

סעיף 1	תכנית מפורטת: 152-0562496
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20190005 תאריך: 26/06/2019	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1033

שם התכנית:	מבנה מגורים ברחוב הפלמ"ח
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	1,064.00 מ"ר (1.064 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/250 ד	שינוי
מי/250	שינוי
מי/250 א	שינוי
מי/340 ד	שינוי

בעלי עניין

מודד
אברהם ארנסטר, רחוב מס 1 5 ירושלים, 9755248, 052-2603327

יזם
חגי מזרחי

עורך/מתכנן
לארי שטרנשין

בעלים
חגי מזרחי

רמ"י

מגיש
חגי מזרחי, רחוב מס 1 13 ירושלים

כתובות
הפלמ"ח 180, מבשרת-ציון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30464	לא	לא	121	121	לא
30464	לא	לא	122	122	לא

גרסת הוראות התכנית: 13 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים הכולל 10 יח"ד ולפיתוח המגרש.

מתנגדים

- אריאל דיין, עו"ד, רח' הורד 16 מבשרת-ציון מבשרת-ציון, 90805
- חייט דוד, הפלמ"ח 178/ב מבשרת ציון
- כהן אורן, פלמ"ח 182/ב מבשרת-ציון
- כהן יעקב, הפלמ"ח 182/א מבשרת ציון
- רבי יוסף, הפלמ"ח 182/ב מבשרת ציון

חוות דעת

תאריך: 07/01/2019

מובא לדיון בהתנגדויות עם תום תקופת הפקדה.

סיכום התנגדות:

התנגדות מעו"ד אריאל דיין המייצג את הבעלים במגרשים הגובלים:

1. יעקב כהן (הפלמ"ח 182/א),
2. יוסף רבי (הפלמ"ח 182/ב1),
3. אורן כהן (הפלמ"ח 182/ב2),
4. דוד חייט (הפלמ"ח 178/ב).

א. המתנגדים מבקשים הארכה של 60 יום לצורך הגשת התנגדות מקיפה, כי רק ב-1.10.18 נודע להם על התכנית, כי לא נותר זמן למתנגדים להציג באופן מקצועי את טענות שלהם.

ב. התכנית מבקשת שינוי קיצוני שעלול לגרום להעמסת תשתיות ללא פתרונות תשתית מספקות וללא מענה בגין חניות, יגרום לעומס בלתי אפשרי ברחוב ובצמוד לדירות המתנגדים, יפגע בצורה אנושה במרקם המרווח של הרחוב ובשקט האזור וישנה את הצביון הכפרי ביישוב מהסיבות הבאות:

1. מבוקש לאשר מבנה הן 5 קומות מעל מרתף, בינוי השונה באופן מהותי מהבינוי המונח להיום.
מבוקש להקים מבנה בגובה 17 מ'.

ג. אישור התכנית תחסום את אור השמש והאוויר לדירותיהם, תפגע בפרטיות

ד. מגישי התכנית פולשים בגדר התכנית למגרש של המתנגדים על חשבון קצה המגרש של המתנגדים, דבר שימנע מהמתנגדים מלהיכנס עם הרכב לחניה של הבית.

קווי הבניין הצדדים פולשים למרפסת של המתנגד א' ואישור הקלה בקווי הבניין הצדדים תגרום למתנגד נזק עצום לפרטיות ולערך הנכס.

ו. התכנית קבועת תיאום בין המגיש לבין אחד מהמתנגדים (דוד חייט) על הריסת הקיר המשותף לרבות באמצעות חו"ד

מהנדס. עד למועד זה, טרם נעשה תיאום זה עם המתנגד.

ז. מגישי התכנית לא שלחו הודעות על הפקדת התכנית למתנגדים בהתאם לחוק. שלט הפרסום הוצב למשך שעה בלבד, לא בהתאם לחוק.

התכנת מציגה מבנה מדורג בן 5 קומות מעל קומת מרתף, במגרש עולה..

המופע כלפי הרחלוב מדורג לנמעט שתצי הקומות העליונות, בחלק המגרש החוי הגבוה מתקבל מבנה בן 3 קומות.

התכנית מציעה קירות תמך גבוהים, ומרפסת גבוהה ביחס לחלקו האחורי של המגרש הצידי הגובל ממזרח.

התכנית מציעה 10 יח"ד במגרש אחד, במקום 7 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, תוספת של 42% להיקף יחידות הדיור.

התכנית כפי שהופקדה מציעה יחס של כ- 106 מ"ר קרקע ליחידת דיור, תכנית ה/250ד מאפשרת צפיפות ביחס של 125.25 מ"ר קרקע ליחידת דיור.

בעת בדיקת התכנית בשלב ההפקדה נמצא כי מדרום ובסמיכות לתכנית קיים מגרש בייעוד שב"צ שאינו מבפותח ויכול לתת

מענה פרוגרמטי לתוספת 2 יחידות הדיור, ולכן הופקדה התכנית עם תוספת יחידות הדיור כפי שבוקשה, מעל הצפיפות

המאושרת בתכנית הל/250/ד.

ההתכנית נותנת מענה מלא לצרכי החניה בתחום המגרש, כיום למגרש הפנימי הצמוד במסגרת התכנית עם המגרש הפנימי אין גישה לרכב, ולכן אין פתרון חניה ברחוב.

תאריך: 28/03/2018

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180005 מתאריך 28/03/2018 הוחלט :

להפקיד התכנית כתכנית שבסמכות מקומית לפי סעיפים 62א(א)1, 62א(א)19 בתנאים הבאים:

1. קבלת התייחסות חברת החשמל, ותאגיד המים לתכנית.
2. תיאום הפיתוח בחזית המגרש עם הוועדה.
3. הנמכת גובה קיר התמך הגובל עם המגרש השכן בתיאום עם הוועדה.
4. קבלת אישור יועץ התנועה למועצה לעניין הסדרי התנועה והחניה.
5. קביעת הוראות לעניין ניתוק המבנה והריסה ביחס למבנה הקיים הצמוד.
6. קביעת הוראת טייה ניכרת לעניין תוספת יחידות דיור.
7. תיקונים טכניים במסמכים.

יש לעמוד בהוראות סעיף 86 ב' ו-ה' חוק התכנון והבניה, בדבר המועדים להפקדת התכנית. יש להפקיד התכנית בתוך 3 חודשים, יו"ר מוסד תכנון רשאי להאריך המועד בהתאם למפורט בסעיף 86ה לחוק.

תאריך פרסום	סוג פרסום	סטטוס	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	08/08/2018	07/10/2018

החלטות שהתקבלו ביום: 26/06/2019

בעקבות שמיעת ההתנגדויות עלתה סוגיה האם נכון לאשר את התכנית במתכונתה, הן ביחס להגדלת מספר יחידות הדיור והן ביחס לצורת הבינוי.

כמו כן חברי הועדה בדעה שיש מקום לקבוע מדיניות מסודרת הנוגעת להיבטי הצפיפות באזור ואופן הבנוי במקרים אלו. לאור האמור תשוב הועדה ותדון בתכנית בישיבתה הבאה.

עד למועד הדיון יכין הצוות המקצועי של הועדה בתיאום עם נציגי המועצה המקומית הצעה למדיניות כוללת ביחס להיבטים העולים משמיעת ההתנגדויות.