

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 152-0874784
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210003 תאריך: 28/04/2021	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1235

שם התכנית: רחוב הרב בלוך 20 - קריית יערים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 1,194.00 מ"ר (1.194 דונם)

תוכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
מי/232/ו	החלפה

בעלי ענין

יזם

קונקשן פמילי אופיס בע"מ

עורך/מתכנן

עמית מנדלקרן

בעלים

מועצה מקומית קריית יערים

אלן ליקנצקי

ברנרד בלוך

שיין ליקנצקי

מגיש

קונקשן פמילי אופיס בע"מ, בן עוזיאל 8 ירושלים, 050-3550850

כתובות: הרב בלוך 20

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29539	לא	לא	17	17	לא
29539	לא	לא	18	18	לא
29539	לא	לא	19	19	לא
29539	לא	לא	20	20	לא

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 7

מטרת התכנית

הקמת מבנה חדש בן 7 קומות

חוות דעת

תאריך: 14/04/2021

מטרת הדיון: המלצה להפקדה

מובא לדיון תכנית בסמכות מחוזית בקריית יערים מקודמת ע"י המועצה המקומית, לאיחוד וחלוקה, שינוי מערך יעודי הקרקע בין מגורים לבין שצ"פ, הוספת זכויות בניה, הוספת יח"ד נוספת ו-2 קומות למאושר.

גודל שטח התכנית: 2032 מ"ר

גודל שטח לתכנון למגורים: 743 מ"ר

רקע

התכניות התקפות (מס' מי/106, מי/232 ו-מי/232) קבעו גבולות מגרשים, זכויות בניה באחוזים למגורים, כמות קומות לפי חלקות, אך לא קבעו את הגדלים המפורטים של מגרשים. התכנית שבנדון נמצאת בחלק מחלקה ישנה מס' 45, בה היה מותר בתי מגורים בני 2 קומות עם 40% אחוזי בניה משטח החלקה (גודל החלקה לא היה מפורט).

באזור התכנית (בהמשך רח' בלוח בצד המערבי) אושרה תכנית ע"י הוועדה המחוזית (מס' 0083295 - 152) אשר הגדילה את צפיפות הדיור ל-20 יח"ד לדונם במגרש בגודל של כ-3600 מ"ר (סגנון עירוני).

התנגשות עם תכנית שלקראת פרסום להפקדה בסכמות מקומית

קיימת תכנית שבהליך אישור (לקראת פרסום להפקדה), בסמכות מקומית, מס' 0820456 - 152 (מוגשת ע"י המועצה המקומית) להרחבת הדרכים ע"ח קרקע שביעוד מגורים לאורך רח' בלוח. התכנית שבנדון מבקשת לשנות את יעודה של רצועת הקרקע שצמודה לרחוב בחלקה 18 ממגורים לשצ"פ. בקשה זו סותרת את התכנית שלקראת הפקדה, עקב שבתכנית זו, מבוקש לשנות את יעוד הרצועה ממגורים לדרך.

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. איחוד וחילוקה והחלפת שטחים בין מגורים לבין שצ"פ מבלי לשנות את הכמות הקרקעות בין שטח הפרטי לבין שטח הציבורי:
 - מגורים (פרטי) - 766 מ"ר
 - שטח ציבורי - 1266 מ"ר (שינוי של 3 מ"ר מיעוד דרך לשצ"פ)
 - קביעת מגרש חדש מתוך חלקה הישנה מס' 45.
2. הוספת זכויות בניה למגורים:
 - מ-40% מהמגרש לסה"כ 400% מהמגרש.
 - מתוך זכויות אלו, שטחי הבניה מעל לכניסה הקובעת - 326% מהמגרש (245% עיקרי, 81% שרות), ושטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת - 74% מהמגרש עבור קומת חניה תת קרקעית.
3. הוספת גובה המבנה ב-22.6 מ' ומ-2 קומות ל-7 קומות.
4. קביעת 23 יח"ד ושינוי צפיפות מכ-1 יח"ד לדונם לכ-31 יח"ד לדונם.
5. קביעת קווי בנין:
 - קדמי - 3.7 מ',
 - אחורי - 6 מ',
 - צדדי - 3 מ'.
- קביעת קווי בנין עילי:
 - קדמי - 1.7 מ',
 - אחורי - 4 מ',
 - צדדי - 3 מ'.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי, הוראות לפיתוח השטח, הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס, שלביות פיתוח, והוראות להפקדה.

התייחסות המועצה המקומית

המועצה תומכת בתכנית אך ורק שתכלול את שטחו שבבעלות יזם התכנית ובמבנה בעל 5 קומות בלבד ממפלס הרחוב.

הערות

1. האיחוד וחילוקה המוצעים ע"מ להרחיב שטח למגורים ע"ח שטח ציבורי מהווה פגיעה במשאב ציבורי ובמרקם העירוני. התכנית נועדת להטיב לזים פרטי בלבד.
2. לא הוצג צורך תכנוני לבניית מבנה המגורים עם צפיפות הרבה יותר גבוה למוצע בשכונה וביישוב, בה מותרים מבנים בני 2 קומות.
- השינוי המשמעותי הזה תהווה קביעת תקדים תכנוני ובאם ויש מקום להתחדשות עירונית ביישוב, יש לבחון את זה באופן שכוונתי ולא נקודתי.
3. לא הוצג מענה לצרכי ציבור ("פרוגרמה" אשר מציגה שקיימים כמות מספקת של שטחי ותשתיות ציבוריים לשנוי המוצע), עקב השינוי המשמעותי בצפיפות הדיור.
4. התכנית מבקשת לקבוע מגרש חדש אשר היה חלק ממגרש ישן (מס' 45) ולכן, חסרת התייחסות לגודל ולהוראות תכנון בנושא יתר המגרש.
5. ההוראות לשלבי הביצוע ומימוש התכנית מיותרות וחסרות משמעות.
6. חסרת התייחסות למספרי המגרשים לפי התכניות המאושרות בסעי' 1.5.
7. חסרת התייחסות לתכנית מי/232 בסעי' 1.6.

המלצות

- לאור ההתייחסות של המועצה המקומית, להלן המלצתנו.
אנו ממליצים לא להפקיד את התכנית מטעם הנימוקים הבאים :
1. האיחוד וחלוקה המוצע בתכנית מהווה פגיעה במשאב ציבורי ונועת להטיב לזם הפרטי בלבד.
 2. חסר תיאום לתכנית שבהליך אישור בחלקה 18 אשר מקודמת בסמכות מקומית.
 3. חסרה פרוגרמה לצרכי ציבור עבור הגדלת הצפיפות.
 4. חסרה התייחסות ליתר השטחים במגרש ישן מס' 45.

מהלך דיון

עורך התכנית מציג את התכנית.
מקודמת במקביל תכנית בסמכות מקומית (איתן רובינשטיין מעיר).
איתן רובינשטיין : ועדה מחוזית מעודדים את המועצה לערוך תכנית כוללנית. כל פעם מנסים לקדם דברים בצורה כוללנית.
הרב יצחק רביץ : זה נכון שעדיין אין תכנית כוללנית. עובדים על זה. אין למועצה מה לעשות עם החלק הזה.
גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה : ממליצה לא להפקיד את התכנית עפ"י המלצת מהנדס הוועדה המקומית.
הרב רביץ ממליץ להפקיד את התכנית בוועדה המחוזית בכפוף להפחתת גובה ל 5 קומות ממפלס הרחוב.
הצבעה - גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה ומר יעקב לוי בעד המלצת מהנדס הוועדה.
חברי ועדה : מר יורם שמעון, מר יצחק רביץ, מר אבי חיים, מר סלטן ג'רמי ומר עלי עבדאלרחמן - הצביעו בעד המלצת מר יצחק רביץ.

החלטות שהתקבלו ביום : 28/04/2021

לאור ההתייחסות של המועצה המקומית, להלן ההחלטה :
אנו ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף להנמכת גובה בנין עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה.