

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מגילות

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת
מס' 603/3
שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 603, 603/2
לישוב ורד יריחו



יהודה ושומרון
המפקח על היישובים

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
ת.ד. 92 ירושלים

תאריך: 17.1.2002

תכנית מתאר מפורטת
מס' 603/3
שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 603, 603/2
לישוב ורד יריחו

תקנון התכנית

פרק א. התכנית

1. המקום: ישוב ורד יריחו נ.צ. 19100-13700
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט תכנית מתאר מפורטת מס' 603. (להלן התכנית הראשית). תכנית זו מתייחסת למגרשים מטיפוס א' כמוגדר בתכנית הראשית מס' 603 ולא מגרשים מטיפוס א-1 כמוגדר בתכנית מס' 603/2.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 603/3 לישוב ורד יריחו, שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 603 ו-603/2.
4. מסמכי התכנית: תקנון בן 4 עמודים ונספח שיוך מקומות חניה.
5. שטח התכנית: כ-630 דונם.
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
8. מגיש 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: כמוגדר בתכנית הראשית.
12. מטרת התכנית: לאפשר גיוון והעשרת מקורות התעסוקה בישוב על ידי מתן זכות לקיים אירוח כפרי בתחום הישוב, הכל ללא שינוי של אזורי הבניה בישוב ו\או נפחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית.

**פרק ב' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:
כמוגדר בתכנית הראשית.**

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.

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 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 תכנית אחידה.

2. אזור מגורים א' ו'אז אזור מגורים א-1: בנוסף ליעודים המוגדרים בתכנית הראשית יותר להקים או להשתמש בחלקי בינוי קיים לחדרי אירוח כפרי בתנאים הבאים:

- א. שסך שטחי הבניה המותרים במגרש לא יעלו על המוגדר בתכנית הראשית.
- ב. שמיקום הבניה המוצעת לא תחרוג מהמוגדר בתכנית הראשית.
- ג. שחדרי האירוח הכפרי יותאמו לדרישות האפיון של משרד התיירות, כמפורט מטה, אלא אם שונו הדרישות על ידי משרד התיירות, בין מועד מתן תוקף התכנית לבין מועד בקשת ההיתר:
 - 1ג. מבנה הקייט הכפרי יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים, ובלבד שהכניסה תהיה נפרדת לכל יחידת קייט, ללא מעבר בין יחידות הקייט, וללא מעבר מיחידות הקייט לבית המגורים.
 - 2ג. השטח לקייט יהיה עד 80 מ"ר ברוטו, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 33 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ-20 מ"ר ברוטו. סך כל יחידות הקייט לא יעלה על ארבעה.
 - 3ג. כל יחידת קייט תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ-14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון נפרדים.
 - 4ג. הרשות תינתן לבעל הזכויות של הנחלה בלבד, ומבנה הקייט הכפרי יהיה חלק בלתי נפרד מהנחלה לכל דבר ועניין, לרבות לצורך העברת זכויות.
 - 5ג. בעל הזכויות של הנחלה יהיה רשאי להשכיר את השימוש במבנה הקייט הכפרי לקייטנים בלבד.
 - 6ג. ישולמו למינהל מקרקעי ישראל דמי חכירה מהוונים, בשיעור הנהוג באותו ישוב למטרות תיירות, על פי החלטות המועצה, או דמי חכירה שנתיים בשיעור 5%, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, והכל לפי בחירתו של בעל הזכות של הנחלה, ממלוא תוספת ערך השטח בגין השימוש הנ"ל, על פי שומת השמאי הממשלתי, ללא פיתוח.

- ג7. לגבי נחלה הכלולה במשבצת המוחכרת לאגודה חקלאית, תידרש הסכמת אותה אגודה חקלאית להקמת מבנה הקייט הכפרי.
- ד. תקן החניה לחדרי אירוח יהיה: מקום חניה אחד לכל 2 יחידות אירוח ע"פ נספח שיוך מקומות חנייה, בשטח המיועד לכך.
- ה. תקן החנייה למגורים יהיה 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור ע"פ נספח שיוך מקומות חניה, בשטח המיועד לכך.
- ו. יובטח שילוב גימור חזיתות החדרים עם הבתים הצמודים להם:
1. חומר הבנייה החיצוני המומלץ הוא אבן נסורה ושיש בגוונים שונים בהירים, טיח גרנוליטי, טיח אקרילי בגוונים בהירים, או חומרים עמידים שווי ערך. אין להשתמש ביותר מ-3 חומרי גמר, כשאחד מהווה 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 יהוו 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 גלי, לוחות אזבסט אפור וכד'. תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית ובגובה של לא יותר מ-1.60 מ' מעל קצה הבניין.
 - גימור כל הגגות השטוחים יהיה ע"י כיסוי 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 יריעות ביטומניות, או פלסטיות בלבד.
 4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו נחות, או שונה מגימור הבית.
 - ז. מקליט: בהתאם לחוקי ותקנות עדכניות של פיקוד העורף.

3. שטח למבני ציבור:

בנוסף להגדרות וההתניות של התכנית הראשית יותר להקים פונקציות ציבוריות משרתות אירוח כפרי כגון: חדרי הרצאות, נקודות יציאה לסיורים, נקודות ממכר תוצרת מקומית לתיירים, חדרי הפעלה וכד'.

4. שטח פרטי פתוח:

בנוסף להגדרות וההתניות של התכנית הראשית יותר להקים אטרקציות תיירותיות כגון אמפיתיאטרון פתוח ולא רכיבי ריהוט רחובלגינה.

פרק ה' - שונות:

עדיפות בין תכניות: באם תהיה סתירה בין התוכנית הראשית לתכנית זו- תחולנה הוראות תכנית זו.

