

סעיף 2	תכנית מפורטת: 152-0413054
פרוטוקול לישיבת 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 לייעד 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.

מהלך דיון

דניאל בלומפילד : מתאר את המיקום של התכנית. מפרט את ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית, ואת צפיפות הבניה למגורים. התכנית מתבססת על ניתוח הטופוגרפיה הקיימת ושילוב נכון של מפלסי הפיתוח עם הרחוב ועם הדרישות הטכניות של שירות הביניים.

רותי שורץ חנוך, יו"ר הועדה : לשאלת חבר הועדה, יוסף איברהים, מבהירה שאין קרקע פרטית בתחום התכנית. דניאל בלומפילד : התכנית מאד דומה לתכנית גובלת שאושרה לאחרונה.

נעמי רומן, מהנדסת המועצה : הפיתוח המוצע מאד יקר, חתך קומת החניה גבוה ויקר לביצוע.
עמליה אברמוביץ : העלויות הינן נושא של היזם, התכנון שונה בעקבות הנחיות לשכת התכנון.
דניאל בלומפילד :

1. מבקשים לייצר מופע של טרסות חשמליות לעיון כביש 1.
 2. החתך של הגובה במרתף החניה הינו רק באזור המיסעות ולא בכל הקומה.
 3. מציג את הרקע הסטטוטורי.
- גבול התכנית תואם לגבול התת"ל
עמליה אברמוביץ : התכנית מציעה הפרשים לצרכי ציבור מעבר לנדרש ל-78 יח"ד.

דניאל בלומפילד : מפרט זאת דרך חישוב הפרוגרמה לצרכי ציבור.
 הרב אברהם רוזנטל : גודל משפחה ממוצע בקרית יערים גדול : 5.5 נפשות
 רותי שורץ חנוך, יו"ר הועדה : בעבר היתה תכנית שביקשה לאשר פרוגרמה כלל יישובית, בלא מגורים, פרוגרמה לטובת מרכז
 אזרחי.
 עמליה אברמוביץ : המועצה קידמה תכנית בעבר אך ההרשאה בוטלה. התכנית שקודמה לא הגיעה לכל מעמד סאטאטורי.
 לא סביר שבעל הקרקע הקטן ביותר ביישוב יתרום את כולו לטובת הציבור במקרה זה רמ"י המדינה שוקלת בראיה רחבה את
 הצרכים השונים.
 מטרות המדינה להגיע ליעד של 50,000 יח"ד בשנה.
 חביב לוי : תפקיד המדינה גם לספק צרכי ציבור.
 נעמי רומן : שמחה על התכנית שתאפשר פיתוח של שטח מוזנח, הנמצא במיקום אסטרטגי.
 מעירה הערות :
 1. ישנו רצף של מבני ציבור שהתכנית אינה מתייחסת אליו כראוי.
 2. אין ניצול טוב של הקרקע - יש צורך במוקד ציבורי גדול יותר.
 עמליה אברמוביץ : אין מניעה לייצר מגרש ביעוד משולב חום ירוק
 נעמי רומן : אין קשר של הבינוי לטופוגרפיה ולמורדות, הבניינים אינם מתאימים למקום ולאוכלוסיה.
 מבקשת בינוי יותר קרוב לפני הטופוגרפיה. הבינוי אינו מוכוון לאוכלוסיה של קרית יערים.
 הבינוי לא משרת אוכלוסיה שאינה משתמשת במעלית שבת.
 מציעה בינוי מדורג עם 2 מפלסי כניסה אשר ייצרו עד 4 קומות בכל אגף
 דניאל בלומפילד : החתך נקבע לפי אפשרות הכניסה לחניות.
 עמליה אברמוביץ : מתקיים דיון על הערות מהנדסת המועצה
 נעמי רומן : פתרונות בינוי האשפה יכולים להיות בביתנים כמקובל ביישוב.
 הרב אברהם רוזנטל :
 1. הבינוי עלול להכניס אוכלוסיה שאינה אופיינית לישוב.
 2. ממוצע הנפשלמשפחה הרבה יותר גדול בקרית יערים
 3. המועצה אינה יכולה להקים מבנה חינוך לכל הזרמים ונאלצת להשתתף במימון הסעות.
 התכנון חייב להתאים לאוכלוסיה החרדית.
 לא יכול לכוון את השיווק של המדינה לאוכלוסיה ספציפית.
 יש להתאים הבינוי לצרכים, למשל מרפסות סוכה גובה בניינים שאינו מתחייב שימוש במעלית, למשל 2 מפלסי כניסה.
 עמליה אברמוביץ : היתה חלופה מדורגת - החלופה הנ"ל נערכה עם סיכום עם לישכת התכנון.
 איתי אוהב ציון, נציג לשכת התכנון : לא מוכרת עמדה כזו של לשכת התכנון דובר על מיגון אקוסטי.
 עמליה אברמוביץ : ניתן להתאים את הבינוי להערות מהנדסת המועצה.
 כל החלופה המוצגת נערכה עפ"י תיאום עם לשכת התכנון
 הרב אברהם רוזנטל : חום לא יכול ע"י ירוק, המדינה צריכה לתכנן בשיתוף התושבים.
 המועצה לא ראתה במקום כשטח המיועד למגורים בראיה כללית.
 לא הצליחו לקדם את התכנית הקודמת שכללה אפשרות להקמת מבנה מועצה ושירותים נוספים הנדרשים ביישוב.
 עמליה אברמוביץ : מדגישה את דברי מהנדסת המועצה שהמקום חייב פיתוח. הפיתוח דורש בסיס כלכלי שהינו השיווק
 למגורים, המדינה מבצעת את כל הפיתוח הנדרש, לרבות תשתית וקירות תמך.
 מתקיים דיון באם נציגת רמ"י יכולה להשאר לדיון הפנימי.
 נציגת רמ"י עמליה אברמוביץ יצאת תחת מחאה, תמציא חו"ד משפטית לעתיד.
 רות שורץ-חנוך : נציגת רמ"י הציגה נכונות לעדכן התכנית בהיבט הבינוי, מתנגדים לנושא שטחי הציבור,
 נציגת רמ"י מבקשת שהועדה תתייחס לנושא.
 מיקי קפון, מהנדס הועדה : מתקיים דיון על נושא השטחים לטובת הציבור, ולנושא שינויים בעקרונות התכנית.
 מתקיים נושא על השטחים הירוקים בתכנית.
 מתקיים דיון על השטח המוצע כשטח פתוח באחריות היזם, לעומת מצב שיוגדר כשצ"פ.
 מוחלט שיוגדר כשצ"פ, בתמורה תיבחן אפשרות לתוספת היח"ד.
 מיקי קפון, מהנדס המועצה : מציע כי השצ"פ הממוקם לכיוון כביש 1 יוגדר כשצ"פ אינסטנטיבי.
 מתקיים דיון על הדרך בה ניתן להבטיח איכלוס המיתחם ע"י אוכלוסיה המתאימה ליישוב.
 רותי שורץ-חנוך, יו"ר הועדה : הועדה מבקשת שתנאי להפקדה יהיה תיאום התכנית עם המועצה המקומית.

החלטות

התכנית הוצגה ע"י מר דניאל בלומפילד, נתיג החברה המפתחת מטעם רמ"י.
 הועדה 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 במקום.

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע בנקודות הבאות :

- א. בחלקה הצפון מערבי של התכנית יוגדר מגרש בייעוד משולב חום- ירוק בשטח שלא יפחת מ- 4 ד'.
- החוסרים הפרוגרמטיים הכלל יישוביים הינם : מקווה גברים, ישיבה, מתנ"ס הכולל אולם התכנסות .
- 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.