

סעיף 8	תכנית מתאר מקומית: 152-0496570
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1023

שם התכנית: הרחבת דרך האנדרטה, קריית יערים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 116.00 מ"ר (0.116 דונם)

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	200/מי

בעלי ענין

מודד

ראובן אלסטר, כנפי נשרים 68 ירושלים, 9143002, 050-5331854

יזם

נעמי רומן

עורך/מתכנן

מיכאל וינד

מגיש

נעמי רומן, קריית יערים

כתובות

קריית יערים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29536		לא	288	288	לא

מטרת התכנית

הרחבת דרך מאושרת.

מתנגדים

- אליהו פולק אצל עו"ד חננאל ברהום, סלולרי 0504897112

- יהונתן רום, ברגמן אליעזר 8 ירושלים, סלולרי 0548415671

חוות דעת

תאריך: 29/07/2018

התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר שתקופת פרסום להפקדה נגמרה והפרסום לא נעשה בהתאם להנחיות. התכנית פורסמה בשלטים בגודל A3 שלא בהתאם להנחיות- גודל מינימאלי 70/100. כמו כן, הנספחים המוכיחים על הפרסומים בשלטים ובלוחות מודעות טרם נמסרו לוועדה. לפי הנחיית היועמ"ש לוועדה, יש לתלות שלטים בהתאם לנדרש, ולהאריך את תקופת ההפקדה ב 60 יום נוספים.

תאריך: 23/07/2018

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ב-11.5.18 ותום תקופת ההפקדה ב-4.7.18. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

הוגשו התנגדויות ע"י בעלי עניין בקרקע אליהו פולק ויונתן ראם.

התנגדות אליהו פולק - הבעלים בחלקה 271 הצמוד לתחום התכנית :

- אין כל צורך להרחיב את חלקה 288 כי היא כבר רחבה מידי.
- המטרה האמיתית של חיבור החלקות 288 ו-274 לא הוצג באופן ברור במסמכי התכנית.
- תשריט התכנית אינה משקף את הפרשי הגבהים בחלקות השונות עקב חפירות שנעשו ע"י המועצה המקומית.
- חוסר סמכות של הוועדה המקומית לאשר את התכנית :
- התכנית עוסקת בשינוי יעוד קרקע ולא הרחבת תוואי דרך.

- התנגדות להוראה בסעי' 4.1.2 להוראות התכנית כי תכנון המפורט של הדרך יעשה בכפוף להנחיות מהנדסת המועצה או מי מטעמה. יש לבטל על הוראות זו ולחייב הפיתוח בכפוף להוצאת היתרים מוסדרת לדיפונים וגם לחפירות ע"י המועצה המקומית.

- התכנית עלולה לגרום לנזק את משמשים שונים בדרך 274 לפול לתוך חפיר עצום הקיים בחלקה 271 שנעשה ע"י מגיש התכנית. דבר זה יגרום לתביעות על המתנגד. יש צורך בקביעת גדר לצידו של דרך 274.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגיש התכנית תבצע על חשבונה דיפון של חלקה 271 בגבול עם חלקה 274 כנדרש לפי הוראות מהדנס.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגיש התכנית תבצע על חשבונה גידור בגבול חלקה 274 עם חלקה 271 לכל אורכה ובכל מקום המהווה סכנה לציבור.

- יש לקבוע בהוראות התכנית פתיחת הדרך בחלקה 288 באזור התכנית ושימוש בדרך בחלקה 274 תעשה בכפוף לבניית גדר בגבול וביצוע דפונים וכלונסאות בגבול חלקות 274 עם 271.

- המתנגד מבקש לחייב את מגיש התכנית בהוצאות המתנגד.

התנגדות יהונתן ראם, הטוען לבעלות בחלקה 271 (ללא הוכחה) :

אין לוועדה המקומית סמכות לאשר את התכנית.

- לא על סמך סעיף 62א(2) כי מדובר בהרחבת דרך ולא הארכת דרך בתוך תוואי דרך מאושרת.

- עקב שהדרכים הקיימים (חלקות 274 ו-288) אושרו ע"י הוועדה המחוזית, התכנית הנדונה אמורה לקבל את אישורה ע"י הוועדה המחוזית ולא ע"י הוועדה המקומית.

- התכנית מבטלת על זכויות הבניה שניתן לממש עבור היעוד קרקע הקיים - שטח חקלאי א' - ועומדת בניגוד לסעיף 62א(6) האומרת שניתן לשנות את חלוקת שטחי הבניה שהותרו בתכנית הקודמת ולא ניתן לבטל על שטחי הבניה.

- לא התקבל אישור הולקשחש"פ לשינוי היעוד משטח חקלאי לדרך.

- לפי האתר תכנון זמין, לא מצוין שום פרסום בעיתונות.

תאריך: 16/08/2017

התכנית המוגשת ללא איחוד וחלוקה, בדרך האנדרטה ע"י המועצה המקומית קריית יערים המבקשת הרחבת הדרך הקיימת בהתאם לסעי' 62א(2) לחוק התכנון והבניה.

התכנית מבקשת הרחבת הדרך האנדרטה הקיימת שנוצרה ע"י תכנית מאושרת 152-0176552, ע"מ לחבר את הרחוב שבתכנית 152-0178194 לדרך האנדרטה.

גודל המגרש : 116 מ"ר.

אין כל תכנית מקומית החלה בתחום התכנית המוגשת.

התכנית היחידה החלה היא תכנית מתאר מקומית למועצה אזורית מטה יהודה מ/200.

לפי התכנית החלה, התכנית המוגשת משנה את יעוד הקרקע מאזור חקלאי א' לדרך מוצעת.

תיקונים טכניים :

1. יש לפרט את הסעיף לחוק התכנון והבניה בסעיפים 1.4 סיווג התכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2. יש לפרט בסעי' 2.2 עיקרי הוראות התכנית שהתכנית מרחיבה את דרך האנדרטה (תכנית מאושרת מס' 152-0176552)

3. יש לפרט גושים וחלקות ישנים : גוש 295236 חלקה 170.

4. יש לשנות את יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות לתכנית המאושרת מ/200 מהחלפה לשינוי להוראות התכנית.

5. יש להוסיף את יעוד הקרקע וגודל מגרש במצב הקיים לסעיף 3.2 טבלת שטחים.

6. ייתכן שיידרש הגשת נספח תנועה

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170014 מתאריך 27/09/2017 הוחלט :

- להפקיד התכנית כתכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א(א)2 בתנאים הבאים :
1. קבלת כתב שיפוי מאת המועצה המקומית.
 2. קבלת אישור או התייחסות הולקחש"פ ככל הנדרש.
 3. השלמת פירוט בעלי הזכויות במקרקעין הנכללים בתכנית , לצורך משלוח הוגעות כנדרש בחוק.
 4. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

המלצות

על יזם התכנית לתלות שלטים באתר בגודל הנדרש, בכדי להשלים את ההפקדה כדין.
להאריך את תקופת ההפקדה ב- 60 יום נוספים מיום תלית השלטים התיקניים.
התכנית תובא לדיון לבהתנגדויות עם השלמת פרק הזמן של ההפקדה הנוספת.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
16/06/2018	17/04/2018	הכנת פרסום	פרסום להפקדה

מהות הפרסום:

עמדה בתנאי סף ב-8.8.17 חייבת דיון תוך חודשיים (לפני 10.10.17)

נספחים

1. חווד מהנדס תכנית 152-0496570

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

חו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0496570

עורך חוות הדעת			
שם : מיקי קפון	תאריך : 16/08/2017	חתימה :	
זיהוי התכנית			
מספר התכנית : 152-0496570	מגיש התכנית : נעמי רומן	עורך התכנית : ארי כהן	
כתובת : , קרית יערים		גושים וחלקות : גוש : 29536 חלקי חלקות : 288	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
הרחבת דרך מאושרת. שינוי מיעוד מאושר "אזור חקלאי א' " ליעוד מוצע "דרך מוצעת". קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
		שטח המגרשים ביעוד	
		דונם	
		%	
דרך		0.116	100
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
הרחבת דרך קיימת ע"ח שטח ביעוד אזור חקלאי א'.			
הערות לגבי עריכת התכנית			
1. יש לפרט את הסעיף לחוק התכנון והבניה בסעיפים 1.4 סיווג התכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית 2. יש לפרט בסעי' 2.2 עיקרי הוראות התכנית שהתכנית מרחיבה את דרך האנדרטה (תכנית מאושרת מס' - 152-0176552) 3. יש לפרט גושים וחלקות ישנים : גוש 295236 חלקה 170. 4. יש לשנות את יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות לתכנית המאושרת מי/200 מהחלפה לשינוי להוראות התכנית. 5. יש להוסיף את יעוד הקרקע וגודל מגרש במצב הקיים לסעיף 3.2 טבלת שטחים 6. יש לפרט בדברי הסבר לתכנית שהתכנית באה לתקן חיבור שהיה חסר בין שכונה מתוכננת לבין דרך האנדרטה. 6. ייתכן שיידרש הגשת נספח תנועה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין מבנים או אתרים לשימור בתחום התכנית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
אין תכנית מתאר כוללנית לקריית יערים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית המוגשת תואמת לתמ"מ 1 שינוי מס' 30 שקבעה תחום התכנית כאזור פיתוח פרברי בו יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		התכנית המוגשת תואמת לתמ"א 35 שקבעה את תחום התכנית כישוב מיוחד ומרקם	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

שמור משובל.			
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית המוגשת עוזרת בפיתוח ונגישות ביישובה וכן תואמת לחזון היישוב.			
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:		התכנית מחויבת בכדי שניתן יהיה לאכלס שכונת המגורים בבוא העת.	
תשתיות ותחבורה:		התכנית מחויבת בכדי לקשר את השכונה של בית ההחלמה לדרך האנדרטה	
סביבה ונוף:			
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים:			
לאחר מילוי תיקונים הטכניים ובחינת היכולת לשנות תכנית שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.			