

תכנית מתאר מפורטת
מס' 603/2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 603
לישוב ורד יריחו

הסתדרות הציונית השולמית - החטיבה להתיישבות
ת.ד. 92, ירושלים

תאריך: 17/3/97

תכנית מתאר מפורטת מס' 603\2

לישוב רד' יריחו

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 603

תשנו התכנית

פרק א': התכנית

1. המקום: ישוב רד' יריחו נ.צ. 19100-13700
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן - התשריט).
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 603\2 לישוב רד' יריחו, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 603.
4. מסמכי התכנית: תשריט בקי"מ 1:2500 המצורף לתקנון זה כן 5 עמודים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית: כ-133 דונם.
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.
7. יום התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
8. מייש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, כתובת: ת.ד. 92 ירושלים.
9. עורכי התכנית: גונן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' קדש ברנע 3 תל אביב 69986, טל. 03-6473166
10. יחס לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 603 (להלן - "התכנית הראשית"), במידה שלא שונו בתכנית זו.
11. פירוש מונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות הקבועה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ובתקנות התכנון והבניה ובפרק "פרש מונחים והגדרות" של התכנית הראשית.
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות, להלן "הועדה".
12. מטרת התכנית: לתכנן מחדש את שטח התכנית (חלק משטח התכנית הראשית בתוך גבולותיה), על מנת לאפשר פיתוחו כאזור מגורים, על ידי:

א. שינוי גודל המגרשים המיועדים למגורים שטרם מומשו בתחום התכנית הראשית ויעול ארגום באתר, ללא תוספת מגרשים למגורים, ביחס לכמות המגרשים שאושרו בתכנית הראשית.

ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לאזור מגורים 2א, שטח שייעודו יקבע בעתיד, שטח פרטי פתוח, ביטול דרכים מאושרות בתכנית הראשית, קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות וקיימות.

ג. קביעת תקנות בדבר פרצלציה, תכליות, זכויות בניה וצפיפות לסך הכל 41 מגרשי מגורים הכלולים באזור מגורים 2א.

פרק ב' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

| יחיד | סה"כ באחוזים | שטח בדונמים | שטח | צבע | אזור מיועד ל: |
|-----------|--------------|-------------|----------------------|----------------------|--|
| ללא שינוי | 10.2 | 13.6 | כתום | כתום (ללא שינוי) | מגורים א1, (מגרשים גדולים)- (בינוי קיים ללא שינוי) |
| 41 | 19.2 | 25.5 | כתום עם מסגרת צהובה | כתום עם מסגרת צהובה | מגורים א2, (מגרשים קטנים): |
| | 1.2 | 1.60 | חום בהיר | חום בהיר | דרך קיימת: |
| | 8.7 | 11.6 | אדום | אדום | דרך מוצעת: |
| | 1.2 | 1.6 | חום | חום | שטח למבני ציבור: |
| | 46.1 | 61.3 | קויים אלכסוניים כתום | קויים אלכסוניים כתום | שטח לתכנון בעתיד: |
| | 13.4 | 17.8 | ירוק | ירוק | שטח פרטי פתוח |
| 41 + קיים | 100 | 133.0 | ----- | ----- | סה"כ |

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים: לא שמשו שום קרקע, או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע, או הבניין.

2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להחזיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:
 1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת. תכנית בינוי הנה גם תכנית חלוקה למגרשים.
 2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
 3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשנויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומלוי קרקע חדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
 5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחזיר במקרים מיוחדים, שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בנינים, לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף, או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופני של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים א1: אזור לבניית מגורים בלבד, על פי האגרות וההתניות של התכנית הראשית.

3. אזור מגורים א2: אזור לבניית מגורים בלבד, בחלקות קטנות מ-800מ"ר ובטוח מיונימלי של 500מ"ר, מיעודות ללא חקלאים ועליהן יבנה בית אחד בלבד.

א. קווי הבניין יהיו כדלקמן:

קו בניה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שבל) 5.0מ' (למעט מבני עזר)

קו בניה אחורי 4.0מ' (למעט מבני עזר)

קו בניה צדדי 4.0מ' (למעט מבני עזר)

ב. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פיתויים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקוי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צדדיים.

ג. מבני עזר\שרות - (בתחום אזור המגורים): מותר להקים מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0מ"ר שיכלול פונקציות חניה\מחסן\מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קווי בנין כדלהלן:

קו בניה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שבל) 2.0מ'.

קו בניה אחורי 2.0מ'

קו בניה צדדי 0.0מ'

קווי בנין אלה מחייבים ואינם באים לציון מידת מינימום.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחו לא יופנו למגרש שכן. גובה המבנה לא יעלה על 3 מ'.

ד. שטח בניה מותר: 1. בקומה אחת שטח עד 150מ"ר.

2. בשתי קומות סה"כ 200מ"ר, כאשר שטח תכסית קומה אי לא יעלה על 120מ"ר.

3. מבני העזר שבסעיף ג. לעיל אינם כלולים בשטח זה.

4. מרתף בהוראתו, כאמור, בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 לרבות עדכוניו, לא יעלה על שטח של 60מ"ר, ויכלל בשטח הבניה המותר, אך לא יכלל במונין הקומות.

ה. מישור בניה אנכי: 1. בשתי קומות עם גג רעפים, 9.00מ'.

2. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג, 7.50מ'.

3. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג גובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0מ"ר וישמש לצורך המשך מדרגות היציאה לגג בלבד.

סך הכל גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 9.0מ'.

גובה המעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ו. גימור חזיתות הבתים: 1. חומר הבניה החיצוני המומלץ הוא אבן נסורה ושיש בווינים שונים בהירים, טיח גרנולטי,

טיח אקרילי בווינים בהירים, או חומרים עמידים שווים ערך. אין להשתמש ביותר מ-3 חומרי גמר, כשאחד מהוזה 80% משטח החזיתות הכללי.

כל האמור בסעיף זה חל על הבניין, גדרותיו ומבני העזר שלו.

יותר להשתמש בבטון חשוף, טיח השלכה, או התזה, לבנים שרופות, או לבני סיליקט, וכן לבנות בתים מעץ בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים, לפי החלטת הועדה המקומית ביחס לכל מקרה ומקרה. הועדה המקומית רשאית לקבוע גימור חזיתות אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הקיימות ברחוב, תהיה בידי הועדה המקומית.

3. הגגות יהיו שטוחים, או משופעים ועשויים מבטון, או רעפים. לא תותר בניית גגות מחומר, כגון פח גל, לוחות אובסט אפור וכד'.

תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית ובובה של לא יותר מ-1 מ' מעל קצה הבניין.

גימור כל הגגות השטוחים יהיה ע"י כסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף, או כל חומר אחר באישור הועדה, שלא יהווה מפגע נופי ולא יאושר גימור גג עם הלבנה בלבד על אספלט או עם ריעות ביטומניות, או פלסטיות בלבד.

4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו נחות, או שונה מגימור הבית.

בחתום לחוקי ותקנות עדכניות של פיקוד העורף.

ח. אנטנות ורדדי שמש: יש לציין בתכניות לאישור הועדה המקומית מקום קולטי שמש, ורדדים ואנטנה ויש להקים במעקה המצופה בחומר החזית שיהווה חלק אינטגרלי של הבניין. גובה המעקה למסגרת הקולטים יהיה ב-20 ס"מ מגובה מהנקודה העליונה של הקולטים.

1. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים צמודים למישור הגג, או על מתקן צמוד למבנה.

2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג, או מבנה היציאה לגג, כשהדוד מסיפוס "שוכב".

מתקן הכביסה והמסתור לו, יובאו לאישור הועדה המקומית.

1. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל, או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

2. מתקן נפרד - יוסתר ע"י מסתור כדוגמת הגדר כמפורט להלן.

ט. מתקן כביסה:

4. שטחים לזרכים ו\או חנייות ציבוריות קיימות ו\או מוצעות:

על פי ההגדרות וההתניות של התכנית הראשית.

5. שטח למבני ציבור:

על פי ההגדרות וההתניות של התכנית הראשית.

6. שטח לתכנון בעתיד:

יעודו של שטח זה ייקבע לאחר שיתבררו צרכי ואופי התפתחות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכניות מפורטות שיקבעו את יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

7. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה הנו: א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

ב. מגרשי משחקים.

ג. משטחים שמורים לצרכי ניקוז.

ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.

ה. למיזום מקלטים באישור הועדה המקומית.

ו. לא תותר גישה, או חניה לכלי רכב פרט לרכב בטחון וחרום.

ז. יותר להקים על מגרשים אלה גשרונים, מעברי מים, קירות תומכים, גדרות, מתקני תאורת

גן וגדר, ריהוט רחוב\גן קבוע וארעי, הכל לפי אישור הועדה המקומית.

פרק ה': פיתוח, נטיעות וקירות גבול:
על פי ההגדרות וההתניות של התכנית הראשית.

פרק ו': תשתית ניקוז, תיעול ואספקת מים:
על פי ההגדרות וההתניות של התכנית הראשית.

פרק ז': מרכיבי בטחון:
1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גורר בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו על ידי הגורם הבונה המיישב כפי שנקבעו ייקבע על ידי פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר קצין הגמ"ר אויש למרכיבי הבטחון לאותו שלב אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו על ידי פקע"ר.

י' 2144376 סג"ל מרן ט"ז
סג"ן המ"ר

פרק ח' - שונות:

1. **עדיפות בין תכניות:**באם תהיה סתירה בין התוכנית הראשית לתכנית זו - תחולנה הוראות תכנית זו.
2. **ביצוע התכנית** יוחל תוך שלוש שנים מיום אישורה. סיום עבודות התשתית - דרכים, מים, כוב, חשמל ותקשורת וכ"ו למתחם התכנון המוצע והקמת יסודות ל-20% מיחיד באתר (8 יח"ד), ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

חתימת המתכנן:

17/3/97

מזכ"ל אדרכלים
מחלקת ערים בע"מ
492487

חתימת הבעלים:

חתימת המגיש:

חתימת מועצת התכנון העליונה - ועדה מחוזית

חתימת הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות

הצהרת המתכנן:

אני מצהיר בזה כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

חתימת המתכנן:

17/3/97 יגון אדריכלים
מתכנן
482487