

תאריך: 29/12/2015
י"ז טבת תשע"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2015011 ביום ראשון תאריך 29/11/15 י"ז כסלו, תשע"ו

השתתפו:

חברים:

דויד פרל	- יו"ר
משה סוויל - סיו"ר	- תקוע
סנובל יונתן	- אלון שבות
עמיחי גורדין	- אלון שבות
גולדשמיט יאיר	- בת עין
רונן מזרחי	- הר גילה
סומך אפרים	- כפר עציון
וייס אברהם	- כרמי צור
שלו שמעיה	- מגדל עוז
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אלי רוזנברג	- מיצד
אורי בנק	- נווה דניאל
ישי טחובר	- נוקדים
אלון אסף	- קדר
סגל:	
רועי ולר	- מנכ"ל
ענבר לוין	- גזבר
יצחק רוזנברג	-
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
רונן נדבורני	- אדריכל המועצה

נעדרו

חברים:

יהודה ימיני	- אלעזר
גדעון שינדלר	- ראש צורים
סגל:	
נריה דולב	מהנדס הועדה

1. הר גילה – תב"ע 401/4 – שכונת הר גילה מערב

שטח התכנית: 943 דונם, המיועד 952 יח"ד, מבני ציבור ומוסדות חינוך, אזורי מסחר ותיירות דרכים ותשתיות

יזם: המועצה, מוא"ז גוש עציון, בהרשאת ומימון רשות מקרקעי ישראל תכנון ע"י החל"פ גוש עציון

התכנית הוצגה ע"י עורך התכנית אדריכל אוריאל רוזנהיים אשר הציג את אזור התכנית, ההקשר עם ירושלים, כביש 385, הישוב הר גילה, תאר את ייעודי הקרקע, את הפרוגרמה התכנונית, את פילוח סוגי המגורים, מפתחות למכסות חניה ולשירותים שונים, כולל מוסדות חינוך, תעסוקה ותיירות

הדיון: א' רונן מזרחי: הציג את הערות הישוב הר גילה:

1. מצר על כך שוועד הישוב לא היה שותף מלא בתכנון ולו נודע על התכנית רק לפני יומיים בערב שבת בשבוע מחו"ל.
2. ההגדרה היא לישוב מעורב 50% דתי לאומי 50% חילונים, הפרוגרמה עצמה מגדירה בשלב א' בנייה של 3 בתי כנסת + מקווה בו בזמן שלא באים לידי ביטוי בניית מועדון נוער, חדר כושר, ספרייה, מתני"ס אז מה יגרום לחילונים להגיע ולהתגורר ביישוב כזה?
3. התכנית מציגה חזרה על טעויות התכנון של שכונת ההרחבה של הר גילה. מי קבע את סוג האוכלוסייה? לא צורפה לתכנית כל המלצה של מתכנן קהילתי.
4. הבינוי צפוף מידי, יוצר גוש של בטון, אבן ודודי שמש.
5. החניה לא תספיק ולא תיתן מענה לפיצולים צפויים, אין מגרשי חניה ציבוריים, כבר ידוע כי החניה על פי תקן של 1.5 חניות לבית איננה מספיקה ורק גורמת לחניות כפולות וחניה על המדרכות.
6. כביש 385 כבר היום לא מסוגל להכיל את התנועה לישוב הר גילה ואת התנועה האזורית. כיצד הכביש יישא ישוב גדול נוסף?
7. אין בתכנית מענה מספיק למבני חינוך, בתי ספר, אזורי ספורט מועדונים וכד'
8. מדוע לא מוצע חיבור לישוב הר גילה הקיים כדי לשתף שירותים?
9. התכנית המוצגת אינה טובה ואם תאושר כפי מצבה כעת זו תהיה בכיה לדורות.
10. מבקש שיקבע שהיתרי בנייה יינתנו רק לאחר בניית כל מבני הציבור הדרושים ולאחר הרחבת כביש 385.
11. האפשרות המוקנית בתב"ע לשימוש ב- 15% משטח הדירה למשרד / סדנה תאפשר תופעה של פיצולי דירות, דבר אשר משפיע ישירות על איכות חיי הדיירים, מעמיס על תשתיות ויוצר בעיות חניה.
12. לא נקבעו הנחיות בקשר לחומרי גמר של המבנים.
13. לא מצורף נספח תנועה, כך שלא ניתן לבחון רוחב מדרכות.
14. לא נקבעו מספיק שטחים לפיתוח עסקים שישרתו את הסביבה וישמשו כהכנסה ליישוב, היישוב עצמו כמו הר גילה מנותק למעשה ממרכז הגוש ואת השירותים הקהילתיים והעסקיים התושבים יצטרכו לקבל בירושלים.

ב' עמיחי גורדין: תומך בקידום התכנית אבל מעיר שהחניה אינה מספיקה.

ג' אורי בנק: מדגיש את המחדל בעצם העובדה שהישוב לא שותף בתכנון ורואה זאת בחומרה, שהתכנית בכלל מובאת לדיון.

ד' אברהם וייס: שאל האם הישוב או השכונה שבתכנית תנוהל ע"י הישוב הקיים הר גילה?

ה' שמעיה שלו: העיר, שעיקר הדיון צריך להתמקד באיזה ישוב רוצים. בנייה עירונית צפופה או ישוב כפרי צפוף פחות.

ו' משה סוויל, איציק, עמוס ואוריאל, העידו בפני הפורום שוועד הישוב, מזכיר היישוב ויו"ר הוועד הגבי פמלה אולמן שותפו בדיונים על התכנית כמה פעמים. פעם אחת במשרדו של משה. שיתוף הישוב ימשיך בכל שלבי התקדמות התכנית. הפורום לשיתוף הוא ועד הישוב.

ז' עמית: הדגיש את שיתוף הישוב בכך שהתכנית מגיבה לבקשת הישוב (פמלה) להקצות שטח מסחרי בכניסה לישוב לשרות הפלשתינאים

ח' אוריאל : השיב שלמרות, שמשרד השיכון כשופט פרוגרמה של התכנית, לא ראה מקום לבתי ספר, התכנית מכילה שני בתי ספר יסודיים, בייס תיכון וחטיבת ביניים. הישוב ביקש לא להכיל "קאנטרי קלאב" כדי לא להתחרות עם זה המתוכנן לקום בישוב חקיים.

אוריאל רשם לעצמו את כל ההערות.

ט' איציק השיב : 1. לגבי כביש 385 – בוצעה ע"י המועצה פנייה למשרד התחבורה להרחבתו, חתקיימו דיונים להרחבת הכביש עם גורמי התכנון במנהל האזרחי. ברור שרק קידום תכנון למגורים יקדם את ההיענות לבקשה להרחבת הכביש.

2. התקיים דיון עם מהנדס העיר ירושלים אדריכל שלמה אשכול

3. התכנית יוצאת היום לדרך ארוכה של ביקורת, שיפוט, הערות אנשי מקצוע ועודות התכנון וכל הערה והערה תילקח בחשבון במטרה לשפר ולשכלל את התכנית עד התוצאה הטובה ביותר לפני שתפורסם להתנגדויות
4. כמו בכל תכנית, גם כאן, היתרי בניה יותנו בהשלמת תשתיות ושירותים.

הצעת החלטה: הועלתה ע"י דויד

1. להדק את שיתוף הישוב בתכנון.

2. לקדם את התכנית להמשך ההליכים בלשכת התכנון במנהל האזרחי.

החלטה: פה אחד, (רונן מזרחי נמנע) הוחלט לקבל את ההצעה ולהעביר את התכנית למועצת תכנון עליונה לצורך בקרה ושיפוט לפני אישורה תוך שיתוף מלא של ועד הישוב.

2. מעלה עמוס – תב"ע תקנונית 413/1/4 - שינויים בהוראות תב"ע מאושרת 413/1.

שטח התכנית: כ-396 דונם.

יזם: מוא"ז גוש עציון.

הוראות התכנית 413/1 שהוכנה ב-1988 ואושרה ב-1990, הותאמו ע"י משרד השיכון, אינן מתאימות לבנייה בת זמננו. מטרת התכנית: להתאים את הוראות התכנית לבנייה המתבקשת ע"י הסרת מגבלות מיותרות (בניה מתועשת) ולא רלוונטיות עוד, תיקון הוראות והתאמתן, מס' קומות, גובה מירבי והשלמת הוראות חיוניות נוספות (שטח מרחבים מוגנים, הצמדת מבנים, מרתפים) ועוד, כמתואר בהוראות התכנית המוצגות בפני הועדה.

החלטה: להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה לאשר את התכנית, בהיותה תואמת את אמות המידה הנדרשות ללא כל שינוי יעוד קרקע וללא הוספת יחיד, ומשפרת את היכולת לבינוי איכותי יותר ותואם את רצון התושב ים.

3. קדר – עדכון חלוקת המגרשים ומספורם בתחום תב"ע מאושרת מס' 421

3. קדר – עדכון חלוקת המגרשים ומספורם בתחום תב"ע מאושרת מס' 421, מגרשים 70-76.

שטח התכנית : כ-3.82 דונם.
יזם : הישוב קדר והועדה המיוחדת לתכנון ובניה.
מטרת התכנית :
עדכון חלוקת המגרשים ותיקון מספריהם על פי היתר בניה : מ-70-76, ל-71-76,78
סח"כ 6 מגרשים ללא שינוי במספר יחידות דיור.

החלטה: לאשר את התכנית בהיותה תואמת תב"ע 421 ללא שינוי יעוד קרקע ובכפוף להערות מהנדס הועדה.

4. קדר – תב"ע נקודתית 421/3/1- תיקון לתכנית 421 להסדרת מצב קיים השונה מהתכנית המקורית שנוצר בעקבות תכנון ממוחשב מאוחר יותר.

שטח התכנית : כ-4.85 דונם.
יזם : הישוב קדר
מטרת התכנית :
הסדרת שינויי יעוד הקרקע לפי המצב הקיים בפועל, תוך הוספת מגרש אחד ליחידת מגורים ע"י הקטנת שצ"פ כפי שבוצע למעשה בפועל.
החלטה: לחמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית, בכפוף להערות מהנדס הועדה.

5. נוקדים – תיקון פרצלציה לפי בנייה בפועל של שכונת הכניסה תב"ע 411/5.

שטח התכנית : כ-43.48 דונם.
יזם : בנייני בר אמנה והועדה המיוחדת לתכנון ובניה.
מטרת התכנית :
תיקון חלוקת המגרשים של שכונת חכניסה לפי ביצוע בפועל של בניה ופיתוח .
החלטה: לאשר את התכנית בהיותה תואמת תב"ע 411/5 ובכפוף להערות מהנדס הועדה.

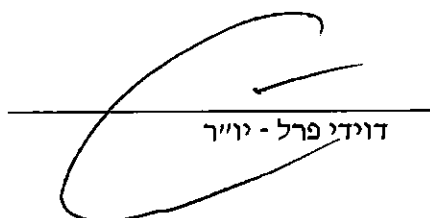
6. ראש צורים – חלוקת משנה (פרצלציה) למגרשים 1,2/204-1.2 על פי תכנית מס' 403/2

מטרת הבקשה:

הסדרת מספרים תחת מגרשים וחלוקת משנה לדירות בתוך המגרשים:

- 204/1 – סוסנוביץ שרית ודני
- 204/2 – פישמן לימור ומשה
- 205/2 – גייסון יהודה וקרן
- 205/1 – פרוטר אווה ושמואל
- 206/1 – מאך חפציבה ואליעזר
- 206/2 – ראם נורית וחיים
- 207/1 – איילון לאה ועומר
- 207/2 – שבות רננה וברק
- 208/1 – הרשקופ מיכל ומוטי
- 208/2 – כהן לביאה ומוטי
- 209/1 – אהרונר רמה וחגי
- 209/2 – אפרים שלמה ואסתר
- 210/1 – לוריא יונית ודוד יונה
- 201/2 – שערבי הראל ושירה
- 211/1 – הכהן שירה ואליאב
- 211/2 – מילוא יהודית ויאיר
- 212/1 – גרינוולד רחל וחנן
- 212/2 – פרנקנבורג מיכאל ויפעת

החלטה: לאשר את החלוקה החדשה, בכפוף להערות מהנדס הועדה, בהיותה תואמת את תכנית מס' 403/2 המאושרת


דודי פרל - יו"ר


5/2/15
תאריך
רשם: נריה דולב (לפקוביץ)