

6.12.05  
A.00-490

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת מס' מי/400/א  
שינוי תכנית מפורטת מס' מי / 400, קרית ענבים

יוזם התכנית : קיבוץ קרית ענבים  
המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות

המתכנן : אד' אבנר דרורי  
צור הדסה, רח' נורית 258  
טל : 02-5342788 פקס : 077-4450445

בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

**1. שם התכנית:**

תכנית זאת על כל מסמכיה תקרא "תכנית מפורטת מס' מי/400/א, שינוי תכנית מפורטת מס' מי / 400 קרית ענבים"

**2. מסמכי התכנית:**

מסמכי התכנית הם 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
גליון תשריט בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט),  
נספח תיעוד פיזי מחייב לשימור (מס' 1) - תכניות וחזיתות בקני"מ 1:100  
נספח תיעוד פיזי מחייב לשימור - צילומי פרטים (מס' 2)  
נספח הנחיות מחייבות לשימור (מס' 3)  
נספח בינוי ופיתוח לשימור מחייב בקני"מ 1:250 (מס' 4 א')  
נספח בינוי מחייב / חתכים וחזיתות (מס' 4 ב')  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.

**3. יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים בתוכס ו / או בינם לבין הנושאים שנקבעו בנספחים כמחייבים – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**4. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/200/ לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, ובתכנית מי / 400 למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

**5. מקום התכנית:**

- א. המקום: מועצה אזורית מטה יהודה: קיבוץ קרית ענבים
- ב. גושים וחלקות: חלק מגוש 29552  
חלק מחלקה: 13, 14, 15, 16
- ג. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול כהה בתשריט  
קואורדינטות אורך: 211506, 211586  
קואורדינטות רוחב: 635288, 635394

**6. שטח התכנית:**

7.71 דונם, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

**7. מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ומבני ציבור לאזור מבנה היסטורי לשימור, אזור מסחרי ושטח פרטי פתוח.
- ב. ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות, הגדרת אזורי חניה לרכב.
- ג. שמור מבנה הרפת ההיסטורית בקיבוץ קרית ענבים כולל חזיתות ופרטים אדריכליים.
- ד. הגדרת תנאים ומגבלות לפיתוח סביבת המבנה בהתאמה למטרות השימור.
- ה. קביעת שימושים מותרים וזכויות בניה.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה

**8. תכליות ושימושים:****8.1 אזור מבנה היסטורי לשימור:**

האזור הצבוע בחום בהיר מותחם חום כהה הוא אזור מבנה היסטורי לשימור. התכליות המותרות:

- שרותי הסעדה
- מסחר
- משרדים

על אזור זה תחולנה הנחיות לתכנון מפורט – חומרים, פרטים, גוונים, קונסטרוקציה כמפורט בנספח מס' 3 של תכנית זו וכן החזיתות לשימור המופיעות בנספח מס' 1 ושמירה על הפרטים המופיעים בנספח מס' 2. זכויות הבניה באזור זה לתכליות השונות יהיו עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 8.6 להלן. לא תותר חריגה או תוספת זכויות בניה למבנה הקיים.

**8.2 אזור מסחרי:**

האזור הצבוע באפור בהיר מותחם אפור כהה מיועד לאזור מסחרי. התכליות המותרות: מבני מסחר, תרבות ובידור, דרכים ורחבות שירות, מתקני ניקוז על ותת קרקעיים, רחבות ושבילים להולכי רגל, גדרות אבן ופלדה. הבינוי יעשה בהתאמה לנספח בינוי ופיתוח מס' 4 א ונספח בינוי ופיתוח מס' 4 ב. זכויות הבניה באזור זה לתכליות השונות יהיו עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 8.6 להלן. תנאים להיתר בניה:

- (1) תנאי למתן רשיון עסק – עמידה בחוק למניעת מפגעים. אמצעים נוספים יותקנו בהתאם לצורך.

**8.3 שטח פרטי פתוח:**

האזור הצבוע בירוק בהיר מותחם, ירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח. תיאסר הקמת מבנים באזור זה למעט מבני פיתוח הנדרשים לעיצוב השטח, תמיכת קרקע, ניקוז, שבילים ורחבות, חניות. יותרו נטיעות, שבילים, רחבות מרוצפות, חניות לרכב באזור המסומן ברשת במשבצות שחורות. קירות תומכים מחופי אבן טבעית בסיתות גס – טובזה בשורות אופקיות, תאורה. כל התשתיות באזור זה כולל ניקוז נגר תהינה תת קרקעיות.

**8.4 דרך מאושרת:**

האזור הצבוע בחום בהיר הינו דרך מאושרת. בשטח זה תותר גם הסדרת חניה, מדרכות ושבילים להולכי רגל, מתקני תשתית ועיצוב נוף.

**8.5 הרחבת דרך:**

האזור הצבוע באדום מיועד לדרך חדשה ו / או הרחבת דרך קיימת. תותר סלילת מדרכות להולכי רגל, נטיעת עצים, קירות תמך, מתקני ניקוז ותשתית.

## 8.6 הגבלות בניה:

שם האזור	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין (מטרים)				אחוזי בניה/ שטח בניה מירבי (מ"ר)				שם האזור	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	סה"כ אחוזי בניה	שטח בניה מירבי (מ"ר)	גובה בניה מקסימלי (מטרים)		
אזור מבנה היסטורי לשימור (1)	1.18	לפי מצב קיים	לפי מצב קיים	לפי מצב קיים	שימוש עיקרי	שטחי שרות	46.6 (לפי מצב קיים)	556 (לפי מצב קיים)	קומה אחת + גלריה	גובה בניה מקסימלי (מטרים)	4
					שימוש עיקרי						
אזור מסחרי	0.94	(4)	3.8-5.4	(4)	100	23	123	2	3	לבדיקה	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשי"ה 1992.

הערות: (1) באזור מבנה היסטורי לשימור יהיו קווי בנין, אחוזי בניה, גובה בניה, % כיסוי השטח עפ"י המצב הקיים כמותעד בנספח מס' 1. לא תותר חריגה מן המצב הקיים למעט תוספת קיר בטון חזות לאגף המערבי בצמוד לקיר הקיים..

(2) לא תותר חריגה בגובה מבנה חדש מעל גובה רכס גג הרעפים של המבנה ההיסטורי לשימור.

(3) כל שינוי מהגבלות הבנייה המופיעות בסעיף 8.6 יהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.

(4) קוי הבניין לאזור המסחרי יהיו עפ"י סימונם בתשריט.

**9. תנאים למתן היתר בניה :**

9.1 תכניות בקשה להיתר בניה תכלולנה :

- א. חזיתות המבנה הקיים
- ב. שינויים מבוקשים בחזיתות הקיימות כולל התיחסות לחומרים ופרטים אדריכליים של פתחים, סיכוך גגות, פרטי גמר לגגות, נגרות אומן ומסגרות פלדה, פרטי אבן וכיחול, גוונים.
- ג. חתכים טיפוסיים
- ד. תכנית הפיתוח תכלול חניה בצד הצפוני-מזרחי של השטח המסחרי וגישה לאזור מגורים ומבני ציבור המסומן "א".
- ה. תכנית פיתוח השטח הכוללת התיחסות לכל שטח המגרש המצוין בתכנית זו, כאזור – מבנה היסטורי לשימור. התכנית תכלול פתרונות לניקוז נגר עילי.

9.2 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. החלוקה

תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

**10. הוראות לתשתית ואיכות הסביבה**

כללי : תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר לעבודות בנין בשטח המקרקעין.

**10.1 ביוב**

תוכן תכנית כוללת לכל שטח התכנית של מערכות אספקת מים ואיסוף שפכים. אישור הרשויות המוסמכות הינו תנאי למתן היתר בניה וביצוען בפועל יהווה תנאי לאכלוס (טופס 4).

איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים ברמת שפכים סניטרית. איסוף וסילוק השפכים במערכת הביוב המקומית ימנע חדירת שפכים למערכת הניקוז ולמי התהום.

**10.2 אשפה**

ייקבעו תחנות ריכוז אשפה ופסולת בשטח התכנית בתאום ובהנחיות מח' התברואה של הרשות המקומית. פסולת קרטון ונייר תופרד ותפונה למיחזור.

**10.3 חניה**

חניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה ובתחום המגרש.

**10.4 ניקוז**

תוכן תכנית ניקוז ותיעול לשביעות רצון הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה. לא יותר ניקוז נגר עילי מתחת לרצפת המבנה.

**10.5 פיתוח הסביבה**

תכנית פיתוח הסביבה אשר תכלול התייחסות לדרכי שרות, נטיעות, יצוב מדרונות וכדו', תוכן לאישור הועדה המקומית לעת הגשת בקשה להיתרי בניה.  
התכנית תכלול את כל האזור המוגדר כ"אזור מבנה היסטורי לשימור".

**10.6 רעש**

לאור הקרבה לאזורי המגורים וכן האופי הכפרי של המקום הנדון יש להבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין באזור מגורים. במידה ויגרמו מטרדי רעש יש לנקוט באמצעים אקוסטיים.

**10.7 חשמל:**

- רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
- רשת מתח גבוה תהיה עילית עם תחנות שנאים על עמודים בשוליים של התכנית או סמוך לגבולות המתחם.
- תנאי למתן היתר בניה – תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.

**11. תכנית לצרכי רישום**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה כרשום בסעיף 9.2 לעיל. מיד עם אישור תשריט חלוקה כמצוין לעיל, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים לאישור הועדה המקומית.

**12. הפקעה**

מקרקעי ישראל המיועדים לדרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 יוחזרו לרשות המקומית או שתופקע ע"י הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

13. חתימות:

יוזם התכנית: קיבוץ קרית ענבים

ד.ג. הרי יהודה

טל: 02-5348621 פקס: 02-5348720

**קרית ענבים**

קבוצת פועלים למחזוריות אזורית כ"ח

המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות

מקוה ישראל 58910

טל: 03-5059197 פקס: 03-5034828

**המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות**  
**הלני המלכה-70 ירושלים 95101**

בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן:

אד' אבנר דרורי

רח' זאב באכר 7, ירושלים

טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

מס' רשיון: 17509

**אבנר דרורי-אדריכלים**  
רח' מרית 258, צור הדיסה  
מיקוד 9032 ת.ד. 8282  
טל: 02-5342288 פקס: 02-5345045

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' א/100/א  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 107 ביום 6.05.88  
מינהל תכנון יו"ר הועדה