

סעיף 2	תכנית מפורטת: 152-0413054
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160018 תאריך: 14/12/2016	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\_Entity\_Type=10&Entity\_Type=%D7%AA&Entity\_Number=930

שם התכנית:	קרית יערים
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	11,619.00 מ"ר (11.619 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/106	
תתל/16	
152-0176552	
מי/200	שינוי
מי/232ז	שינוי

בעלי ענין

יזם  
רשות מקרקעי ישראל

עורך/מתכנן  
אילן פליקס אייזן

בעלים  
רשות מקרקעי ישראל

מגיש  
רשות מקרקעי ישראל , יפו 216 ירושלים

כתובות  
שכונה : טלזסטון, קרית יערים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29536	לא	לא	9	9	לא
29536	לא	לא	12	12	לא
29536	לא	לא	21	21	לא
29539	לא	לא	73	73	לא

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ופיתוח מבני מגורים חדשים לבניית 78 יח"ד וכן למבנים ומוסדות ציבור, ושטחי ציבורי פתוח.

חוות דעת

תאריך: 20/11/2016

תכנית בסמכות מחוזית, מוגשת ע"י רמ"י, ללא איחוד וחלוקה, בקריית יערים המבקשת לשנות יעוד קרקעות מיעוד שטח חקלאי למגורים ב' (לפי מי/200), מבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח. התכנית משנה את תכנית מי/200.

שטח התכנית : 11,619 מ"ר, מגרשי מגורים בשטח כולל: 7901 מ"ר, מגרש שב"צ בשטח כולל 1561 מ"ר, מגרש שצ"פ בשטח כולל 2156 מ"ר.  
סה"כ הקצאות לצרכי ציבור 32% משטח התכנית.

מגורים :

התכנית מציעה 3 מבני מגורים בני 7 קומות (5 קומות מעל לכניסה ו-2 קומות מתחת) בגובה של 20 מ' בני-78 יח"ד, מציעה זכויות של סה"כ 14,230 מ"ר (180% מגדול המגרש - 7660 מ"ר 97% עיקרי), תכנית 50%.  
התכנית מציעה מרתף חניה אחד לכל בנייני המגורים, חלק מבנייני המגורים אינם בזיקה ישירה לרחוב.  
התכנית מציעה שטחים נרחבים לפיתוח נופי לכיוון כביש 1, בתחום המגרשים הפרטיים.  
צפיפות המגורים המוצעת נטו 9.8 יח"ד לדונם נטו, הצפיפות המינימלית לפי תמ"א 35 : 4.0. התכנית המוצעת תואמת לצפיפות המינימלית לפי תמ"א 35.

לפי נספח הבינוי, התכנית מבקשת לחלק את יח"ד הדיור בין 3 מבני מגורים : בניינים 1 ו-3 - 28 יח"ד, בניין 2 - 22 יח"ד (סה"כ 78 יח"ד). התכנית מבקשת מתחם חניון תת-קרקעי אחד עבור 3 המבנים, סה"כ 106 מקומות חניה - הנותנת מקום חניה לכל יח"ד ו-28 מקומות תוספת.  
הבינוי המוצע לבנייני מגורים בני 5 קומות מעל לכניסה הוא דומה למבני המגורים שאושרו בתכנית סמוכה גם תב"ע מס' 0178194 - 152.

מבני ציבור :

התכנית מציעה מגרש בודד למבני ציבור עם זכויות בניה של 1717 מ"ר (110% משטח המגרש - 1561 מ"ר 100% עיקרי) במבנה בן 4 קומות (כולל קומה אחת מחת לכניסה) בגובה של 12 מ' מעל לכניסה הקובעת. התכנית אינה מציעה פתרונות חניה בתחום מגרש מבני הציבור, עבור שימושים אלו.

התכנית מציעה מקומות חניה בתחום הרחוב הגובל, עם זאת מקומות אלו אינם בתחום הקו הכחול, וע"כ לא ברור עד כמה ניתן להתבסס עליהם, מעט אולי שירות השצ"פ המוצע.

בבדיקה שנעשתה עם מהנדסת המועצה התברר כי בעבר קודמה תכנית אשר ביקשה ליעד המקום לשטחי ציבור וראתה בו עתודה למיקום צרכי ציבור כלל יישוביים החסרים ביישוב.  
התכנית המוצעת אינה נותנת מענה לצרכים אלו.

התכנית נמצאת במקום אסטרטגי, נצפית מכביש מס' 1 ומצויה על צומת רחובות משמעותי.  
אין התייחסות בבינוי לנושא הטופוגרפיה והבינוי של מבני המגורים, מוצע פתרון נופי מאולץ. יש לבחון בינוי מדורג למבנים אלו. כמו כן יש לשקול אפשרות לשלב משרדים ותעסוקה זעירה עם המגורים.

פריסת ייעודי הקרקע הציבוריים אינה מתייחסת לצומת הרחובות, ואינה מציעה גישה סבירה למגרש השב"צ, לא מהרחובות ולא מהמגורים.

## החלטות

התכנית הוצגה ע"י מר דניאל בלומפילד, נתיג החברה המפתחת מטעם רמ"י.  
הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לאחר ביצוע השינויים המפורטים מטה.  
הוועדה מציינת כי חלק מדרישותיה לשינויים נובעות מהתאמת התכנית לצרכי האוכלוסיה העתידה להתגורר המקום.

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע בנקודות הבאות :

- א. בחלקה הצפון מערבי של התכנית יוגדר מגרש ביעוד משולב חום- ירוק בשטח שלא יפחת מ- 4 ד'.
- ב. כל מבני המגורים יתוכננו על חזית הרחוב וייצרו חזית רחוב אחידה.
- ג. תא השטח מדרום למגרשי המגורים והפונה לכביש מס' 1 יתוכנן כשצ"פ אקסטנסיבי, וזאת ע"מ לוודא כי חטיבת שטח זו אכן תפותח, תתחזק ברמה נאותה, ותובטח בה גישה לציבור.

2. בינוי המגורים יעודכן בנושאים הבאים :

- א. הבינוי יתוכנן כבינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה, עם כניסה במפלס הרחוב, וכניסה

במפלס ביניים נמוך, כל כניסה תשרת חלק מבנה בגובה של עד 4 קומות. הבינוי הנ"ל מותאם לתנאי הטופוגרפיה, ומותאם לשירות אוכלוסיה שחלקה אינה משתמשת במעליות שבת.  
ב. תתווספה זכויות בניה והוראות בינוי לעניין מרפסות סוכה, כמענה לצרכים של האוכלוסיה האופיינית למקום.

ג. פתרון פינוי אשפה לא יתבסס על כניסת משאיות למרתף בתת הקרקע, אלא על חדרי אשפה המשולבים בפיתוח נופי, מהנימוק שפסטרון זה הינו יקר לביצוע, ועלול לגרור כשלי תחזוקה עתידיים.

3. זכויות הבניה למבני הציבור יהיו פרופורציונאליות לשטח המגרש החדש, בהתחשב בשילוב שטח פתוח כחלק מהמתחם. רשימת התכליות במגרש המשולב תתן מענה לחוסרים הכלל יישוביים, ובנוסף תאפשר תכליות ציבוריות נוספות באישור המועצה המקומית לעת המימוש.

לאור דרישות הוועדה להגדלת שטחי המיבור בתכנית, אין הוועדה מתנגדת לתוספת מסויימת של יח"ד בכפוף לעמידה בשינויי הבינוי המבוקשים.

הוועדה מבקשת כי התכנית המעודכנת תוצג ותתואם עם המועצה המקומית טרם הפקדתה.