * שירותים סניטאריים 100 מ"ר
- * מנהלה ותחזוקה 100 מ"ר
- * סה"כ 250 מ"ר

מוקד מס' 6 :

ב.5.

מותר השימוש לתכליות הבאות:

- * תחנת מידע
- * שירותים סניטאריים
- * תחנת רכבת יער גלגלית
- * סה"כ 100 מ"ר

מוקד מס' 9 :

ב.6.

תיירות ונופש ביער.

מותר השימוש לתכליות הבאות:

- * חניה ושירותים
- * מסוף יציאה לטיולים
- סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 50 מ"ר.

2.3 דרך תיירותית – "דרך עולי רגל לירושלים":

השביל המסומן בתשריט בצבע אדום הנו תוואי "דרך עולי רגל לירושלים". כל פעולת פיתוח הקשורה בסימון התוואי, שילוט ו/או הצבת אלמנטים לאורכו, תותר אך ורק בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית, באישור הקק"ל ובכפוף להוראות והגבלות תכנית זו. תכנית הפיתוח תוכן בקני"מ 1:5,000 לפחות ותכלול תאור מדויק של התוואי, חתכים, פרטים אופייניים של אלמנטים ארכיטקטוניים שיוצבו לאורך הדרך ופרטי השילוט. אתר ההתכנסות ליציאה לדרך יהיה ליד כביש 444. בעת הכנת התכנית תובטח התחברות והמשכיות לקטעי התוואי שמחוץ לגבולות תכנית זו.

2.4 שמורה לאומית של טבע הארץ –

- א. בשטח זה תחול גז/108 (נאות קדומים) על שינוייה וכפי שיאושרו מעת לעת.
- ב. שינוי ייעוד בשטח השמורה הלאומית של טבע הארץ אשר אינו תואם את מטרותיה כשטח פתוח ברובו ואשר אינו תואם את תמ"א 8, יהווה שינוי לתכנית זו.

3. זכויות הבניה במוקדים :

לוח החלוקה לאזורים

א. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, פברואר 1992

גובה בניה מקסימלי	מספר קומות	סה"כ שטח בניה מרבי במ"ר/תכליות	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי				קווי בניין	גודל מגרש (דונם)	שם האזור
			מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה				
במטרים			שטחי שירות %	שימוש עיקרי %	שטחי שירות %	שימוש עיקרי %			
5	1	50 50	-	-	-	-		מוקד 1 מס' 1	
לפי גובה קיים		100 120 100 250 570*	-	-	-	-	18.1	מוקד 2 מס' 2	
4	1	100 120 100 250 570*	-	-	-	-		מוקד 3 מס' 3	
4	1	30	-	-	-	-		מוקד 5 מס' 5	
6	1	50 100 100 250	-	-	-	-	5	מוקד 6 מס' 6	
5	1	50 50 100	-	-	-	-	3.6	מוקד 6 מס' 6	

השטח הבנוי אינו כולל תיאטרון פתוח.

לוח החלוקה לאזורים
ב. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה, פברואר 1992

שם האזור	גודל מגרש (דונם)	קווי בניין	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי				קווי בניין	גודל מגרש (דונם)	שם האזור
			מג'כ שטח בנייה מרבי במ"ר	סה"כ שטח בנייה מרבי במ"ר	מג'כ למפלס הכניסה				
במטרים	מספר קומות		שטח שירות %	שימוש עיקרי %	שטח שירות %	שימוש עיקרי %			
גובה בנייה מקסימלי									
5	1	50 50	שירותים סניטאריים : סה"כ :	-	-			מוקד מס' 9	

פרק מס' 4 - דרכים

דרכים לרכב וחניות יער, רכבת יער, שבילי אופניים :

1. **דרכי יער ראשיות**

הדרכים יבוצעו ברוחב 5 מ' מחופה אספלט מחוספס ובתוספת שוליים במצעים בלבד ברוחב 1 מ' מכל צד (דרך דו נתיבית). בדרכי היער הראשיות יבוצעו קטעי ריצוף אבן משוקעת במבנה יציב (בטון) במרווחים קבועים של 100 מ' וברוחב של 5 מ' כל אחד. בצמתים של דרכי היער הראשיות עם דרכי יער משניות יבוצעו קטעי חיפוי באספלט מחוספס גם בדרכים המשניות עד למרחק של 50 מ' משולי הדרך הראשית. ביצוע הדרכים הכלולות בתכנית זאת מותנה בתכנון מפורט הנדסי הכולל נספח נופי, חתכי רוחב ותכנון משולב של חנית הרכב לאישור קק"ל.

חצית דרך יער מס' 1 באזור המסומן בתשריט B תהיה באחת משתי חלופות תוואי המסומנות בתשריט :

 - חלופת תוואי חוצה במצב שבו דרך 45 תבוצע במנהור בקטע זה.
 - חלופת תוואי חוצה כאשר אין מנהור בדרך 45 בקטע זה.

נספח התנועה יהיה מחייב לעניין הפניות, ההתחברויות ומספר הנתיבים.
2. **חניות יער**

חניות יער למכוניות פרטיות ישולבו ביער כך שתמנע רציפות של חנית רכב במקבצים העולים על 10 מכוניות. המרחק המינימאלי בין מקבצים יהיה 50 מ'. חומר הגמר לשטחי החניות יהיה מצעים או אדמה טבעית.

כל החניות תהינה משולבות בנטיעות ביחס 3 : 1 לפחות.
3. **רכבת יער גלגלית**

מסלול רכבת יער גלגלית יהיה מחופה באספלט חלק ברוחב 2.5 מ' (חד סטרי). תוואי מסלול רכבת המקבילים לדרכי יער לרכב יופרדו ע"י עצים וצמחיה ברצועה שרוחבה יהיה לפחות 10 מ'. ביצוע המסלול מותנה בתכנון הנדסי הכולל נספח נופי וחתכי רוחב לאישור קק"ל.
4. **מסלולי אופניים**

יבוצעו ברוחב של 1.5 מ' במצעים. מסלול האופניים יופרד מדרכי רכב ומסלול רכבת היער במפרדה שלא תפחת מ-5 מ'. במפרדה תבוצע נטיעה של שורת עצים או שיחים. תוואי מסלולי אופניים ייקבע בהתייעצות עם קק"ל.
5. **שילוט ותמרור**
 - א. תמרור דרכי היער הראשיות יעשה במתכונת המאושרת ע"י משרד התחבורה.
 - ב. שילוט מידע והכוונה למבקרי היער יעשה במתכונת כוללת ואחידה לכל שטח התכנית. החומרים המותרים : מתכת, עץ, אבן, בטון. יבוצע תכנון גרפי ייחודי ויעודי למרחב התכנית שיאושר ע"י קק"ל.
 - ג. אלמנטים פיזיים כגון : שילוט, תמרור, מעבירי מים, מעקות, גדרות בטיחות וכו' יהיו מחוץ לזכויות הדרך לדרכי יער.
 - ד. צמתים שבין דרך יער לרכבת יער : התייחסות לצמתים תינתן במסגרת תכנון מפורט ויושם דגש על תמרור ואמצעי בטיחות ואזהרה מתאימים.
 - ה. כל השילוט באזור זה יבוצע בחומרים : עץ, מתכת, אבן ובטון חזות, פרטי השילוט ומיקומם יהיו באישור הקרן הקיימת לישראל. עיצוב השילוט יהיה אחיד בכל שטח התכנית.

פרק מס' 5 - מערכות ומתקני תשתית**1. הוראות כלליות**

- 1.1. תותר העברת קווי תשתית למים, ביוב, חשמל ותקשורת באזורי היער בתוואים תת-קרקעיים בלבד.
- 1.2. תכנית לקווי תשתית יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת בתאום עם קק"ל. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה.
- 1.3. לכל קו תשתית תוכן תכנית שתאושר עפ"י כל דין ואשר תוגש לתאום קק"ל.
- 1.4. תוואי תשתית יוצמדו זה לזה ככל הניתן, וכמו כן יוצמדו קווי התשתית לדרכים קיימות ככל האפשר.
- 1.5. הנחיות מפורטות לעניין אופן ביצוע עבודות פיתוח ועבודות עפר:
 - א. רצועות העבודה יהיו מינימאליות.
 - ב. תבוצע גדר זמנית בקווי הדיקור אשר תגדיר את תחום העבודה באתר לפני תחילת העבודה. לא תותר חריגה כל שהיא בעבודות הקבלן מחוץ לתחום הנ"ל.
 - ג. ביצוע תכנית השיקום הנופי הינו תנאי להשלמת העבודה והפעלת המתקן.

2. ניקוז

- 2.1. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקוניו.
- 2.2. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה וקק"ל. על תכנית הניקוז לתת הוראות בינוי לניקוז.
- מתקני הניקוז הגלויים יחופו או יבוצעו בחומרים טבעיים כגון אבן לקט, אבן שכבות, ע"מ לשלבם בסביבה הטבעית. תותר הקמת סכרונים מאבן טבעית למניעת סחף.
- 2.3. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.
- 2.4. לאור הרגישות ההידרולוגית הגבוהה בתחומי התכנית תיאסר הקמת תחנות דלק חדשות מעבר לקיים, טרם אישורה של תכנית זו.
- 2.5. תכנית ניקוז באישור ועדה מקומית, קק"ל והמשרד לאיכות הסביבה הינה תנאי למתן היתר בניה. על תכנית הניקוז לתת הוראות בינוי לניקוז.

3. חשמל ותקשורת

- 3.1. מיקום תכנון מפורט של עמודים ומתקנים יעשה בתאום עם קק"ל.
- 3.2. מעבר קווי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון בשטח התכנית יתואמו עם הקרן הקיימת לישראל.
- 3.3. בשטח רצועה למעבר קווי חשמל לא יותר שימוש בקרקע או בניה פרט לשימושים הבאים:
 - דרכים וחניה, בניני עזר ובניני שרות עד גובה 3 מ', קווי מים, ביוב, ניקוז, גידולים חקלאיים, ייעור וצמחיה נמוכה.
- 3.4. קווי החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) למעט קו 400 קו"ט בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- 3.5. בכל מתקני החשמל הגלויים יותקנו מתקנים למניעת התחשמלות ציפורים.
- 3.6. מרחקי בניה מקווי חשמל.

מרחק במ' בשטח בנוי	סוג החשמל
2.00	מתח נמוך
2.25	
5.00	מתח גבוה 33 קו"ט
6.50	
9.50	מתח עליון 110-150 קו"ט
14.00	
20.00	מתח על – 400 קו"ט
35.00	

- 3.7. ברצועת קו 400 קו"ט הבינוי יהיה עפ"י הוראות תמ"א/10.
- 3.8. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בסעיף 3.6. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

4. אספקת מים

- 4.1. תכניות המים יתואמו עם קק"ל.
- 4.2. כל תכניות אספקת המים יקבלו טיפול נופי.

5. טיפול בשפכים

- סילוק שפכי מוקדי התיירות יעשה באמצעות מערכת ביוב אזורית מוסדרת הכוללת פתרון קצה (מתקן טיפול בשפכים "אילון").
- תנאי למתן היתר בניה למוקדי התיירות: תכנית ביוב המפרטת פתרון בפועל לשפכים שיווצרו במוקד וחיבורם למערכת האזורית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכנית תבטיח מניעת ריחות, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- תנאי למתן טופס 4: אישור משרד הבריאות לביצוע מערכת סילוק שפכים לכל מוקד ומוקד.

6. סילוק אשפה

- 6.1. כל היתר לשימוש בשטח יותנה בתכנית לסילוק אשפה שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, הועדה המקומית ובתאום עם הקרן הקיימת לישראל. התכנית לסילוק אשפה תבטיח את דרכי הטיפול בפסולת כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יותקנו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- תנאי לטופס 4 (אכלוס):
- א. ביצוע מערכת הביוב לכל מוקד תיירות בנפרד – באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. הגשת קבלות מאתר להטמנת פסולת למשרד לאיכות הסביבה.
- 6.2. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט – 1998.
- כל תכנית בינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- תנאי מוקדם להיתר הבניה – הוכחת הסדר פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.
- תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכות הסביבה.
- לא יותרו תחנות מעבר לפסולת בתחום התכנית.

פרק מס' 6 - שמירת הנוף, איכות הסביבה, ארכיאולוגיה וצוות הבניינים

1. שמירת הנוף

1.1. תכנון נוף של דרכים

כל הדרכים בתחום התכנית תהיינה דרכים נופיות. תכנון כל הדרכים בתחום תכנית זו ילווה בתכנית פיתוח ושיקום הנוף בשטח שאותו חוצה הדרך. תכנון הדרך יעשה תוך פגיעה מינימאלית בנוף.

2. שטח עתיקות מוכרז

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978. השטח המסומן בשטח עתיקות (B) הינו "יער נטע אדם קיים" וחלות עליו ההוראות המיוחדות להלן:
אין לבצע באזור זה שינויי תכנית כלשהם.
אין לפתח דרכים נוספות על הקיימות.
יותר פיתוח שבילי הליכה בלבד וזאת ללא חפירה.

3. שמירת צורת הבניינים

3.1. פיתוח המרחב שמסביב לבניין

הועדה המקומית רשאית להכליל תנאי הקובע כי שטח המגרש עליו מתוכנן הבניין יינטע בהתאם לתשריט המהווה חלק מההיתר ואותו בניין יחשב כאילו לא נשלם אם הושלמו הפיתוח והנטיעות בשטח המגרש.

פרק מס' 7 - ביצוע התכנית

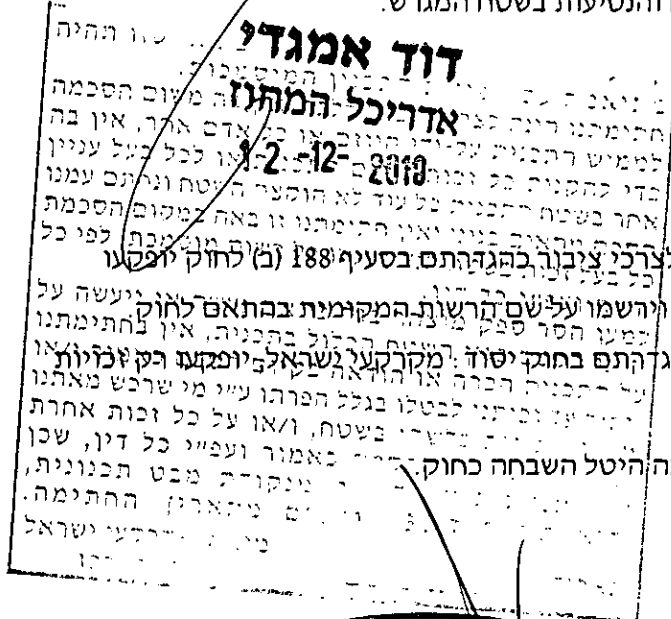
1. הפקעות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק הפקעה

2. היטל השבחה

ע"י הועדה המקומית ויהישמו על שם הרשות המקומית בבתאם לחוק הפקעה על כפינו הסדר ספק מביטול ההקצאה בהכנית, אין בנתינתנו במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו בקצרות השימוש והחזקה.

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק הפקעה כאמור ועפ"י כל דין, שכן



מעצה אזורית חבל מודיעין

פרק מס' 8 - חתימות ואישורים
קודק מנהל ישראל
הנהלת חתימות
מרכז

יוזם התכנית.....

בעל הקרקע.....

עורך התכנית.....

מנהל תכנון אדריכלים
ג'רלד ג'ונסון
259, צוה. הדסה
ת.ד. 91082
8282
53428
0774450445