

סעיף 5	תכנית מפורטת: 152-0923763
קובץ החלטות 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

שם התכנית: הרחבת בניה בגוש 29536 חלקות 269-270, קרית יערים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 3,762.00 מ"ר (3.762 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
152-0178194	שינוי

בעלי ענין

מודד

חליל משהדאוי, האומן 24 ירושלים, 052-4080110

יזם

צבי רענן

דניאל ראוכברג

עורך/מתכנן

בוטבול אבירם

בעלים

צבי רענן

דניאל ראוכברג

מגיש

צבי רענן, מעלות קדושי טעלו 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	269	269	כן
29536		לא	270	270	כן

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

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 13

מטרת התכנית

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

חוות דעת

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 462א(א) לחוק.
 2. הוספת שטחי שרות בתת הקרקע ב-4% מגודל המגרש בהתאם לסעיף 462א(א) לחוק.

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: 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 הנ"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.

המלצות

- להשלים את החלטת הוועדה מתאריך 24/2/2021 ולהפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים לחוק הבאים :
1. תוספת קומה אחת לפי סעי' 62א(א)(4).
 2. שינוי קו הבניין בתת הקרקע לפי סעי' 62א(א)(4).
 3. תוספת 2 יח"ד לפי סעי' 62א(א)(8).
 4. תוספת שטחי שרות בתת הקרקע ב-4% מגודל המגרש לפי סעי' 62א(א)(15).
 5. תוספת שטחי בניה בשיעור של 20% מגודל המגרש לפי סעי' 62א(א)(16)(1).

החלטות שהתקבלו ביום : 30/06/2021

- להשלים את החלטת הוועדה מתאריך 24/2/2021 ולהפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים לחוק הבאים :
1. תוספת קומה אחת לפי סעי' 62א(א)(4).
 2. שינוי קו הבניין בתת הקרקע לפי סעי' 62א(א)(4).
 3. תוספת 2 יח"ד לפי סעי' 62א(א)(8).
 4. תוספת שטחי שרות בתת הקרקע ב-4% מגודל המגרש לפי סעי' 62א(א)(15).
 5. תוספת שטחי בניה בשיעור של 20% מגודל המגרש לפי סעי' 62א(א)(16)(1).