

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| סעיף 7   | תכנית מתאר מקומית: 152-0707620 |
| פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200011 תאריך: 16/12/2020 |                                |

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1198](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1198)

**שם התכנית:** מבנים ומוסדות ציבור במתחם הרי ירושלים, קריית יערים

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 15,555.00 מ"ר (15.555 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

| מספר תכנית | יחס   |
|------------|-------|
| 557/מי     | החלפה |

#### בעלי ענין

##### מודד

אנגל סרגיי, ההגנה 9 ירושלים, 97851

יורם אלישיב, הרכבים 9 ירושלים

##### יזם

הרי ירושלים

##### בעלים

רמ"י

##### מגיש

הרי ירושלים, 1 קרית יערים, 90840

**כתובות:** קרית יערים

#### גושים חלקות

| גוש   | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|-------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 29540 | לא       | לא     | 110   | 110     | לא     |

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 8

#### מטרת התכנית

הוספת בינוי והגדלת זכויות הבניה במתחם.

#### חוות דעת

#### תאריך: 29/10/2020

תכנית בסמכות מחוזית בקריית יערים, אשר הוגשה ע"י התאגיד הרי ירושלים במתחם של למוסד חינוך אשר מוקף ביישוב אבו גוש, להוספת זכויות בניה, הקמת מבנים חדשים, ושינוי תכנית הבניה.

שטח התכנית: 15,555 מ"ר

שטח המגרש המאושר לפי תכנית מי/557: 27,420 מ"ר.

#### רקע

נמצאים במתחם 5 מבנים בנויים לפי היתר, מקיפים שטח פתוח: 3 מבני מגורים למעונות, בית ספר ומבנה למנהלה.

**לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:**

1. תוספת 8700 מ"ר (מהווים תוספת 32% מהמגרש - מ-25% ל-57%).
  - א. מוצעים : 50% עיקרי (13,645 מ"ר), 5% שרות מעל (1,290 מ"ר) ו-2% (620 מ"ר) שרות מתחת לכניסה הקובעת - סה"כ זכויות בניה מוצעות : 57% (15,555 מ"ר).
  2. תוספת 2 מבנים (סה"כ 7 מבנים במתחם).
    - א. מבנה למעונות (מבנה מס' 7).
    - ב. מבנה לבריכה ולאולם ספורט (מבנה מס' 8).
  3. תוספת קומה אחת לחלק מהמבנים הבנויים.
  4. תוספת חדרי דיור :
    - א. 60 יחידות למעונות
    - ב. 13 יחידות לצוות

## חניה

5. התכנית מציעה סה"כ 95 תאי חניה ועוד 5 תאי חניה לאנשים עם מגבלות.
 חלק מתאי החניה המוצעים (מס' 51-54) מוצעים בתוך קיר הבניין המוצע מס' 7.
 חלק מתאי החניה (31 תאים) מוצעים עבור בניין 6 אשר מאושר בהיתר בתחום המגרש, אך לא נכלל בתחום התכנון.

## עצים בוגרים

מוצעים להעתיק 9 עצים בוגרים.

## דו"ח פיקוח

התוספות המוצעות למבנים הקיימים והמבנים המוצעים בתכנית (חלק מ-1, 7, ו-8) אינן בנויות בפועל. הבניינים כפי שהוצגו בנספח הבינוי תואמים, באופן כללי, להיתר הבניה המאושרים, ולכן לא מדובר בהכשרת בניה.

## הערות

1. התכנית לא כוללת את כל המגרש המאושר במלואו (מגרש מס' 1) לפי התכנית המאושרת (מס' מי/557). לא נערכה כל חלוקה תכנונית במגרש שתאפשר תכנון רק בחלק מהמגרש. זכויות הבניה לפי התכנית המאושרת נקבעו למגרש 1 בשלמותו ולכן, הניתוח של אחוזי הבניה שגוי ומטעה, ומתייחס לחלק של שטח המגרש ולא למלואו השטח.
2. מגיש התכנית מהווה 50% בבעלות הקרקע, דבר שאינו תואם לסעי' 61א(ב1) לחוק, לעניין יכולת להגיש את התכנית.
3. לעניין דברי ההסבר - יש לציין כי לא נקבע מתחם תכנוני שנקרא "מתחם הרי ירושלים".
4. התכנית מבקשת לשנות את קו הבניין מ-0 ל-12 מ' ללא כל סיבה ובניגוד להגיון תכנוני.
5. השינוי ביעוד הקרקע הוא מ"מוסדות" ולא מ"מבני ציבור" ל"מבנים ומוסדות ציבור".
6. ההוראה לעניין שימוש חוזר בגג הרעפים הקיים בסעי' 4.1.2 ב' 2 אינה ישימה, שכן, אין כל ערך תכנוני בשימוש חוזר. אין כל דרך לוודא מימושה בפועל.
7. ההוראה לעניין תנאים למתן היתר בסעי' 4.1.2 ד' - יצוין כי ע"פ תקנות התכנון והבניה רישוי בניה (2016), רשות הרישוי לא תתנה מתן היתר בתנאים כלשהם אלא בהשלמת בקרת תכן (מכון בקרה) ותשלום היטלים ואגרות בלבד. אל כן, קביעת תנאים למתן היתר סותר את תקנות רישוי בניה. (ניתן להתנות פעולות כלשהן כתנאי להגשת בקשה להיתר או כתנאי לאישור תחילת עבודות ע"פ היתר).
8. ההוראה לעניין הריסה בסעי' 4.1.2 ה' - אין כל צורך לקבוע כל תנאים לעניין הריסה מכיוון שכל הריסה מחויבת בהיתר בניה כדיון, ע"פ תקנות החוק.
9. ההוראות לעניין סטייה ניכרת בסעי' 4.1.2 ו' - כלל לא ברור מה הצורך לקבוע סטייה ניכרת בקווי בניין במגרש המיועד למבני ציבור.
10. אין כל מקום לקבוע הוראות סטייה ניכרת לגבי מגרש ציבורי בהוראות התכנית, מעבר לנקבע בתקנות סטייה ניכרת. טבלת זכויות הבניה בסעי' 5 מבולבלת ומסורבלת. אין כל צורך לחלק את הזכויות של המגרש ע"פ בניינים אשר מגביל את אפשרויות התכנון בתחום המגרש ויביא להליכי הקלות. במידה והתכנון יעיל בעתיד, זה יחייב ניווד זכויות בין הבניינים.
11. ההוראות לגבי חניה בסעי' 4.1.2 ז' כלל לא ברורות.
12. הגישה לתאי החניה 51 - 54 אינה ברורה במסמכי התכנית.
12. בניגוד למה שהוכרז ע"י עורך התכנית, מותרים במגרש מבנים בני 3 קומות (לפי תכנית מס' מי/200). לכן, התכנית אינה מבקשת הוספת קומות למבנים הקיימים לפי היתר.

## הערות טכניות

1. תצוגת השטחים המוצעים להוספה עבור בניין 4 לא תואמים לחזיתות.



### המלצות

#### **המלצת המהנדס מיום 1/11/2020**

להמליץ לא להפקיד את התכנית עקב שהתכנית לא כוללת את המגרש במלואו. אם כוונתו של המגיש לחלק את המגרש, זאת לא מפורטת במסמכי התכנית. הוועדה המקומית מעודדת את ניצול המרבי של משאבי הקרקע הקיימים, במיוחד בתחום מבני ציבור, וממליצה לאשר תוספת זכויות בניה בכפוף להערות דלעיל.

#### **החלטות שהתקבלו ביום: 16/12/2020**

לא להפקיד את התכנית עקב שהתכנית לא כוללת את המגרש במלואו. אם כוונתו של המגיש לחלק את המגרש, זאת לא מפורטת במסמכי התכנית. הוועדה המקומית מעודדת את ניצול המרבי של משאבי הקרקע הקיימים, במיוחד בתחום מבני ציבור, וממליצה לאשר תוספת זכויות בניה בכפוף להערות דלעיל.

### נספחים

1. התייחסות מהנדסת המועצה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0707620

מבנים ומוסדות ציבור במתחם הרי ירושלים, קריית יערים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה 12



תכנון זמין  
מונה 12



תכנון זמין  
מונה 12

אדר' נעמי רומן  
מהנדסת המועצה המקומית  
קריית יערים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>



סין הנאגל -  
 8 אישור הגבול  
 23.2.20

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

אדרי נעמי רומן  
 מהנדסת המועצה המקומית  
 קריית יערים

תכנית מתאר מקומית

מס' 152-0707620

מבנים ומוסדות ציבור במתחם הרי  
 ירושלים, קריית יערים

| תשריט מצב מוצע    |   | גיליון 1 | מתוך 1 |
|-------------------|---|----------|--------|
| מחוז              | ירושלים                                   |          |        |
| מרחב תכנון מקומי  | הראל                                      |          |        |
| רשות מקומית       | קרית יערים                                |          |        |
| ישוב              | קרית יערים                                |          |        |
| תכנית בסמכות      | מחוזית                                    |          |        |
| איחוד וחלוקה      | ללא איחוד וחלוקה                          |          |        |
| היתרים או הרשאות  | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |          |        |
| מונה תדפיס התשריט | 8   |          |        |
| מועד הפקה         | 18/09/2019                                |          | 12:06  |