

תאריך: 20/11/2018
י"ב כסלו תשע"ט

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ציון

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2018009 ביום שני תאריך 13/08/18 ב' אלול, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

אראל גולדנברג	- אלון שבות
עמיחי גורדין	- אלון שבות
גולדשמיט יאיר	- בת עין
רונן מזרחי	- הר גילה
יהודה ולד	משקיף מטעם כרמי צור
ישי טחובר	- נוקדים
אלון אסף	- קדר
גדעון שינדלר	- ראש צורים
משה סוויל	- תקוע

סגל:

ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
זוהרה ישי	מהנדסת
טליה בן עמארה	- מנהלת תחום תכנון

נעדרו

חברים:

שלמה נאמן	יו"ר הועדה
יהודה ימיני	- אלעזר
סומך אפרים	- כפר עציון
שלו שמעיה	- מגדל עוז
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אלי רוזנברג	- מיצד
אורי בנק	- נווה דניאל
יפה שטרית	- מנכ"לית
סגל:	
ענבר לוין	- גזבר
שלו קיים	-מנהל אגף תכנון ובקרה

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	405/12		אלון שבות- שינוי תקנוני למגרש 5003		3
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
2	411/6/3/2		כפר אלדד- התוויית אזור מגורים בבנייה רוויה כהרחבה מזרחית ליישוב הקיים		4
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת					
3	421/6		קידר - שכונה חדשה צמודה לבינוני הישוב הקיימת מצפון		5
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
4	406101/ח		כפר עציון- תכנית חלוקה שכונת גבעת הסלעים בתחום תכנית מאושרת מס' 406/1/1		6
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
5	412/4/1/9		תקוע- הסדרת שינויים בגבולות מגרשים ובייעודי קרקע, שינויי בייעודי קרקע וזכויות		7
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
6	405/7/3		אלון שבות- שינוי ייעוד למגרש 6001 המוגדר מרכז אזרחי בתכנית 405/7		8
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
7	2040		תכנית אב- לב גוש עציון		9
סוג תוכנית: תכנית אב					

תכנית מפורטת: 405/12

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018

שם: אלון שבות- שינוי תקנוני למגרש 5003

שטח התוכנית: 4.110 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

במסגרת תכנון מרכז "שלווה" בגוש עציון

נדרש להגדיל את זכויות הבנייה במגרש 5003 שכן נבנים עליו עוד מבני ציבור כגון 3 כיתות מעון.

כמו כן מבקשים להוסיף קומת מרתף לצרכים של המרכז.

הוצע להגיש שינוי תב"ע תקנוני בלבד שמגדיל את זכויות הבניה ומוסיף במגרש קומת מרתף אך לא חורג מקווי הבניין המאושרים בתכנית.

הצעת החלטה:

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

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

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

תכנית מתאר מפורטת: 411/6/3/2

סעיף: 2

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018

שם: כפר אלדד- התוויית אזור מגורים בבנייה רוויה כהרחבה מזרחית ליישוב הקיים

שטח התוכנית: 40.800 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

תכנית 411/6/3/1 שאושרה לתוקף לאחרונה מכילה 84 יח"ד

הינה רק חלק מתכנית גדולה יותר שכללה גם בנייה רוויה.

כעת אנו מבקשים לאשר את החלק השני של התכנית ובה מתוכננות כ- 105 יח"ד בבנייה רוויה.

הצעת החלטה:

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

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

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

תכנית מפורטת: 421/6

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018

שם: קידר - שכונה חדשה צמודה לבינויי הישוב הקיימת מצפון

שטח התוכנית: 151.000 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

בתכנית ששטחה 151 דונם מוצעות: שטח למגורים לבניה של כ- 180 יח"ד 'שטחים למבני חינוך וציבור, שצ"פים, דרכים, ומתקנים הנדסיים.

הצעת החלטה:

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

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

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

תשריט חלוקה: ח/406101

סעיף: 4

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018

שם: כפר עציון- תכנית חלוקה שכונת גבעת הסלעים בתחום תכנית מאושרת מס' 406/1/1

שטח התוכנית: 36.985 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

השכונה כלולה בתב"ע מאושרת מס' 406/1/1, על פי הוראות התכנית, מבקשים לאשר תכנית חלוקה למגרשים. מציעים לבחון האם לדרוש הגדלת שטח הפרצלציה לפי שטח כלל התב"ע.

יאיר גולדשמידט ביקש שיופיע בפרוטוקול שהוא דורש הסדרת תחום שיפוט של כל אחד מהיישובים כפר עציון ובת עין, לפי התב"ע המאושרת של כל יישוב כפי שסוכם עם קיבוץ כפר עציון בעל פה לפני אישור תחום השיפוט החדש של הקיבוץ וכפי שביקש בוועדות קודמות.

הצעת החלטה:

לאשר את תכנית החלוקה בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

לאשר את תכנית החלוקה בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה

תכנית מפורטת: 412/4/1/9

סעיף: 5

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018

שם: תקוע- הסדרת שינויים בגבולות מגרשים ובייעודי קרקע, שינויי בייעודי קרקע וזכויות סמכות: מת"ע - מועצת תכנון עליונה

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

התכנית מציעה תיקון גבולות מגרשים וגבולות ייעודי קרקע במטרה להסדיר את מסמכי התב"ע בהתאם להיתרי בנייה ותכניות חלוקה ובינוי שאושרו בסטייה מתכנית מאושרת מס' 412/4/1. כמו כן, התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע באזור B לתוספת כ- 120 יח"ד ע"י בניה של יח"ד נוספת בכל מגרש, ככל שהשינוי יגובה בדרכים, תנועה וחנייה ומבני ציבור בהתאמה.

הצעת החלטה:

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

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

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

תכנית מפורטת: 405/7/3

סעיף: 6

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018

שם: אלון שבות-שינוי ייעוד למגרש 6001 המוגדר מרכז אזרחי בתכנית 405/7

שטח התוכנית: 18.570 דונם

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	405/7

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

התכנית מחליפה תכנית קודמת מס' 405/7/3, למגרש 6001 באלון שבות שיועד בתכנית 405/7 ל"מרכז אזרחי" ואשר הציעה תוספת תכלית ובינוי לדיוור מוגן ומסחר. בדיון הוצגה החלופה שנבחרה בדיונים במשרד השיכון בהשתתפות נציגי הועד. התכנית משמרת את מגרש הספורט ומבני הציבור הקיימים, מציעה מסחר בשטח עד 2,000 מ"ר. 1,500 מ"ר מבני ציבור, מגורים עד 60 יח"ד מתוכם 30 יח"ד לדיוור בקהילה.

נציגי הישוב בדיון, בקשו להוסיף למגורים עד 150 יח"ד מתוכם עד 60 יח"ד "מגורים מיוחד" לדיוור בקהילה, ו-90 יח"ד למגורים.

הצעת החלטה:

1. בקשת נציגי הישוב מאושרת ע"י הועדה, אדריכל התכנית, היועצים ומהנדסת הועדה יבדקו כמה יח"ד נוספות אכן ניתן להכליל בתכנית בדגש על פתרונות החנייה, צפיפות הבינוי ועמידה במבחן הכלכלי.
2. הועדה מבקשת מלשכת התכנון למשוך את התכנית שהוצעה בעבר וממליצה בפני מת"ע לאשר את התכנית המתוקנת על פי בקשת הישוב ואישור מהנדסת הועדה.

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

1. בקשת נציגי הישוב מאושרת ע"י הועדה, תיבחן בחיוב ע"י אדריכל התכנית, היועצים ומהנדסת הועדה בדגש על פתרונות החנייה, צפיפות הבינוי ועמידה במבחן הכלכלי.
2. הועדה מבקשת מלשכת התכנון למשוך את התכנית שהוצעה בעבר וממליצה בפני מת"ע לאשר את התכנית המתוקנת על פי בקשת הישוב ואישור מהנדסת הועדה.

מס' דף: 9

סעיף: 7	תכנית אב: 2040
פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018009 בתאריך: 13/08/2018	

שם: תכנית אב- לב גוש עציון

מהלך דיון:

הצגת התכנית:

תכנית אב - לב גוש עציון:

על פי דרישת מנהלת לשכת התכנון ועל פי צרכי התכנון, הוכנה התכנית למרחב לב גוש עציון ממגדל עוז במזרח ועד בת עין במערב, אלעזר בצפון עד החטמ"ר בדרום.

התכנית קובעת פרוגרמות והנחיות לתכנון לתוספת יח"ד חדשות במרחב של לב גוש עציון במתחמי הישובים הקיימים ובמתחמים חדשים. כמו כן הוספת שטחים לצרכי ציבור, מוקדי תעסוקה, מסחר, השכלה, תיירות, שטחים לשימור נופי ועוד.

התכנית מתווה מערכת דרכים ומסופי תחבורה ציבוריים. מתכנית האב ייגזרו המתחמים לתכנון מפורט (תב"ע).

הצעת החלטה:

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

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטות:

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

ישי טחובר – יו"ר הועדה

16/9/18

תאריך

רשמה: זוהרה ישי