

תאריך: 16/08/2015
א' אלול תשע"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2015006 ביום שני תאריך 27/07/15 י"א אב, תשע"ה

השתתפו:

חברים:

דויד פרל	- יו"ר
משה סוויל - סיו"ר	- תקוע
עמיחי גורדין	- אלון שבות
סנובל יונתן	- אלון שבות
אמציה הר שושנים	- בת עין
סומך אפרים	- כפר עציון
וייס אברהם	- רמי צור
שלו שמעיה	- מגדל עוז
אלי רוזנברג	- מיצד
אורי בנק	- נווה דניאל
ישי טחובר	- נוקדים
אלון אסף	- קדר
רועי ולר	- מנכ"ל
סגל:	
ענבר לוין	- גזבר
יצחק רוזנברג	- מהנדס
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
רון נדבורני	- אדריכל המועצה

נעדרו

חברים:

יהודה ימיני	- אלעזר
רון מזרחי	- הר גילה
סילבר יואל	- מעלה עמוס
גדעון שינדלר	- ראש צורים

1.הר גילה : תכנית מפורטת מס' 401/2/1/2 .

תכנית חלוקת משנה של מגרש מס' 255 לשני מגרשים A 255 – 372 מ"ר
B 255 – 372 מ"ר

התכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עבור מנצח חיים,
על פי תב"ע מאושרת מס' 401/2/1/2 , שקבעה את מגרש 255 לדו משפחתי, ולפי דרישות הממונה על הרכוש.

במסמכים המוצגים לדיון, נכלל אישור גדעון ליברמן מזכיר הישוב כי הבקשה לחלוקה תואמת את מסמכי תב"ע
401/2/1/2

החלטה : 1. נרשמת הסתייגות נציג הישוב ויו"ר הועד לתוספת יח"ד והחשש
מהפרעה לתנועה בגלל עומס חנייה שמחוץ למגרשים אלו.
2. איציק הסביר כי הפרצליה תואמת תב"ע שאושרה סופית,
לאחר שגם נדחו ההתנגדויות של שכנים.

3.קדר – שינוי תב"ע נקודתית 421/3/3 במגרש 79,

לבקשת דורון שניאור במטרה לאשר למגרש הוראות חדשות, שתאפשרנה, לאחר אישור התב"ע, להסדיר עברות בניה,
לאחר החלטת בית המשפט.

שטח התכנית: 0.5 דונם.

מטרת התכנית:

הסדרת בניה קיימת בהסכמת שכנים, על-ידי:

א. הגדלת שטח הבניה העיקרי המותר ב-46.88 מ"ר, מ-230 מ"ר ל-276.88 מ"ר.

ב. קביעת קו בנין קדמי 1 מ' למבנה עיקרי ולמבנה עזר.

ג. לתכנית הוצגו נספחי בינוי והוראות.

בדיון שהתקיים ביום 31/05/2015 הוחלט להזמין את המבקשים ואת עורך התכנית לנמק את בקשתם לתמיכת הוועדה
המקומית בתכנית.

התייצבו לדיון, מטיל שניאור והאדריכלים,

הדיון: איציק הציג את המתכונת לדיון שנקבעה ע"י ועדת משנה להתנגדויות של מועצת תכנון עליונה, שלאחר
שהועדה המקומית שלנו דחתה את תכניתם על הסף בהיותה מכשירה עברות בנייה, ביקשה מהוועדה המקומית לדון
לגופם של נימוקים תכנוניים כאילו היה מדובר במגרש ריק ולא בעבירות בנייה.

האדריכלים וגב' שניאור הציגו את התנאים המיוחדים למגרש זה בלבד בקדר כמותם לא מתקיימים תנאים דומים
במגרשים אחרים, השיפוע התלול של המגרש והעובדות שחדרי הבית שבנויים עד גבול המגרש הקדמי לרחוב (קו בנין
0), אינם משפיעים על הסביבה, אינם ניראים מהרחוב, וגם לאחר שתוגדלנה זכויות הבנייה, ימצאו בתים שכנים
גדולים יותר מבית זה. גם כי לא נוצלה בו זכות המרתף וגם לא זכות הבנייה של חלל בגובה 1.19 שאינו נכלל במניין
השטח בהוראות תכנית 421/3.

גם הוצגה הוראה בתב"ע במאושרת המתייחסת למחסנים תחת חנייה, כהוכחה להתייחסות לתנאי הקרקע.

הציגו גם הסכמת שכנים ואת העובדה שבשתי חזיתות הבית סמוך לשטח ציבורי פתוח.

עמיחי גורודין: תומך בבקשה לתקן נקודתית את הוראות התב"ע, כי הבין את התנאים המיוחדים של המגרש ובעיקר
בגלל שיש בישוב בתים גדולים יותר שאף נבנו בהיתר בניצול הוראות התב"ע.

דויד: תומך בשינוי המוצע נקודתית בהוראות התב"ע.

אמציה: תומך כי לא ניתן להתעלם מהמצב הנפוץ ביישובים של עברות בנייה ופיצולי דירות.

שמעיה שלו: בנייה של חלל עיקרי של בית מגורים עד גבול המגרש הקדמי, אינה מקובלת. לא למרתף וודאי לא לחדרי
מגורים ולכן, יתנגד לאישור התב"ע.

אורי בנק: מתקשה להסכים ומוחה על דרישת הוועדה העליונה לדון "כאילו היה זה מגרש ריק". זו התעלמות מעברות
בנייה ומחובתנו לעשות ככל שניתן למנוע עבריינות בנייה וודאי שלא לעודד אותה.

אלי רוזנברג: מבקש לדעת האם אישור התכנית עלול להוות תקדים. איציק השיב, שתקדים יתקיים רק אם תימצא זהות מוחלטת בין המקרים הבאים למקרה הזה, אבל בהחלט יש באישור התכנית כדי לעודד עוד נסיונות של הכשרת עברות בנייה ע"י תיקון תב"ע.

לסיכום: איציק הציג את המדדים להצדקת הוראות מיוחדות למגרש בודד: או הפרעה לסביבה, אי הפרה של משטר תכנון משתלב בסביבה וברחוב (אינו יוצר בולטות מזדקרת), אי פגיעה בתשתיות, אי פגיעה בתנועה וחנייה וקיום תנאי קרקע מיוחדים ובלתי חוזרים במקום אחר.

נערכה הצבעה בקרב 12 הנוכחים: 8 בעד 3 נגד, אחד נמנע.

החלטה: להודיע לוועדת המשנה להתיישבות של מועצת תכנון עליונה, כי על פי מבחן "המגרש הריק", כפי שנדרשה לבחון, ע"י ועדת משנה להתנגדויות, מליאת הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה, תומכת באישור התכנית.

4. נוקדים - חלוקת מגרש 4001 לפי היגית מפורטת מס' 411 בייעוד אזור למלאכה ותעשייה למגרשים 4001/1 ו- 4001/2 בייעוד אזור למלאכה ותעשייה.

תכנית חלוקת משנה למגרש 4001 באזור למלאכה ותעשייה.

החלטה: לאשר את התכנית בכפוף לאישור בעל הקרקע - ההסתדרות הציונית העולמית.

5. תקוע - שכונת עלות השחר תכנית מפורטת מספר 412/4/1/6 שינוי לתב"ע 412/4/1 (תיקון לחלטה ועדה מיום 29/3/15 מישיבה מס' 2/15)

שטח התכנית: 57.83 דונם.

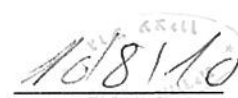
יזם: ועד הישוב תקוע באמצעות החל"פ גוש עציון.

מטרת התכנית:

- א. שינויי היחסים בין יעודים קיימים ע"י חלוקה מחדש של תאי השטח ביעודים השונים, למגורים.
- ב. ביעוד מגורים א' - הסדרת התשריט לפי הבינוי, והפרצלציה הקיימים בהתאם להוראות תב"ע 412/4/1 לעניין גודל מגרשים מינימלי.
- ג. ביעוד מגורים ב' - הוספת מגרש ע"י שינוי יעוד משפ"פ למגורים, שינוי מגרשים עבור 7 מבנים בעלי 8 יח"ד ($8 \times 7 = 56$ יח"ד). התאמת ההוראה לגבי ממ"דים להוראה שנקבעה עבור יעוד מגורים א' בעבר בתב"ע 412/4/3 קרי - שטח הממ"ד יהיה בנוסף לשטחים המותרים (ולא חלק מהשטחים המותרים) גם ביעוד מגורים ב', ללא שינוי נוסף בשטח הבניה המותר ביעוד.
- ד. שינוי קיבולת בתחום התכנית המוצעת גדל מ- 107 ל- 144 ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים ובשאר הוראות התכנית המאושרת.

החלטה: להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית להפקדה.


דודי פרל - יו"ר


תאריך
רשם: איציק רוזנברג