

סעיף 5	תכנית מפורטת: 152-0923763
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210005 תאריך: 30/06/2021	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1256](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1256)

**שם התכנית:** תוספת זכויות בניה ו-2 יח' דיור בגוש 29536 חלקה 270 קרית יערים

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 1,860.00 מ"ר (1.86 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	152-0178194

#### בעלי ענין

**יזם**

צבי רענן

דניאל ראוכברג

**עורך/מתכנן**

בוטבול אבירם

**בעלים**

צבי רענן

דניאל ראוכברג

**מגיש**

צבי רענן, מעלות קדושי טעלוז 2 קרית יערים, 054-4582865

דניאל ראוכברג, עלית הנוער 13 ירושלים, 054-5636150

שכונה: קרית יערים, קרית יערים

#### כתובות

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29536	לא	270	270	כן	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2	2		152-0178194

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 8

#### מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה ו-2 יח' דיור בגוש 29536 חלקה 270 קרית יערים

#### חוות דעת

**תאריך:** 14/02/2021

**מטרת הדיון: הפקדה**

מבוא לדיון תכנית בקריית יערים להוספת זכויות בניה, יחידות דיור וקומה אחת בשני בנייני מגורים.

**גודל המגרש:** 1860 מ"ר

רקע

התכנית מוקמת מול כביש 1 ובמרחק של כ-50 מ'.  
המתחם בבניה עכשיו לפי היתרי בניה שניתנו בהתאם לתכנית מס' 0178194 - 152 להקמת מבני מגורים.  
המתחם מורכב מ-2 מגרשים ו-4 בניינים עם חניון תת קרקעי משותף לרבות כניסה משותפת (2 מבנים בכל מגרש) עבור 58 יח"ד.  
התכנית מתייחסת רק ל-2 בניינים מתוך המתחם (מגרש מס' 2).  
הפרויקט אושר כמתחם אדריכלי אחד.  
הבניינים זהים במראה החיצוני.  
כל המתחם (שני המגרשים) בבעלות מבקש התכנית.

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

1. תוספת קומה 1 למותר (סה"כ 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת) וכן הגדלת גובה הבניין מ-16 מ' ל-20.6 מ'.
2. תוספת 2 יח' דיור למותר (סה"כ 32 יח"ד).
3. תוספת שטח עיקרי בשיעור של 20% מהמגרש (מ-2636 מ"ר ל-3008 מ"ר - שינוי של 372 מ"ר).

#### הערות

לאור הני"ל, חייבים להתייחס בבחינת תכנונית בכל הבניינים בצורה אחידה שתשמר על מראה אדריכלי אחידה.  
(התקבלה חוות דעת של מהנדסת המועצה המקומית (רצ"ב) האומרת כי התכנון המוצע נותן מענה למוסדות הציבור, שטחים הפתוחים, התשתיות הציבוריות ותנועה הקיימות מספקות את להגדלת הצפיפות שהתכנית מייצרת).  
לעניין החניה, לפי הצהרת עורך התכנית, ניתן להוסיף מקומות חניה עבור תוספת יחידות הדיור בקומת המרתף הקיימת.  
התכנית חסרת הוראות בנושאים הבאים: החניה תהיה במפלס תת הקרקע בלבד, כל מערכות הטכניות לרבות דודי שמש, מעבי מזגנים וכדו' יוקמו במקומות מוסתרים, תוספת זכויות הבניה תהיה בהתאם למעטפת המבנה בקומה העליונה ולא יותר, בחזיתות דרום מערבי ודרום מזרחי תהיה נסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית של המבנה, לא יהיו מפרסות לכיון צפון מזרח וצפון מערב, גג העליון יהיה גג משותף עם פתרון של מערכות טכניות לכל הדירות ופתרון גישה תקני לשטח המשותף.  
חסר הצגת פתרון גישה לגג המשותף.  
התכנית לא מתייחסת להפרטים התכנוניים הבאים אשר נקבעו בתכנית המאושרת:  
זיקת ההנאה לכלי רכב,  
זיקת ההנאה להולכי רגל,  
פיצול של קווי הבניין תחת ועילי,  
תסכית הבינוי,  
הקומה האחת מתחת לכניסה הקובעת,  
זכויות בניה למרפסות ב-396 מ"ר.  
התכנית חסרת הוראות לעניין: ניהול מי נגר, היטל השבחה, חישוב שטחי הבניה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון, ופתרון מרחב מוגן.

#### תאריך: 24/02/2021

##### בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20210002 מתאריך 24/02/2021 הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף להכללת שני מגרשים, מגרש 1 ומגרש 2 יחד, בתחום התכנית וקביעת הוראות לתוספת יחידות דיור וזכויות בניה בצורה אחידה בכל 4 המבנים לפי ההערות לעיל.  
תיקון מסמכי התכנית בהתאם לפרק "הערות" לעיל, ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם מחלקת תב"ע של הוועדה המקומית.

#### תאריך: 30/06/2021

##### מטרת הדיון: הפקדה מחדש

התכנית הובאה לדיון נוסף להפקדה לאחר שנדונה להפקדה במלאת הוועדה מתאריך 24/2/2021 מס' 20210002.  
בדיון זה, הוחלט כדלקמן:

"להפקיד את התכנית בכפוף להכללת שני מגרשים, מגרש 1 ומגרש 2 יחד, בתחום התכנית וקביעת הוראות לתוספת יחידות דיור וזכויות בניה בצורה אחידה בכל 4 המבנים לפי ההערות לעיל.  
תיקון מסמכי התכנית בהתאם לפרק "הערות" לעיל, ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם מחלקת תב"ע של הוועדה המקומית."

במועד זה, הוגשה תכנית מתוקנת, אך במהלך מילוי התנאים, עורך התכנית החליט להוסיף שני פעולות תכנוניות נוספות ע"מ לתת פתרון חניה עבור תוספת 2 יחידות הדיור בכל מגרש (הוספת 2 תאי חניה בכל מגרש):

1. שינוי קו הבניין תת הקרקעי - אחורי מ-2 מ' ל-1 מ', בהתאם לסעיף 4א(א) לחוק.
2. הוספת שטחי שרות בתת הקרקע ב-4% מגודל המגרש בהתאם לסעיף 4א(א) לחוק.

#### **המלצות**

- להשלים את החלטת הוועדה מתאריך 24/2/2021 ולהפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים לחוק הבאים :
1. תוספת קומה אחת לפי סעי' 4א(א) לחוק.
  2. שינוי קו הבניין בתת הקרקע לפי סעי' 4א(א) לחוק.
  3. תוספת 2 יח"ד לפי סעי' 8א(א) לחוק.
  4. תוספת שטחי שרות בתת הקרקע ב-4% מגודל המגרש לפי סעי' 15א(א) לחוק.
  5. תוספת שטחי בניה בשיעור של 20% מגודל המגרש לפי סעי' 16א(א) לחוק.

#### **נספחים**

1. אישור עקרוני לפני דיון תב"ע pdf.152-0923763



# המועצה המקומית קרית-יערים (טלזסטון)

ג' אדר תשפ"א  
15/02/2021

לכבוד  
ועדת הראל

## הנידון: אישור תכנית בניין ערים לפני דיון

גוש 29536 חלקה 270

תוספת זכויות בניה ו-2 יח"ד

✓ אישור עקרוני לתכנון:  
התכנון המוצע מקובל על המועצה.

✓ אישור עקרוני לתנועה:  
המועצה מאשרת את נושא הדרכים והתנועה.  
בשלב היתר הבניה נושא החניה יבוא על פתרונו ע"י גביית כופר חנייה.

✓ אישור עקרוני לתשתיות:  
התשתיות הקיימות: מים, חשמל, ביוב ישמשו את התוספת המוצעת.  
ההצע של מוסדות הציבור והשצ"פים הקיימים, מספקים את הגדלת הצפיפות שהתכנית מייצרת.

בברכה

  
נעמי רומן  
מהנדסת המועצה