

**מתן תוקף**

תב:ע 211/1/11 : 30.05.2001

אסמכתא: אהודחק7/01א

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון  
מדחב תכנון - מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מספר 211/1/11

**גבעת אהוד (מנורה)**

הכוללת שנויים לתכנית 211/1 כפי שאושרו  
בתכניות: 211/1/1, 211/1/2, 211/1/3,  
211/1/4, 211/1/7, 211/1/8.

תכן העניינים:

פרק א' :	כללי .
פרק ב' :	פרוש מונחים .
פרק ג' :	סימונים בתשריט .
פרק ד' :	חלוקה לאזורים .
פרק ה' :	טבלת מגבלות בניה .
פרק ו' :	תכנונם וצורתם החיצונית של מבנים .
פרק ז' :	שמירת נוף וערכים יחודיים .
פרק ח' :	תנאים לבצוע התכנית .
פרק ט' :	חתימות ואישורים .

פרק א': כללי

1. שם ותחולה:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת גבעת אהוד (מנורה) מספר 211/1/11 הכוללת את השנויים לתכנית 211/1 כפי שאושרו בתכניות: 211/1/1, 211/1/2, 211/1/3, 211/1/4, 211/1/7, 211/1/8, 211/1/8. שקבלו תוקף ותחול על שטח תכנית 211/1.
2. המקום :  
מקום הידוע כחרבת כירכור, צפונית לכפר רות ודרומית לנחל מודיעין.  
בין קואורדינטות רוחב 147,000-148,100 וקואורדינטות אורך 153,200-154,000.
3. מסמכי התכנית:  
תכנית זו כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בקנ"מ 1:1250.
4. יוזם התכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין.
5. בעל הקרקע :  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
6. הייזם:  
בר טורא בע"מ, רחוב דניאל פריש 4, ת"א.
7. עורך התכנית:  
אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים.  
רח' מנורה 6, מנורה.
8. מטרת התכנית:  
איחוד השינויים לתכנית 211/1 כפי שאושרו בתכניות 211/1/1, 211/1/2, 211/1/3, 211/1/4, 211/1/7, 211/1/8 לנוסח משותף.
9. כפיפות התכנית:  
התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א.

פרק ב': פרוש מונחים

1. התכנית: תכנית מפורטת מס. 211/1/11 זו.
2. אזור: שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטים בפרק ד' בתכנית זו.
3. תכנית בנוי: תכנית ערוכה בקנ"מ 1:500 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי חניה, שבילי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
4. קו בנין: קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות תכנית זו ובתכניות הבנוי.
5. מישור הגבלת בניה לגובה: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני קרקע המתוכננת, בהתאם לתכניות בינוי מאושרות, המהווה הגבלה לבניה לגובה.
6. שטח בניה ברוטו: ס"ה כל השטחים המקורים בבנין לא כולל שטח מקלט וחניה לרכב, שהוגדרו במפורש בתכנית זו.
7. אחוזי בניה מקסימליים: ס"ה שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש, או כשטח המוגדר במ"ר כתקרה, הנמוך מהשניים.
8. תכסית מקסימלית: ס"ה שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש או שטח המוגדר במ"ר כתקרה, הנמוך מהשניים.
9. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרש הפרטי בו תרשם זכות שמוש למעבר, מערכות צבדיות וזכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במידה ונפגעו.
10. גובה מקסימלי: מפלס המסומן בתכניות הבינוי מתייחס לחלקו התחתון של המגרש ומבטא את מפלס המלוי המקסימלי אליו ניתן למלא את המגרש.
11. גובה מינימלי: מפלס המסומן בתכניות הבינוי מתייחס לחלקו העליון של המגרש ומבטא את המפלס הנמוך ביותר אליו ניתן לחפור את המגרש.
12. ועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין או מועצת תכנון עליונה (מ.ת.ע.), בהתאם למקרה ולסמכויות שנתנו להן כחוק.

פרק ג': סימונים בתשריט

- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| גבול התכנית-          | קו כחול עבה.                     |
| גבול מגרש ומספרו-     | קו דק ומספר.                     |
| אזור מגורים א'-       | שטח צבוע בצבע כתום.              |
| אזור מגורים א' מיוחד- | שטח צבוע בצבע כתום ומתוחסם בחום. |

שטח צבוע בתכלת.	אזור מגורים ב' -
שטח צבוע בירוק ובכתום לסרוגין.	אזור מגורים ביער -
שטח צבוע אפור.	שטח למסחר ומוסדות -
שטח צבוע בצבע חום ומתוחם בחום.	שטח למבני צבור -
שטח צבוע ירוק וסגול לסרוגין ומתוחם בקו שחור.	שטח לגן ארכיאולוגי -
שטח צבוע ירוק.	שטח צבורי פתוח -
שטח צבוע בירוק ומתוחם בקו ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח -
שטח צבוע ומקווקו בקו שחור דק מצולב.	שטח ליעור -
שטח שאינו צבוע ומתוחם בקו שחור.	שטח לתכנון בעתיד -
שטח דרך הצבוע בצבע חום בגוון חול.	דרך קיימת / מאושרת -
שטח דרך קיימת המסומן בקווקו אדום על-גבי הייעוד המוצע.	דרך לביטול -
שטח דרך הצבוע בצבע אדום.	דרך מוצעת -
שטחים הצבועים באדום ומקווקים בקו שחור דק מצולב.	דרך משולבת מוצעת -
שטח הצבוע ירוק ומקווקו בקו שחור אלכסוני.	מעבר מוצע להולכי רגל -
תוואי דרך מסומן בקוים דקים בגוף התשריט והנמצאים בשטחים צבוריים פתוחים.	דרך בטחון -
מספר הרשום בראש העיגול.	מספר דרך -
מספר הרשום משני צידי העיגול.	קו בנין מזערי -
מספר המצויין בתחתית העיגול.	רוחב תחום הדרך -

פרק ד: חלוקה לאזורים

א. כללי:

1. שמוש בקרקעות ומבנים:  
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השמושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.
2. מס מבנים על המגרש:  
מותר להקים על מגרש אחד בנין אחד בלבד למעט אזור מגורים ב, שטח למבני צבור ושטח למסחר ומוסדות- הכל בהתאם לתכנית הבנוי.
- ב. השמושים המותרים לפי אזורים:
  1. דרכים-  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ובצבע חול מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ושטח למכולות אשפה.  
תואי דרך הגישה והקריטריונים שלו יתואמו עם מ.ע.צ.  
תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מרכזי.  
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.  
לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
  2. דרכים משולבות-  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ומקווקים בקו שחור דק מצולב, מיועדים לדרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו פסי ירוק ולא יהיו בהם מדרכות.  
העברת שרותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בסעיף 1 לעיל.

3. דרך בטחון -  
התוואי המסומן בתשריט בקו נקודה הוא תוואי דרך בטחון.  
התוואי עובר בשטחים ציבוריים פתוחים לאורך גבול הישוב  
ישמש לדרכי בטחון בלבד.
4. שטח צבורי פתוח -  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח  
וישמשו לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים.  
בתחום שטחים אלו תותר הקמת מקלטים צבוריים ומתקנים למערכות  
השרותים הצבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותעול.  
הקמת מקלטים תותר רק בשטחים צבוריים פתוחים ששטחם עולה על  
1.0 דונם.  
כמו כן תותר הטמנת מכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות  
לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים. בשטח זה תותר  
הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות, תאורה, דרכי בטחון וכל מתקן  
אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.
5. מעבר מוצע להולכי רגל -  
השטחים הצבועים בתשריט בירוק ומקוקוים בקו אלכסוני שחור דק,  
ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות צבוריות תת קרקעיות.
6. שטח פרטי פתוח -  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם בקו ירוק מיועד לשטח פרטי  
פתוח, תותר בנית מתקני נופש וספורט, ברכות שחיה, מגרשי ומתקני  
ספורט ומבנים שישמשו לצרכי נופש וספורט אך לא למגורים מכל סוג  
שהוא. כן תותר בנית מערכות תשתיות צבוריות, כגון: מגדל מים,  
אנטנה מרכזית וכו'.
7. שטח למבני צבור -  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומתוחמים בחום, מיועדים לצרכי  
צבור. על מגרשים אלו תותר הקמת מבני צבור, בניה במגרשים אלו  
תחייב הגשת תכנית בנוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבנוי  
לאישור הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. החניה תהיה בהתאם לחוק  
התכנון והבניה.  
היעודים המסומנים בתשריט במגרשים אלו ניתנים לשנוי באשור  
הועדה.
8. שטח למסחר ומוסדות -  
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למסחר ומוסדות.  
תותר בו בנית מבנים שישמשו למסחר, תרבות ונופש. כן תותר בנית  
משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר ע"י הועדה  
המקומית. מתן התרי בניה במגרשים אלו מותנה בהגשת תכנית בנוי  
כוללת למגרש לאישור הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.
9. שטח ליעור -  
השטח הצבוע בתשריט בירוק ומקוקו בקו שחור דק מצולב הוא שטח  
ליעור. אזור היער לא יכלל בשטח הישוב וישאר באחריות הקרן  
הקיימת לישראל. בשטח זה לא יורשה כל שימוש פרטי לקוי ביוב  
מאספים, דרך בטחון ודרכי יער לשימוש הקרן הקיימת.
10. אזור מגורים א -  
השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'.  
בשטח זה תותר בניה למגורים במגרשים פרטיים של יחידה אחת למגרש  
ובצפיפות של כ-2 יחידות מגורים לדונם. פרט למגורים יותר שמוש  
למשרדים של מקצועות חפשיים של בעל הנכס ובני משפחתו בלבד.  
שמושים אחרים של שרותים אחרים (מספרות, מכוני יופי, מכולת  
וכו') יותרו רק באישור הועדה המקומית. שטח הבניה המקסימלי

ברוטו יהיה 50% אך לא יותר מ-250 מ"ר ס"ה ולא יותר מ-140 מ"ר בקומה אחת. ניתן לאחד מגרשים ללא תוספת בזכויות, הכל בהתאם לתנאי התכנית.

11. אזור מגורים א מיוחד-

השטח הצבוע בתשריט בכתום ומתוחם בחום, הוא אזור מגורים א' מיוחד. תותר בניה של מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף על מגרש אחד שלא יהיה קטן מ-650 מ"ר שטח הבניה המקסימלי ברוטו יהיה 2x190 מ"ר ולא יותר מ-2x105 מ"ר תכנית קרקע התכליות יהיו זהות לאזור מגורים א'. תכליות שונות ממגורים יחיבו הסכמת השותף והועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. ניתן לאחד מגרשים ללא תוספת בזכויות, הכל בהתאם לתנאי התכנית.

12. אזור מגורים ב' -

השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא שטח מגורים ב'. בשטח זה תותר בניה של מבני שטיח ומבנים טוריים בצפיפות של כ- 4-5 יחידות לדונם. הבניה תהיה לפי תכניות בנוי למתחם שלם. שמושים שונים משמוש למגורים יהיו מותרים באישור כל הבעלים במבנה המשותף והועדה המקומית. ניתן לאחד מגרשים ללא תוספת זכויות, הכל בהתאם לתנאי התכנית.

13. אזור מגורים ביער -

השטח הצבוע בתשריט בכתום ירוק לסרוגין הוא שטח מגורים ביער תותר בניה במגרשים שלא יהיו קטנים מ-1200 מ"ר, התכליות יהיו זהות לאזור מגורים א'. שטח בניה מקסימלי ברוטו ליחידת מגורים לא יעלה על 250 מ"ר אך לא יותר מ-140 מ"ר תכנית קרקע. במגרשים שמתחת לכביש תותר חניה בגבול המגרש והדרך בלבד וכמו כן לא תותר כניסה של רכב לעומק המגרש. לא תותר בנית גדר אטומה בגבול הדרך שתהיה גבוהה מהמפורט (ראה נספח מס' 3). ניתן לאחד מגרשים ללא תוספת זכויות, הכל בהתאם לתנאי התכנית.

14. שטח לגן ארכיאולוגי -

השטח הצבוע בתשריט בירוק וסגול לסרוגין הוא שטח גן ארכיאולוגי. לא תותר בניה ולא תשתיות מכל סוג שהוא פרט לאלו שישמשו את האתר הארכיאולוגי עצמו. והאתר יפותח במסגרת הפיתוח הכוללת. וכל זה באישור אגף העתיקות ומי שהוסמך על ידו.

15. שטח לתכנון בעתיד -

השטח אשר אינו צבוע בתשריט ומתוחם בקו שחור הוא שטח לתכנון בעתיד לא תותר בשטח זה כל בניה קודם שתושלם חפירה ארכיאולוגית במתחם. עם סיום החפירה יאוותרו במדה ויהיו ממצאים שיצדיקו זאת, מתחמים שיקבעו לגביהם יעוד ארכיאולוגי. עבור יתרת השטח יקבעו יעודים באמצעות תכנית מפורטת.

פרק ה' - טבלת מגבלות בניה.

מגורים א' מיוחד	מגורים ב'	מגורים ג' ביער	אזור:	מס' יח' למגרש
עד 2 יח'	4 עד 5 לד'	1 יח'	עד 1 יח'	
2 X 105	40%	140מ"ר	140	תכסית מקס' במ"ר
—	75%	—	—	% בניה מקס' ברוטו
2X 190 מ"ר	150 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	שטח בניה מקס' ברוטו
8.0 מ'	8.0 מ'	8.0 מ'	8.0 מ'	גובה מקס' (מ')
2.5	2.5	2.5	2.5	מס' קומות מקס'
5.0	3.0 או 5.0 לפי התשריט	5.0	5.0	קו בנין קדמי (מ')
4.0	4.0 או לפי תכ, בינוי	4.0	4.0	קו בנין צדדי (מ')
7.0	4.0 או לפי תכ, בינוי	7.0	7.0	קו בנין אחורי (מ')

1. לגבי תכסית, ובניה מקסימלית ברוטו תקבע המגבלה המחמירה מהשתיים.
2. מגבלת הגובה מתייחסת למישור הגבלת הבניה מפני קרקע מתוכננת, בהתאם לתכניות בנוי מאושרות.
3. אין הגבלה לבניית קומה שלישית מלאה בתנאי שקומת הקרקע תהיה משוקעת בחציה בקרקע כך שסה"כ הבנין כולל הגג לא יחרגו ממגבלת גובה המצויין בטבלה.
4. מרתף וכל שטח אחר מקורה למעט מקלט עד לגודל הנדרש בחוק וחניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, יכללו בשטח בניה ברוטו.
5. קוי נסיגה באזור מגורים ב' ניתנים לשנוי באמצעות תכנית בנוי שתאושר על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, למעט קו בנין קדמי.
6. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סטיות בקוי הבניה עד 10% מהמגבלה בהסכמת השכנים מבלי שהסטיה תחשב סטיה ניכרת.
7. לא ינתן היתר בניה באזור ב' ללא קיום תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה למתחם כולו. מתחם מוגדר ע"י קבוצת מגרשים בעלי אות זהוי אחידה ביחד עם מספר המגרש: לדוגמא קבוצת המגרשים א/1, א/2 וכו'.
8. מוסכים: במקרים שניתן לבנות מוסך כחלק אורגאני מהמבנה תותר בניית מוסך למכונית אחת בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח זה שיהיה בקומת הקרקע או המרתף לא יכלל בחשבון שטחי הבניה ברוטו.
9. במגרשים בהם יהיה צורך להעביר מערכות, כמפורט בנספחי הבנוי, תרשם זכות זו בהסכם עם הרוכשים ותצויין ע"ג הבקשה להיתר בניה.



פרק ו' - תכנונם וצורתם החיצונית של המבנים והמתקנים.

1. גמר קירות מבנים -  
הבניה תהיה מבניה קשה או בניה מעץ על קומת מסד מבניה קשה.  
יותר השמוש בחמרים הבאים:  
- אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.  
- בניה בבלוקים או לבנים עם צפוי טיח זרוק או מותז בגוון לבן או לבן שבור.  
- בניה בלבנים דקורטיביות מסיליקט או דומה בגוונים בהירים, ובגמד לוחות עץ או טיח על עץ במבני עץ.  
- לא תותר בנית קירות באבן פראית או באבן שאינה מרובעת (מלבד קשתות), פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד בלבד בלבד בגובה שלא יעלה על 2 מ' מאבן לקט.  
אישור שמוש בחמרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרוכזת או מתועשת תעשה רק באמצעות שנוי לתכנית זו.
2. מעקות -  
מעקות הגג ושטחי המרפסות לא יהיו גבוהים מ-100 סמ'. המעקות יבוצעו מחומר המבנה ויכללו בהגבלת גובה המבנה.
3. ארובות -  
יבנו מחמרים המותרים בקירות הבנין בלבד ויהיו חלק אורגאני מהתכנון האדריכלי של המבנה.  
גובה הארובה יהיה לפי תקן ישראלי.
4. גמר גגות -  
גגות שנצפים מדרכים ומבנים שכנים יבוצעו מחמרי גימור בעלי חזית אסטטית שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי באחת הדרכים הבאות:  
כסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר קיימא בצבע בהיר באישור הועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.
5. מתקנים על הגגות -  
כל המתקנים שיבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מיכלי מים, מתקני מזוג אויר, פרגולות וכד' יהוו חלק מבקשה להיתר בניה וישתלבו בצורה אורגאנית בתכנון גג הבנין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור המהווים המשך אורגאני של קירות הבנין.  
במקרה של גג רעפים ימוקמו דוודים בחלל הגג ומתקנים אחרים בחללים מונמכים ומוסתרים.  
צנורות מי גשם, צנורות אויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבנין.
6. לא תותר הצבת אנטנות או צלחות מכל סוג שהוא בתחום מגרשי הבניה. אנטנות מרכזיות ימוקמו בשטחים גבוהים צבודיים ותוקם רשת חלוקה שתאפשר לכל מגרש להתחבר אליה.
7. קירות תומכים -  
קירות תומכים בגבול התחתון של מגרשים יבוצעו מאבן או בולדריים בלבד. גבהם הכולל לא יעלה על 3.30 מ'. הפרשי הגבהים בין מפלסים לא יעלה על 3.0 מ'. הקירות יבנו כקירות כובד או כחלק מקיר תומך מבטון שיצופה באבן. הגמר העליון של יהיה מבטון מצופה אבן מרובעת או צפוי בהיר אחר. קירות תומכים בין כביש ומגרש נמוך יהיו מאבן כאמור לעיל, ולא יחרגו מ 40 סמ' מעל גובה המדרכה. הגמר העליון של הקירות יהיה מבטון כנ"ל.  
באזור בניה רוויה ( מגורים ב' ) במקום שבו שיפועי הקרקע גדולים ומחייבים הפרשים בין מפלסי המגרשים העולים על 3.0 מ', ועבור קיר התמך של כבישים מס. 3 ו 5 ביער, יהיה מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, רשאי לאשר במסגרת תכנית הכינוי לאזורים אלו, קירות תמך העולים בגבהים על 3.30 מ' אך לא יותר מ 6.0 מ'.

8. גדרות-  
תותר בנית גדרות משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית.  
פרטי הגדר יהוו חלק מבקשה להיתר בניה.  
גובה הגדרות לא יעלה על 1.80 מ'.
9. חניה ומוסכים-  
החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה. תותר בנית חניה בגבול  
המגרש משולבת בקירות הפיתוח.  
במגרשים בהם ניתן להכליל מוסכים כחלק מהמבנה תותר בניה כזו  
כתוספת לזכויות הבניה אך לא יותר מ-25 מ'. במגרשים של בניה רוויה  
(4 יח' לדונם) תובטח חניה אחת למשפחה בתחום המגרש. מבנה המוסך  
ושטחי החניה יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה.
10. מערכות תשתית-  
מערכות התשתית הראשיות בתחום התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות  
(מערכת תקשורת, חשמל, מים וביוב).  
בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים  
אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים.
11. מתקני אשפה-  
איסוף האשפה יעשה באמצעות מתקני איסוף מרכזיים שימוקמו בנקודות  
איסוף שיתואמו עם המועצה המקומית לכל שלב ושלב. מתקנים אלו  
ימוקמו בתחומי הדרכים או בשטחים צבוריים פתוחים הסמוכים לדרכים  
ובמרחקי הליכה סבירים. מתקן האיסוף יוקף בקירות מאבן ויעוצב כך  
שיוקטן המפגע הנופי והתברואתי למינימום.  
בצוע נקודת האיסוף יחול על מגיש התכנית ביחד עם התשתיות עבור כל  
שלב פתוח של הישוב.
12. כבוי אש-  
יש להגיש בתכנית קוי המים סמון ברזי שרפה (הידנט) ע"פ הנחיות  
מכבי אש. כמו כן על היזם ומגיש התכנית לבצע 30 ארונות כבוי אש  
הכוללים 100 מ' צנור עם מזרקים, מטפי כבוי ומחבטים. לפחות 12  
מתוכם ימוקמו בתוך ובצמוד לאזור המגורים שביער.

פרק ז': שמירת נוף וערכים יחודיים.

1. על בעלי המגרשים באזור המגורים ביער חלה חובה לשמר את עצי היער.  
לא תורשה עקירת עצים שלא בתחום המבנה (מסגרת מתווה הבנין).  
בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה מעודכנת שתכלול את סימון  
מיקום כל העצים במגרש וסמון העצים שיעקרו.
2. על מפתחי השטח תחול חובת שמור עצי היער הנמצאים בסמוך לתוואי  
הדרכים ביער. תותר עקירת עצים בתחום הדרך ובתחום בצוע העבודה  
בלבד. תכניות לבצוע הדרכים ביער תוגשנה לאישור הועדה עם סימון כל  
העצים הקיימים בתחום הדרך ובתחום קוי הבניה. העצים לעקירה יסומנו  
בצבע על גבי התכנית.
3. תכנית פתוח ונטיעות בשטחים צבוריים ובמעברים להולכי רגל יוגשו  
בתכניות בנוי ופתוח לאישור הועדה ויכללו את כל פרטי הפתוח לרבות  
סוגי הנטיעות.
4. אין לפגוע בערכים ארכיאולוגיים שאותרו בתכנית זו, פיתוחם של  
אזורים אלו כחלק מגנים צבוריים יעשה באישור ותאום הרשות לעתיקות  
או מי שהוסמך על ידה לכך. במדה ויתגלו ממצאים ארכיאולוגיים במהלך  
העבודות בשטח יש להפסיק את העבודה ולדווח על כך לרשות העתיקות.

א. תכניות בינוי-

- קודם למתן היתרים לבניה באזור מגורים ב' ובשטח למבני צבור ושטח למסחר ומוסדות, יש להגיש לאשור הועדה המקומית תכניות בינוי כוללות לכל אזור מאזורים אלו בנפרד.
- תכניות אלו יהיו מבוססות על תכנית מפורטת זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, גבהם, הגישות לבנינים, איתור פתרון החניה, מקלטים, גדרות וקירות תומכים.
- תכניות הדרכים בהתאם לתכנית זו יוגשו לאישור הועדה קודם למתן כל היתרי בניה לכל שלב בתכנית, במתכונת של תכניות בנוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט מתקני התשתית הסמוכים לה (מתקני חשמל- מבני שנאים מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

ב. שלביות-

- התרי הבניה למגורים ינתנו ע"פ שלבי פתוח בסדר גודל של תכנית השלבים המצורפת לתכנית זו כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור. התרי הבניה לבניה ינתנו בתנאים הבאים:
1. יובטח בצועם בערבוינות, להנחת דעת הועדה, של התשתיות המשרתות את השלב כולו. תשתיות אלו יכללו:
    - מאספי ביוב ראשיים, מערכת סלוק שפכים ומערכת פזור קולחים ע"פ אישור הוועדה לביוב.
    - פריצת דרכים לרבות קירות תומכים או מסלעות התומכים את הכבישים ומעברים להולכי רגל.
    - מערכת אספקת מים, כולל מתקני אגירה ראשיים וצנרת אספקה לראש השטח, הידרנטים לכבוי אש וארונות הכבוי כולל הציוד.
    - הכנות למערכות של חשמל ותקשורת.
    - גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן משרד הבנוי והשכון.
    - מבנה למכלת או צרכניה.
    - מקום תפילה.
    - מרפאה או טיפת חלב.
    - מתקנים בטחוניים.
    - פנוי עודפי קרקע ועפר מאתר הבניה.
  2. היתרי בניה עבור כל שלב ינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
    - הובטח להנחת דעתה של הועדה, יחסית להקף הבניה של השלב המבוקש בצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1 לעיל.
    - בוצעו תשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה במדה והוחל בבצועם של המבנים כנ"ל וקצב בצועם מניח את דעת הועדה.
  3. הועדה רשאית להתנות את היתרי הבניה בהתחייבות לכצוע מבני ציבור נוספים או הבטחת פתוח שטחים פתוחים הכל בהקף המשרת את האוכלוסיה עבורה מבוקשים ההיתרים ובהתאם לתכנית זו.
  4. שלב ג' של התכנית לא יבוצע אלא לאחר בדיקת אופי האוכלוסיה, ובחינה מחודשת של הפרוגרמה לצרכי צבור.

9. מרכיבי בטחון -

1. מרכיבי הבטחון יכללו גדר רשת הקפית עם שני שערים דו כנפיים ופשפש, תאורת בטחון הקפית, מחסן נשק וציוד, סככה לאמבולנס, בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים עד שהיישוב יעבור את המשפחות הראשונות. הגדר ודרך הבטחון המלווה אותה יהיו בהתאם לסמון בתשריט התכנית.
2. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
3. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
5. המקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק/הגמ"ר איו"ש.

ד. תכניות מנחות לצרכי חלוקה-

1. תכנית זו ותכניות הבנוי המאושרות מהוות תכניות מנחות לתכנית חלוקה. תותר סטייה של עד 1.0 מתוויי הכבישים בהתאם לבצוע בפועל.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאחד שני מגרשים חד משפחתיים למגרש דו משפחתי אחד, ללא תוספת זכויות בניה, הכל בהתאם להוראות התכנית ובהתאם להוראות הבניה עבור בניה דו משפחתית ( אזור מגורים א מיוחד ).

ה. תכנית לצרכי רישום-

תכנית לצרכי רישום תוכן בהתאם לחוק.

י. בקשות להיתר בניה -

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה:

1. תכנית מדידה מעודכנת ל-6 חדשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות. בקנ"מ 1:100 מרווחים אנכיים של 25 סמ', חתומה ע"י מודד מוסמך.
2. סימון קווי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
3. תכנית פתוח המגרש בקנ"מ 1:100, עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
4. חשוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות, למעט מרפסות לא מקורות.
5. תכנית הקומות בקנ"מ 1:100, כולל ציון גודל הפתחים.
6. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
7. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 1:100.
8. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 1:100.
9. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החזניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וזמרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.
10. באזור מגורים א' מיוחד יש לכלול בחזיתות את שתי הדירות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר הדייר השני תחייב התכנית הראשונה שתאושר ע"י הועדה לתכנון את שני הדיירים.
11. בקשות להיתר בניה ילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של המפתח (בר טורא בע"מ) או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות חתימתו ופרטי בנוי שלא הוגדרו בתכנית זו בהסתמך על הסכם החכירה בינו ובין מגיש הבקשה.
12. הועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ותשריטים שונים ע"פ החלטתה.

פרק ט': חתימות ואישורים:

רשימת מנכ"ל  
מדינת ישראל

מגיש התכנית:  
ברטורא בע"מ  
דניאל פריש 4 ת"א

עורך התכנית:  
אילון מרומי  
אדריכלות ותכנון ערים  
רח' מנורה 6, מנורה מיקוד 73134  
טל: 08 9766951

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מטה - בנימין

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה (איו"ש)

והתקבלה הריבית...  
 כמות...  
 28.2.01  
 1/01  
 28.2.01  
 1/01  
 28.2.01  
 1/01