

תאריך: 15/04/2018
ל' ניסן תשע"ח

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ציון

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2018003 ביום ראשון תאריך 25/02/18 י' אדר, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

שלמה נאמן	יו"ר הועדה
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
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אלי רוזנברג	- מיצד
אורי בנק	- נווה דניאל
ישי טחובר	- נוקדים
אלון אסף	- קדר
גדעון שינדלר	- ראש צורים
משה סוויל	- תקוע
יפה שטרית	- מנכ"לית
סגל:	
ענבר לוין	- גזבר
זוהרה ישי	מהנדסת
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
רותם כץ	- מנהלת רישוי
טליה בן עמארה	- מנהלת תחום תכנון

מועלים לדיון שני נושאים עקרוניים:

1. תכנון שכונת מגורים בתחום ההכרזה של נתיב האבות.

מדובר בתכנית רעיונית שמראה על כוונה לתכנן שכונה בת כ-350 יח"ד. התכנית ראשונית בלבד. ולא נבדקה ע"י יועצים. התוכנית מובאת לצורך אישור עקרוני להתקדם עם התכנון.

זוהרה: מציגה את התכנית העקרונית של נתיב האבות יש עוד הרבה עבודה על התכנית.

שמעיה: האם התכנון המוצג בחלקה 91 תואם את המבוצע היום בשטח או שיצטרכו לעשות שינוי תב"ע.

עמי גבירצמן: מציג את התכנית.

מתייחסים למאתיים דונם ממערב לאלעזר. ללא המובלעות. מעל שני קמ' של כביש מכביש 60 ועד לדרך האבות עליה וירידה. ברוחב 14 מ'. השכונה יכולה לצאת ישירות לכביש 60 ולא דרך אלעזר.

זוהרה: היתה הכרזה, הוגשו עררים. מחכים לסיום בדיקת העררים. המדינה הבטיחה לסיים מהר עם בדיקת העררים ונוכל לצאת לתכנון מפורט. מי מממן? ביקשנו ממשלה"כ עדין לא בטוח כי זה עדיין לא אדמות מדינה.

עמי גבירצמן: ממשיך להציג את התכנית כרגע מדובר על 350 יח"ד. יתכן ואח"כ יהיה מעט פחות או יותר.

זוהרה: מבחינתי היא תכנית רעיונית ראשונית. אנחנו לא מתכננים בלי צוות יועצים מקצועיים. תנועה וכבישים, כל מה שצריך כדי להוציא תב"ע מיטבית. זוהי תפיסה רעיונית להסדרת נתיב האבות והסדרת יחידות דיור נוספות בשטחי ההכרזה.

עמי: ראש הממשלה אישר ואנחנו צריכים להוציא החלטה שהולכת עם זה.

הישוב: זו אכן בשורה צריך לברך את ראש המועצה על כך שעבד מאד קשה ואת עמי שיזם את התב"ע הזו ועובד עליה כמה שנים.

עכשיו צריך לראות איך מקדמים ומדלגים על משוכות. עוד לא הספקנו לגבש את כל ההחלטות ונשתדל לעשות זאת במהירות. **משה:** הייתה במייל סאגה גדולה. אני חושב שאם יש שאלות חשוב שהיישוב יענה.

אודי: מדגיש כי ועד הישוב אלעזר לא התנגד לתכנית. אבל לא יכול להיות שהפעם הראשונה שנאמר לו רשמית שהתכנית אמורה להיות מוצגת במליאה, היא כאשר אני שלחתי לו את הלוי"ז של ועדת תכנון ובניה. הנהלת המועצה הייתה צריכה לפנות לוועד הישוב ולעדכן אותו קודם לכן.

יפה : נדון על זה בהרחבה אחר ועדה לתכנון ובניה

שמעיה : התוכנית בזבזנית בכל קנה מידה. תשוו לשוב אלעזר ולכל השטח של התוכנית החדשה ותבינו את היחסים.

שלמה : במסגרת המאבק, מטה המאבק והישוב אלעזר נמצאים בחיפוש אחר פתרון להסדרת נתיב האבות. בידינו חוות דעת משפטית שלפי החוק אין קשר בין מעמד הקרקע לבין נושא התכנון ולכן המועצה מוסמכת לקדם תכנון. מטה המאבק מבקש לקדם את התב"ע.

משה : כדאי להוסיף נקודות תיירותיות.

אודי : התכנית נמצאת על שטחי ההכרזה של הישוב אלעזר. הכרזה שהתחילה עוד בשנת 2014 על ידי מהנדס המועצה איציק רוזנברג. לאחר שתסתיים ההכרזה כל הקרקעות כולל אלו שנמצאים בתכנית שוועדת תכנון ובניה דנה בה, צריכים להיות בקו הכחול של הישוב אלעזר. ועד הישוב אלעזר עומד על כך שהתכנון של התכנית הזו יתבצע על ידו ובמימונו.

הצבעה :

מאשרים בכפוף לכך שהתכנון יהיה בשילוב הישוב אלעזר.

החלטה :

אושר פה אחד

2. תחום שיפוט של כפר עציון

בעקבות טענת יישוב בת עין שחלק מהשטח המדובר נמצא בתחום תב"ע בת עין שבתוקף- מהנדסת המועצה מוסמכת להשיג עמדת הצדדים אחרת יועלה לדיון בישיבה הבאה.

מס' דף: 4

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2018003 בתאריך: 25/02/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	401/2/1/4		הר גילה- תוספת יח"ד ושינוי בזכויות ומגבלות בניה למגרש 254		5

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

תכנית מפורטת: 401/2/1/4

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018003 בתאריך: 25/02/2018

שם: הר גילה- תוספת יח"ד ושינוי בזכויות ומגבלות בניה למגרש 254

מהלך דיון:

דיון בתב"ע נקודתית של רפאל מרסיאנו. התכנית בשם ביתו רעות קטיעי.

עקיבא: יושב פה עיתונאי

הצבעה בסגירת הדיון לאנשים מן החוץ אושרה פה אחד. העיתונאי יוצא.

טליה: בעקבות שינויי גובה הכביש נוצר שינוי בהפרשי הגבהים ל 13 מ' בין הכביש העליון לבין הכביש התחתון.

וכשהוא קיבל את המגרש הוא הביא קבלן שאמר לו שלא שווה לבנות יח"ד אחת בגלל יוקר הפיתוח של מגרש כזה.

ובגלל שבקצה המגרש יש בניה רוויה, ביקש להוסיף יח"ד. המליאה דחתה.

הוא עובד בשמאות מקרקעין במינהל האזרחי.

הגיש ערר למינהל ובערר המינהל החזיר לדיון במועצה.

המליאה ביקשה לראות פתרון חניות וחתכים והוא הציג ועדין המליאה סירבה. עלה שוב במינהל עם התנגדות המועצה והמינהל אישר.

ישי טחובר: לכל הבתים במקום 2 יח"ד?

זהרה: לא.

טליה: מציגה את ההקשר הסביבתי.

אנחנו יודעים שיש התנגדויות מה שכל הזמן עמד בפנינו ובפני המנהל זה מבחן המגרש הריק. והוא עומד במבחן הזה.

הדיון האחרון במינהל היה דיון סגור כי הם ידעו שהמועצה מתנגדת.

שמעיה: מה מת"ע אישר?

עקיבא: מה המלצת ההנדסה?

טליה: מבחינה מקצועית - לאשר את התכנית.

זהרה: זה פורסם להפקדה והוגשו 2 התנגדויות על 2 יח"ד.

חבר מליאה: בכל הרחוב חד משפחתי? ומה עם פיצולים?

רונן: זה לא רלוונטי משום שהם בנויים כיח"ד אחת. מבחינת המטראז' וכדומה הישוב לא רק מתנגד, הוא שכר אדריכל כדי שיכתוב את הדברים בצורה מסודרת ויסביר את ההתנגדות.

משה: האם למתנגד לא חשוב לבוא להציג?

זהרה: אנחנו זימנו אותם לפני שבועיים. דווקא מגיש התכנית יודע רק היום בצהריים והגיע.

רונן: יש תוספת זכויות בניה?

עקיבא: זה מכפיל זכויות בניה?

זהרה: מקריאה מתוך התב"ע, כן

שמעיה: האם התב"ע הזו מבקשת תוספת זכויות?

ערן: תקרא מהתקנון

זהרה: בתקנון לא כתוב אבל זה מפנה לתב"ע המקורית שחלה במקום.

ישי טחובר: איך אנחנו למול עמדת הישוב תמיד אנחנו משתדלים להתחשב עם עמדתם. כמו כן, לגבי הכפלת השטחים האם כמהנדסת המועצה את חיה עם זה בשלום?

זהרה: אם מסדיר את נושא החניות אין פה פגיעה תשתיתית.

עקיבא: זהו תקדים. ואז יהיה צריך לתת לאחרים.

זהרה: עושים את זה בכל הארץ פינוי בינוי זה דבר מבורך. לוודא שזה מתאים לנפחים, פתרונות חניה ותשתיות.

שלמה: ודעתך שכרגע במקרה דיון החניות הן הסוגיה היחידה.

זהרה: כן, וזה אושר במפע"ת.

רונן: יש חו"ד אדריכלית שהחניות לא מספקות.

שלמה: יש לנו עוד אדריכלית ומהנדסת מועצה עם חו"ד שכן.

משה: יש פה עמדה נחרצת של הישוב שהיא לכאורה לא מסתמכת על שיקולים זרים. והשאלה למה את נגד הישוב מה המניע שלך?

זהרה: אני אין לי קול בוועדה וזה לא ענייני, אני בעד תוספת יח"ד בגוש עציון.

רונן: זה נגד עמדת הישוב.

שלמה: זהרה טוענת שעניין עמדת הישוב זה לא עמדתה המקצועית.

רותם: אין פה תקדימיות, הפרשי גבהים יוצאי דופן.

חבר מליאה: אני צריך ללכת, עמדתי לתמוך ביח"ד ללא תוספת שטחים.

-

מר מרסיאנו נכנס.

-

מרסיאנו: יש פה מישהו שנמצא בניגוד עניינים.

הטענות של קהן לא ענייניות. מקריא את הטענות ועונה.
"החלטה סותרת של המינהל" שללו 4 יח"ד ואישרו 2.

"קו בנין מ-4 ילד ל-3,

המגרש מדורג, מציג תרשים עם חתימת נטליה.

יצא מכתב ממהנדס המועצה הקודם שהמליץ לבנות 4 יח"ד במדרג.

- מקומות חניה – בתוך המגרש אפשר לבנות גם 8 יח' לפי כמות החניה.

- מ"ר לכל יחידה – 220 מ"ר + 40 מ"ר מרתף + חניה יש הכפלה של המ"ר ביחס למאושר.

- מגרש ליד – 225 יש בו 2 יח"ד והכפילו בו את המ"ר. כמעט כל בית יש בו פיצול יח"ד והכפלה של מ"ר ללא תב"ע מאושרת.

זוהרה: הוועדה יכולה להתנות את האישור בכך שהוא יתחייב לעשות 4 חניות במגרש.

יהודה וייס: כל הרחוב יוכל לבוא מחר ולבקש את אותו שינויי תב"ע והתקדים נעשה ולכן, מבחינה מערכתית של המועצה איך מתמודדים עם זה?

זוהרה: עמדתי הינה בהסתכלות כוללת של כל המועצה. לאחר מיפוי נחליט איזה אזורים ניתן לעשות בהם תוספת של יח"ד, ונחשוב על שידרוג תשתיות. בשביל יח"ד אחת לא צריך בדיקת תשתיות צריך לבדוק האם נפח והכפלת מ"ר משנה את חזיתות הרחוב. בכל הארץ עושים כאלה תוספות בתמ"א 38 ואם צריך הגדלה של תשתיות זה יעבור חשיבה כוללת.

שמעיה: זה אומר שהטענה להתנגדות היא נכונה וזה מקשה על התשתית וזאת בעיה תכנונית.

רון: היום אומר שהכניסה ל 2 יח"ד יהיו מהחלק העליון וילדיו יצאו לכיכר.

זוהרה: הוא מוציא שער קטן ליציאה הולכי רגל, כל החניות למטה.

גדעון: בראש צורים סוגרים 3 באופן דומה – ההבדל הוא שבאות עם זה 2 מכוניות – פה מדובר על 2 יח"ד גדולות. אתם אומרים שבכל הרחוב יש פיצול של יח"ד

רון: כל אחד יודע שבכל יח"ד יש פיצול לפחות ליח"ד להשכרה נוספת ואם מאשרים את התכנית, מאשרים בעצם הכפלה. מעבר לזה אומר הישוב גם היום יש בעיה של חניות. אומר הישוב גם אם מסכימים לפי מה שמותר בתב"ע הקיימת בתכנית שהוגשה הוא חורג.

שלמה: זה לפי מה שתחליט הוועדה.

שמעיה: קו הבניין שמצטמצם זה בעיה עם השכן שמקבל גוש של בניה.

זוהרה: אנחנו לא ניתן היתרי בניה וטופס 4 אם לא יהיה חניות כמו שצריך.

ישי טחובר: מסכים עם רונן שזה יהיה בלאגן ואני בעד מה שזוהרה הציעה להקטין את המטראז'. אם זה הולך להיות 250 מ"ר כל יחידה אני מתנגד ולכן אם זה כמו שזה מוגש אני מתנגד.

ערן: מ' נפשות במגרש זה מה שמעמיס על התשתיות, כמו שאני מכיר במציאות זה כבר קיים ויש לנו אינטרס להגדיל את גוש עציון.

יאיר גולדשמיט: מזכירות היישוב שבה יושבים אנשים אחרים ואני רוצה לבדוק מה עמדת הישוב ולדעתי לחלק אותו זה לא נכון.

שלמה: יש אנשי מקצוע ועליהם אנחנו סומכים והם אומרים את ההצעה המקצועית וכל אחד קרא פה את חוות הדעת הצעה הפוסקת מבחינתי זה מהנדסת המועצה. וטענות מקצועיות זה העניין פה.

הייתה המלצה להגדיל 4 חניות במגרש והקטנה של המ"ר שיישאר המ"ר של התב"ע.

הצבעה:

מי בעד קבלת ההתנגדויות של הישוב ושל השכן.

בעד: 7 חברי מליאה - רונן, שמעיה, אפי, משה, ישי, אודי, גדעון.

הוועדה אינה מקבלת את התכנית.

שלמה רוצה להציג נוסח הצבעה נוסף:

מי בעד להמליץ למת"ע לאשר תיקון של התכנית בתוספת של חניות במגרש?

בעד: שלמה נאמן

מי בעד להמליץ למת"ע לאשר בכפוף להקטנה של המ"ר?

בעד: שלמה נאמן

החלטות:

החלטה:

הוועדה מקבלת את ההתנגדויות, בעיקר לענין החשש ליצירת תקדים ולעומס על התשתיות. כמו כן, לוועדה ככלל- חשוב לעבוד בשיתוף פעולה עם וועדי הישובים ובמקרה זה ועד הישוב מתנגד.


שלמה נאמן יו"ר הוועדה



רשמה: זוהרה ישי