

תאריך: 06/12/2016
ו' כסלו תשע"ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2016010 ביום ראשון תאריך 27/11/16 כ"ו חשוון, תשע"ז

השתתפו:

חברים:

דויד פרל	- יו"ר
משה סוויל - סיו"ר	- תקוע
עמיחי גורדין	- אלון שבות
אראל גולדנברג	- אלון שבות
יהודה ימיני	- אלעזר
גולדשמיט יאיר	- בת עין
רון מזרחי	- הר גילה
סומך אפרים	- כפר עציון
וייס אברהם	- כרמי צור
שלו שמעיה	- מגדל עוז
אלי רוזנברג	- מיצד
אורי בנק	- נווה דניאל
ישי טחובר	- נוקדים
סגל:	
ענבר לוין	- גזבר
נריה דולב (לפקוביץ)	- מהנדס הועדה
טליה בן עמאר	- מנהלת תחום תכנון
רועי וולר	- מנכ"ל
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה

נעדרו

חברים:

אלון אסף	- קדר
גדעון שינדלר	- ראש צורים

1. כפר אלדד -נספח בינוי 4 מגרשים

נספח בינוי 4 מגרשי בניה ביתך בכפר אלדד בשטח שעבר שינוי ייעוד משצ"פ למגורים וכעת נמצא לפני מתן תוקף ומגדיר את גבולות המגרשים ואת הגבהים לפי התכנית נעשה הפיתוח במקום

החלטה: נספח הבינוי מאושר בכפוף להערות אדריכלית ומהנדס המועצה

2. מעלה עמוס -נספח בינוי

המגרשים אושרו בתב"ע 413/1 ונעשה נספח בינוי ע"י משרד השיכון התגלה פער בגודל המגרש בין התב"ע לבין הנספח של משרד השיכון ולפיכך הניצול של השטח לא נעשה .
כעת מניידים זכויות בנייה במגרשים השונים

החלטה: התכנית מאושרת בכפוף להערות אדריכלית ומהנדס המועצה

3. ראש צורים -מתחם 3 פרצלציה

פרצלציה חדשה במגרש שבו התב"ע מאפשרת בניית מגורים.
הקיבוץ מבקש לנצל את השטחים ולבצע תיחום מחדש של המבנים בהסכמה מול המינהל

החלטה: תכנית החלוקה (פרצלציה) מאושרת בכפוף להערות אדריכלית ומהנדס המועצה

4. תקוע - שינוי תבע תקנונית

תב"ע 412/4/1/8 בשכונת עלות השחר אזור מגורים ב' שמשנה קו בניין צדי מ' 4 ל 3 מ'

החלטה: הועדה המקומית תמליץ למועצת התכנון העליונה לקדם ולאשר את התכנית התקנונית בכפוף להערות מהנדס ואדריכלית המועצה.

5. תקוע עלות השחר

תב"ע 412/4/1/6 שינוי לתב"ע 412/4/1 התכנית נידונה ואושרה בוועדת מליאה בחודש מרץ 2015 וטרם קודמה בלשכת תכנון מבוקש לבצע שינוי בתכנית ולהוסיף 20 יח"ד באזור מגורים ב'.

התכנית יורדת מסדר היום של הועדה.

6. נוה דניאל

תיכנון של מתחם חדש בגבולות הקו הכחול
כחלק מהתפתחות היישוב צפונה במסגרת תכנית האב

החלטה: הועדה המקומית תמליץ למת"ע לקדם ולאשר את התכנית בכפוף
להערות מהנדס ואדריכלית המועצה

7. הר גילה – תכנית 401/2/1/4 (נקודתית) – שינוי יעוד הקרקע במגרש מס'

254 מגורים.

התכנית מציעה לשנות את ייעודו של מגרש 254, ממגורים א', למגורים ג' – ולאפשר בו בניה של 4 יחידות דיור (במקום יחידה אחת המותרת כיום). התכנית הנקודתית מובאת לדיון לאחר שהגיעה לדיון להפקדה בועדת המשנה להתיישבות שבמינהא"ז, כאשר נעשו בה שינויים ביחס לתכנית שהוצגה לוועדה המקומית בשנת 2015. ועדת המשנה להתיישבות קבעה כי השינויים בתכנית מצריכים ומצדיקים בדיקה מחודשת של התכנית, ודיון מחודש של הועדה המקומית. מצורף לפרוטוקול הערות וחוות דעת של וועד היישוב הר גילה, השוללת את התכנית.

נימוקים שהועלו:

- 7.1 התכנית מציעה שטחי בניה רבים אשר גדולים בהרבה מהמקובל בסביבה, והצעת הבינוי תשנה את אופיו של הרחוב באופן מהותי (שינוי החוויה המרחבית של מי שעובר במקום, שינוי משמעותי ברצף הנופי של שורת המבנים, וכיו"ב).
- 7.2 גובהו של הבניין המוצע גבוה במידה רבה מגובהם של המבנים הסמוכים ברחוב זה (שהם בעלי 2 קומות, או 2 קומות + מרתף). בחזית הצפונית המוצעת ניתן לראות **4 קומות** (קומת חניה ושטחי שירת + 3 קומות מגורים, שהם כ-11 מ' בקירוב), כאשר ביתר הרחוב מותרת 1-2 קומות בלבד.

- 7.3 אופי התכנון המוצע הוא כבניין משותף, כאשר שטחי השירות המיועדים למחסנים וחניות מצויות בתוך 'קונטור' המבנה (בקומת הקרקע), ולכן הם נסתרים מעין (וזאת בניגוד לבניה צמודות-קרקע, בה החניה והמחסנים מצויים בשטחי החצר, ונראים מבחוץ) – אופי הבינוי הרווי שהוא מציע, מקשה על יכולת הפיקוח של המועצה, אשר מנסה לשמור כי שטחי השירות ימשיכו לתפקד ככאלה, ולא יהפכו לשטחי מגורים בניגוד להיתר.

- 7.4 במידה ותאושר התכנית, היא צפויה להוות תקדים, ולעודד בעלי מגרשים להגיש תכניות נקודתיות נוספות אשר יציעו לצופף מגרשים כפריים ולהפכם לסמי-רוויים. הישוב אינו ערוך לכך מהבחינה התשתיתית.
- 7.5 אישור התכנית ייצור עומס יתר בכביש ללא מוצא בסמוך למבני הציבור המתוכננים במגרש 400 חסמוך.
- 7.6 אין אחדות באופן שבו מסמכי התכנית מציגים את הפתרון התכנוני של החניות המוצעות בתוך המגרש. באופן בו החניות מוצגות, נראה שכלל אין היתכנות הנדסית-קונסטרוקטיבית לבניית רחבת החניה האחורית בלא עמודי תמיכה, ואם ייבנו עמודים, הם יגבילו את יכולת התמרון של כלי הרכב ולא תתאפשר כניסה לחניה כלל.
- 7.7 התכנית מציגה הקטנה משמעותית של קווי הבניין בכל החזיתות. התקרבות לגבולות המשותפים עם השכנים ביחד עם תוספת הגובה המשמעותית המבוקשת תפגע קשות בפרטיות ובאור של מספר רב של משפחות הגרות בסמוך ברחוב הזית וגם ברחוב העליון.
- 7.8 מגרש 254 נמצא לפי התכנית המאושרת בנקודה הגבוהה ביותר ברח' הזית. אישור הבקשה לתוספת הקומות והחריגה המשמעותית בגובה תגרום להפרת האיזון הקיים
- 7.9 מגרש 254 נמצא לפי התכנית המאושרת בנקודה הגבוהה ביותר ברח' הזית. אישור הבקשה לתוספת הקומות והחריגה המשמעותית בגובה תגרום להפרת האיזון הקיים בדירוג המתון של הבתים בהתאם למדרון.
- החלטה: בהמשך לכל הטיעונים והנימוקים שהוצגו לעיל, הועדה לא מאשרת את המשך קידום תכנית 401/2/1/4 בהר גילה. פה אחד.**

8. נספח חלוקה של מבני ציבור בכרמי צור:

תב"ע מס' 416/2 לא מאפשרת הוצאת היתר בניה, ללא אישור הנספח ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה. נספח זה מחלק את המגרש בייעוד מבני ציבור (שטח חוס), למספר תת-מגרשים, שכולם באותו הייעוד. ועד הישוב תומך בנספח זה ובתוכניות. החלטה: הועדה המקומית מחליטה לאשר את נספח החלוקה, בכפוף להערות אדריכלית ומהנדס המועצה. אושר, פה אחד.

דויד פרל - יו"ר



תאריך
רשם: נריה דולב (לפקוביץ)