

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מגילות

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

לשכת ארבע יריחו  
מגילות

תכנית מתאר מפורטת  
לשנת תשמ"ה 1985  
לישוב ורד - יריחו

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות  
האגף לתכנון התיישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

מפקדת אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מגילות

פרק א': התכנית

1. המקום:  
ורד יריחו 137.0/190.0 נ.צ. (רשת ישראלית) \_\_\_\_\_
2. גבול התכנית:  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:  
תכנית מתאר מפורטת למושב ורד יריחו שנת תשמ"ה  
1985.
4. התשריט:  
התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית:  
כ-630 דונם.
6. יוזמי התכנית:  
ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות.
7. מגישי התכנית:  
שם: ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות  
האגף לתכנון התיישבותי - ירושלים  
כתובת: ת.ד. 92 ירושלים
8. עורכי התכנית:  
שם: ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות  
האגף לתכנון התיישבותי - ירושלים  
כתובת: ת.ד. 92 ירושלים
9. מבצעי התכנית:  
שם: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה  
כפרית וישובים חדשים, מחוז ירושלים.  
כתובת: רח' הלל 23 ירושלים
10. מטרת התכנית:  
א. תיחום שטח פיתוח למושב ורד יריחו.  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום  
התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.  
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם,  
מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה והחסנה  
באזורים בהם מותרת הבניה.  
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת  
השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי  
התכנית.

**פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות**

1. "התכנית" - תכנית מתאר ליישוב ורד יריחו כולל תשריטים והוראות.
2. "הועדה" - מועצת התכנון העליונה.
3. "אזור" - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תחום מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. "תכנית חלוקה" - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. "קו בנין" - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. "מישור בניה אנכי" - מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחמום מים כמפורט להלן בתכנית.
7. "קו דרך" - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. "שטח בניה ברוטו" - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
9. "אזור לתכנית בנוי מפורטת" -
  - א. כל אזור התאום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בנוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
  - ב. בתכנית הבנוי ותכנית פיתוח הנלווים לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
10. "תכנית בנוי" - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
11. "תכניות מאושרות" - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בבקשת ועדת הבניה המקומית.
12. "המהנדס" - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי העניין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א':	כתום	66.00	10.47
מבני ציבור:	חום תחום בחום	26.80	4.25
שטח פרטי פתוח:	ירוק	154.00	24.44
שטח ספורט:	ירוק תחום בחום	11.70	1.86
מבני משק לפרטים:	חום תחום בירוק	30.00	4.78
מבני משק ושרותי חקלאות לרבים	קווקו ירוק אלכסוני	157.20	24.95
אחסנה קרור ואריזה: מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה	אפור תחום בסגול	52.30	8.30
מתקנים הנדסיים:	אפור	17.00	2.70
שטח שיעודו יקבע בעתיד:	תיחום ירוק	67.00	10.63
דרך מוצעת:	אדום	48.00	7.62
דרך קיימת:	חום	-	-
דרך לביטול:	קווקו אדום אלכסוני	-	-
סה"כ		630.00	100.00

## פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תכליות ושימושים:

לא שמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית המפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת, תכנית בינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
  2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
  3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לבצוע 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 לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
  5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

## פרק ה' - 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, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו 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 תוכנית אחידה.

**2. אזור מגורים א':**

- 2.1 אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד - שני בתים על מגרש בשטח מינימלי של 750 מ"ר כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט וכאשר הבית השני מיועד לבן הממשיך.
- 2.2 חלקות קטנות מ-750 מ"ר עליהן יבנה בית אחד בלבד.
- 2.3 קוי בנין יהיו כדלהמן:  
קו בניה קדמי (בחזית הגישה לכביש או שביל) 5.0 מ'  
קו בניה אחורי 5.0 מ'  
קו בניה צדדי 4.0 מ'
- 2.4 המרחק המינימלי בין שני המבנים שבאותו מגרש לא יהיה פחות מ-5 מ'.
- 2.5 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבניין הנוספים (מעבר לקוי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.
- 2.6 מבני עזר - (בתחום אזור המגורים)  
מותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות הניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבניין כדלהלן:  
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ'  
קו בנין צדדי 0 מ'  
קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.  
ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
- 2.7 שטח בניה מותר:-  
א. בקומה אחת שטח עד 150 מ"ר  
ב. בשתי קומות סה"כ 200 מ"ר כאשר שטח תכסית קומה א' לא יעלה על 120 מ"ר.  
ג. מבני העזר שבסעיף 2.6 לעיל אינם כלולים בשטח זה.  
ד. בנין לבן ממשיך עפ"י סעיפים א, ב, ולסעיף 2.2.  
ה. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 60 מ"ר, ויכלל בשטח הבניה המותר אך לא יכלל במניין הקומות.
- 2.8 מישור בניה אנכי  
א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.00 מ'.  
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.50 מ'.  
ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו)  
מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.  
סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 9.00 מ'.  
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

- 2.9 גימור חזיתות הבתים
- 2.9.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.9.2 להלן.  
בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- 2.9.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.
- 2.9.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
- 2.9.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים.
- 2.10 מקלוט  
עפ"י תקנות הג"א וכאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.
- 2.11 אנטנות ודודי שמש  
ינתן להן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- 2.11.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- 2.11.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".
- 2.12 מתקן כביסה
- 2.12.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.12.2 מתקן נפרד - יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הועדה.  
בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה המקומית.

### 3. איזור למבני ציבור:

- א. יעודו של שטח זה ל:-
1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
  2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
  3. מוסדות בריאות דת ותרבות.
  4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
  5. גני ילדים ופעוטונים.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.

- ג. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.  
ד. אישור זה מוגדר באזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

#### 4. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות,
2. מגרשי משחקים,
3. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למינהם באיזור הועדה.
5. למיקום מקלטים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

#### 5. שטח לספורט:

מבנים מתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. איזור זה מוגדר כאזור לתכנון ספורט.

#### 6. אזור למבני משק ושרותי חקלאות לרבים:

שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לבניה בתי גידול לצמחים, מבני משק לבעלי חיים, מבני שרותים לחקלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה מחלובים, מחסני אספקה, מרכזי מזון, משטח קליפות, מתקני זבל, בורות חמצון, סילו וכו'. השטח מוגדר כאזור לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.  
קוי בנין בגבולות השטח 5.0 מ'.

#### 7. שטחים למבני מלאכה, תעשייה ואחסנה:

מבנים למלאכה לתעשייה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט.  
גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מ' מעל המשטח. בקומה אחת. מתקנים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.  
קו בנין לכביש 5.0 מ'. שטח בניה מותר 50%.  
הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.  
פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות.  
גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה.

#### 8. שטח שייעודו ייקבע בעתיד

ייעודו של שטח זה ייקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע ייעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

#### 9. אזור למבני משק לפרטים:



**10. מתקנים הנדסיים:**

**11. שטחים לדרכים:**

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

**פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול**

**1. פיתוח**

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון או בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, בטון, או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כסוי אדמת גינון וצמחים.

**2. מתקני אשפה ציבוריים**

בהתאם לשיטת פנוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2, או 1.5 לעיל.

**3. סילוק מפגעים**

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כ"כ לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

### פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

#### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

#### 2. שמירה על הבריאות

בוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

#### 3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

#### 4. ביוב

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

#### 5. זיכת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

#### 6. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

### פרק ח' - שונות

#### 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה המחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 60 ק"ו או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

#### 2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

**3. מקלטים:**

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המקומית המוסכמת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי הדרכים. לא יינתן היתר בניה ללא מקלט מאושר.

4. באיזורי המגורים תובטח 1.2. מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור מוסדות תעשייה ומלאכה תקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכן.

**ח ת י מ ו ת**

ש.ח. ארז  
חתימת המתכנן

מועצה אזורית  
" מגילות "  
חתימת המגישות



18.1.95

תאריך