

תאריך: 02/07/2017
ח' תמוז תשע"ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2017007 ביום ראשון תאריך 25/06/17 א' תמוז, תשע"ז

השתתפו:

חברים:

משה סוויל	- תקוע
שלמה נאמן	יו"ר הועדה
עמיחי גורדין	- אלון שבות
אראל גולדנברג	- אלון שבות
יהודה ימיני	- אלעזר
גולדשמיט יאיר	- בת עין
רונן מזרחי	- הר גילה
סומך אפרים	- כפר עציון
וייס אברהם	- כרמי צור
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אלי רוזנברג	- מיצד
אורי בנק	- נווה דניאל
ישי טחובר	- נוקדים
אלון אסף	- קדר
רועי וולר	- מנכ"ל
סגל:	
ענבר לוי	- גזבר
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
זוהרה ישי	מהנדסת
טליה בן עמארה	- מנהלת תחום תכנון

נעדרו

חברים:

שלו שמעיה	- מגדל עוז
גדעון שינדלר	- ראש צורים

תאריך: 02/07/2017
ח' תמוז תשע"ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2017007 ביום ראשון תאריך 25/06/17 א' תמוז, תשע"ז

1. נוקדים – שינויי תב"ע נקודתית יאיר יראל מגרש 129

מטרות התכנית:

הסדרת בנייה בבית משי יאיר בנייה בחריגה וכעת בית המשפט מבקש הסדרה והם ניגשים לשינוי תב"ע.

בקשה ל: הסדרת קווי בניין וגובה המבנה גשר כניסה לקומה שנייה.
התפתח דיון מהו הקו שעל המועצה לנקוט בנוגע לעברייני בנייה.

רונן מזרחי: חייבים לשמור על החוק ולא לאפשר הסדרות לעבריינים שבונים בניגוד להיתר שקיבלו.

אורי בנק: דעתי שונה מרונן. אם יש חתימת יישוב וחתימת שכנים לתוכנית אז על המועצה להמליץ להביא להסדר הבנייה.

רונן מזרחי: בניגוד לדברי אורי, יש פה מדינה וחוקי מדינה, ועלינו להיצמד לחוקים ולא לתת פרסים לאנשים פורעי חוק, שבונים בעצם יחידות משנה, ובבנייה לא חוקית מעמיסים על התשתיות ועל גני הילדים והמועצה לא ערוכה לכל זה.

ישי טחובר: מטרתנו ליישב. כולם מודעים למצוקת הקרקע הקיימת, ואני מכיר את הבית באופן אישי ויודע שהגשר נמצא מאחור ולא מפריע לאף אחד.

עמיחי גורודין: מתחבר לדברי רוני. יש פה מדינה וחוקים. אני רואה מה קורה בגבעת החיים וזה לא מסודר ומעמיס על תשתיות של יישוב מוסדר. כמו כן, אם היו מחליטים על שינוי תב"ע שכזה לכלל היישוב, ומעלים בפני כל התושבים את האופציה הזאת של תוספת קומה ואחוזי בנייה אזי הייתי מסכים.
ללכת לפנים משורת הדין אז רק העבריינים מרוויחים.

אברהם וויס: מסכים עם אביחי. אם מאשרים לאחד אז שיאפשרו לכל היישוב להגיש שינויי תב"ע כאלו.

אסף אלון: מחלקת הנדסה צריכה לחשוב האם היא מאפשרת לכל התושבים להגיש שינוי שכזה. ולהראות קו מנחה ואחיד לכלל התושבים.

יואל סילבר: אם ביהמ"ש מבקש הסדרה ושולח אותו לכזה שינוי, אז מי אנחנו שלא נאפשר הסדרה כזו?

שלמה נאמן: אני רוצה להתייחס לאמירה שזה לא חוקי, ולשמוע מעקיבא סילבצקי האם זה חוקי או לא.

אדם שחרג היה בבימ"ש ואנחנו קיבלנו הוראה מביהמ"ש לבוא איתו להסדרה.
חשוב לזכור שאלו יישובים ותב"עות ותקנונים שאושרו לפני 30 שנה ופעם כלכלית זה מה שהאנשים יכלו לבנות כיום המצב שונה ואנשים בונים יותר.

אם מתגלגלת לפתחנו סוגיה כזו אנו תמיד נתמוך בהרחבה כי כמו שאתם יודעים אין לדעת מתי יאפשרו בנייה חדשה בגוש .
אם המועצה יכלה כלכלית להוציא הוראות גורפות לכלל היישוב, היינו עושים זאת כרגע זה לא ריאלי.

עמיחי גורדין: זו לא שאלה חוקית זאת שאלה עקרונית מה קורה לתושב שנותנים לו היתר לבנייה והוא בונה אחרת.

עקיבא סילבצקי: חלק גדול מכללים שנקבעו בבג"ץ לגבי יהודה ושומרון זה בגלל השמאל. ביהמ"ש בא בהנחיית היועמ"ש ואומר כשמגיעה אלינו סוגיה זו עלינו לשאול שתי שאלות:

הראשונה- מבחן המגרש הריק אם המגרש הזה היה ריק היינו מאשרים בנייה כזו? השנייה- האם החוטא יוצא נשכר?

לדוג' בעפרה כולם בנו באופן לא חוקי אך זה היה כביכול בגלל שהממשלה לא קידמה שם תכנון. בתב"ע נקודתית אנחנו בודקים האם נוף הרחוב נפגע? האם זה פוגע במרקם הבנייה במקום זה? כשנותנים אישור כזה צריך לבחון הכל ולדעת שלא תתאפשר איפה ואיפה בשאר התושבים.

זהרה ישי: חייבת לציין שהמנהל הם המחליטים ולא על פינן יישק דבר, אנחנו בגדר ממליצים. ניתן כדי לאכוף את עניין יחידת המשנה לאשר את הקומה השלישית והגדלת אחוזי הבנייה אך לא את הגשר.

עמיחי גורדין: האם אין אפשרות שהמנהל יקדם תב"ע כזו לכלל היישוב.

עקיבא סילבצקי: לא, כי המנהל לא מקדם תב"עות שכונתיות וכן בפרטנציה כל תושב יכול לבוא ולהגיש שינוי תב"ע מי שמקדם שינוי תב"ע שכונתיות זאת מחלקת הנדסה.

הצבעה:

בעד: אורי בנק, ישי טחובר, אראל גולדנברג, יאיר גולדשמידט, אלי רוזנברג, אסף אלון, יואל סילבר, שלמה נאמן.

נגד: רונן מזרחי, אברהם וייס.

נמנע: אפי סומך.

החלטה: להמליץ למת"ע להפקיד את התכנית בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה.

2. צומת גוש עציון – תב"ע ליקב 496/3/4

שינוי תב"ע לתכנית מתאר מפורטת 469/3 .

מטרות התכנית :

1. שינוי לתב"ע 469/3 הוספה וקביעת שימושים ותכליות מותרות במגרש 15 ליקב תיירותי ייצור ומרכז מבקרים מסעדה וגן אירועים.
2. קביעת הוראות חדשות לקו בניין לדרך ראשית.
3. שינוי ותוספת זכויות בנייה לשטחי שירות
4. קביעת הגדרות למבני עזר ושטחי שרות.

עמיחי גורודין: יש עם היקב בעיה כי המועצה עודדה אותו כל השנים ועכשיו מבקשים הסדרה

ישי טוחבר: זאת אותה "עבריינות" כמו במקרה הנ"ל.

רועי וולר: זה לא נכון, עובדתית. המועצה ביצעה הליכים כנגדו במסגרת חוק רשוי עסקים, הוא היה בשימוע לפני צו הפסקה מנהלי, וכעת הוא מבקש להסדיר את הדברים, היות שהובהר לו כי המועצה לא תאפשר פעילות עסקית, ללא התאמה לתכניות ההנדסיות. אני רואה בזה תהליך נכון, מנהלתית וציבורית אכיפה, שימוע, ביצוע הסדרה עצמית, על ידי מחלקת רישוי עסקים ואגף ההנדסה.

הצבעה:

בעד: כל הנוכחים

נמנע: עמיחי גורודין

החלטה: להמליץ למת"ע להפקיד את התכנית בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה

3. אלון שבות- שינויי תב"ע נקודתית משפ' רוזנפלד

גבי רוזנפלד הוא אדם עם מוגבלות בתנועה ומבקש לערוך התאמות פרטניות של הבית שלו מטרות התכנית :

1. חלוקת שטח מרבי המותר לבנייה
2. קביעת קו בניין אחורי לשטח ציבורי פתוח
3. קביעת הוראות למבנה עזר
4. התאמת ההוראות לצורכי נגישות לאדם עם מוגבלות

הצבעה:

בעד: כל הנוכחים

נגד : אסף אלון

החלטה: להמליץ למת"ע לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה

4. נוקדים תב"ע 411/6/4/1 למבני ציבור חלוקת מגרש 1021

לקבלת הסכם חכירה מול המנהל לתחילת בנייה של בית ספר "קדם" עלינו להראות חלוקה של המגרש לבקשות השונות שביקשנו בשיתוף עם היישוב לבנייה ציבורית במגרש זה.

הצבעה:

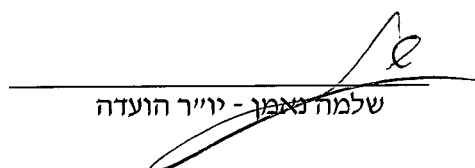
בעד : פה אחד

החלטה: לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה.

5 אישור הנחיות לתכנון ולביצוע עבודות תשתיות ופיתוח של שכונות מגורים

רועי וולר: המועצה הכינה חוברת הנחיות לתכנון ולביצוע עבודות תשתיות ופיתוח של שכונות מגורים. זאת, לשם קביעת סטנדרטים מינימליים מחייבים של תכנון וביצוע עבודות; ליצירת אחדות תכנונית ו"שפה משותפת"; למשיכת יזמים לפרויקטים; להגברת השקיפות שבתמחור ובביצוע הפרויקטים; לקיצור משך הזמן של הליכי התכנון והביצוע של פרויקטים; לעידוד חיי קהילה פעילים ותוססים במרחב הציבורי; ליצירת קשר מיטבי בין האזורים השונים ביישוב; ליצירת מרחב נגיש לכל המשתמשים; לשמירת איכות החיים הגבוהה של תושבי המועצה; להבטחת תחזוקה ברמה גבוהה של התשתיות ולצמצום צריכת המשאבים והפגיעה בסביבה ולהקטנת "טביעת הרגל" האקולוגית.

בכתיבת ההנחיות ניתן דגש רב לנושאי החברה והקהילה, מראה פני הישוב, הבטיחות, הביטחון, התפעול, התחזוקה והשירות השוטפים, בניה ופיתוח בר-קיימא, נגישות לאנשים עם מוגבלויות ועוד. במקביל, נכתבו נהלים, שיטות ודרכי פעולה לאגפי ומחלקות המועצה, לתמיכה וליישום של חוברת הנחיות זו.


שלמה נאמן - יו"ר הועדה


רשמה : זוהרה ישי