

תאריך: 17/01/2019
י"א שבט תשע"ט

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ציון

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2018013 ביום ראשון תאריך 23/12/18 ט"ו טבת, תשע"ט

השתתפו:

חברים:

שלמה נאמן	יו"ר הועדה
עמיחי גורדין	- אלון שבות
רפי טוויל	- אלון שבות
יצחק גרינוולד	- אלעזר
גולדשמיט יאיר	- בת עין
חגי שמואלי	- כפר עציון
יהודה ולד	משקיף מטעם כרמי צור
גדליה גולדבלט	- מגדל עוז
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אלחנן פרומר	- מיצד
צביקה נמט	- נווה דניאל
עדי סמואל	- נוקדים
אבישי זיגדון	- קדר
אורי שכטר	- ראש צורים
יצחק פריד	- תקוע
סגל:	
יפה שטרית	- מנכ"לית
ענבר לוי	- גזבר
זוהרה ישי	מהנדסת
טליה בן עמארה	- מנהלת תחום תכנון
שלו קיים	-מנהל אגף תכנון ובקרה
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
סילבצקי עקיבא	- עו"ד המועצה

משקיפים:

מוטי הלר

ערן דגני

מנשה לוינגר

איתן שעאר

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	402100/ב		נווה דניאל- תכנית בינוי לחניות עבור מגרש 201/4		3
סוג תוכנית: תכנית פיתוח ובינוי למתחם					
2	402/10		נווה דניאל- תבע נקודתית מגרש 306		4
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
3	405100/ב		אלון שבות- נספח בינוי לשיבת הר עציון		5
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
4	421/7		קידר- שינוי תבע נקודתית מגרש 212		6
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
5	414/2/1/1		מיצד- פיתוח שלב א' מתכנית 414/2/1		8
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת					
6	401/4/1		הר גילה- התוויית פיתוח שכונת מגורים חדשה כ-560 יח"ד		9
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					

תכנית פיתוח ובינוי למתחם: ב/402100

1: סעיף

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/2018

שם: נווה דניאל- תכנית בינוי לחניות עבור מגרש 201/4

שטח התוכנית: 0.500 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

תכנית בינוי למגרש 201/4 הוספת חנייה לבית קיים נדרש נספח בינוי לרחוב להוצאת היתר לחניה.

מהלך דיון:

התכנית הוצגה לחברי המליאה

הצבעה:

התכנית אושרה פה אחד

החלטות:

החלטה:

לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה

תכנית מפורטת: 402/10

סעיף: 2

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/2018

שם: נווה דניאל- תבע נקודתית מגרש 306

שטח התוכנית: 0.569 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

תכנית שינוי תב"ע נקודתית

מגרש 306 בנווה דניאל

מטרות התכנית:

1. תוספת זכויות בנייה
2. שינוי בהוראות בינוי גובה המבנה
3. קביעת הוראות לגשר כניסה
4. קביעת קווי בניין חדשים

מהלך דיון:

התכנית הוצגה

זהרה: וועדת תכנון עליונה היא המחליטה בסופו של דבר על אישור תכניות אלו גם אם המליאה לא מאשרת.

ערן דגני: מבקש לראות את חזיתות המבנה

טליה בן עמארה: אנו נבקש מהאדריכל להציג את החזיתות

עדי סמואל: מבקשת להבין האם יש אמירה מה אנו מאשרים ומה לא?

שלמה נאמן: בעיקרון אנו לא יכולים לתת קריטריונים אלא בודקים כל מקרה לגופו.

הצבעה:

התכנית אושרה פה אחד

החלטות:

החלטה:

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

תכנית בינוי: ב/405100

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/2018

שם: אלון שבות- נספח בינוי לישיבת הר עציון

שטח התוכנית: 15.388 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

נספח בינוי למתחם ישיבת הר עציון
בבואם להגיש להיתר מבנה חדש ע"ש הר עמיטל ותוספת של מבני מעונות לאברכים
התביע דורשת נספח בינוי לתכנון המבנים העתידיים במגרש זה.
ההיתר תלוי בנספח.

מהלך דיון:

התכנית הוצגה לחברים
הר' עמיחי גורדין מסיר עצמו מן הדיון שכן הוא עובד בישיבה.

הצבעה:

אושר פה אחד

החלטות:

לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת ואדריכלית המועצה

תכנית מפורטת: 421/7

סעיף: 4

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/2018

שם: קידר- שינוי תבע נקודתית מגרש 212

שטח התוכנית: 0.535 דונם

הערות:

שינוי תבע נקודתית למגרש 212

מטרות התכנית:

1. תוספת שטח לבנייה

מהלך דיון:

שינוי תב"ע נקודתית הוצג למליאה

שלמה נאמן: המדיניות שלנו להסדיר.

הר' עמיחי גורדין: יש פה אדם שבנה נגד כל החוקים אם נותנים לו, שלכל הרחוב יתנו.

שלמה נאמן: אם יש אפשרות לאשר או לאשר לכל מי שרוצה.

הר' עמיחי גורדין: יש עקרון אתה לא מתנקם בו שהוא עבר עבירה אם הוא היה בא ומבקש האם היינו מאשרים.

זהרה: שינוי תב"ע זה תהליך ארוך ויקר ואם יש אפשרות וזה מסתדר עם הישוב והתושבים אז מקדמים את זה כי

זאת הסדרה.

יצחק פריד: למה אין מדיניות?

הר' עמיחי גורדין: אם יבוא לפני שעבר עבירה ומבקש שינוי תב"ע נקודתית האם היית מאשרת?

עקיבא סילבצקי: כאשר מגיע לפתח המועצה שינוי תב"ע

(1) מבחן המגרש הריק- האם יש הגיון תכנוני לפני העבירה?

(2) לפעמים יש אדם שמצפצף ולמליאה יש זכות להחליט אם לתת או לא לתת לו

אישור

זה לא יגמר עם פסק דין של הריסה כי הוא באמצע הסדרה.

יצחק פריד: יותר מחמיר אני אומר שצריך לקבוע קריטריונים להסדרה ואז זה יוצג לוועדה.

הר' עמיחי גורדין: מי שבנה בניגוד לחוק הוא חייב להרוס את מה שהוא בנה.

זהרה: יש אפשרות של אטימה והריסת הפנים.

לא תמיד אנשים רוצים שינוי תב"ע.

שלמה נאמן: בגלל שזה "בנה ביתך" כל מגרש הוא שונה ובכל ישוב יש תכנון שונה ותב"ע שונה,

קשה מאד להגדיר, וכל מקרה נבחן ע"י האגף לגופו.

הבעיה הוא כשאנו מתנהלים מול בעלי בתים והם בכלל לא לכיוון של הסדרה ובמקום כזה אנו

מפעילים אכיפה, ובמקום שיש אכיפה והאדם הולך ומשלם

אגרות ומשלם את ההוצאות. (בית לא מאושר זה בעיה של הרשות כי זה יוצר בעיות

לקונים עתידיים וכו.)

עקיבא סילבצקי: כל מקרה ייבדק לגופו בעייתי לקבוע קריטריונים.

צביקה פריד: איזה סנקציות מטילים?

עקיבא סילבצקי: יש סנקציות.

הר' עמיחי גורדין: צריך לעמוד על שלנו.

עדי סמואל: זה נושא שצריך לבוא ולהיבחן בכל מקרה לבד אין כללים ברורים.

עקיבא: אין כללים.

זהרה: יש הרבה מקרים שבהם שכנים התנגדו.

שינוי תב"ע זה בוועדה מקומית להמלצה ועולה לבית אל- האם להפקיד או לא, וזה מופקד

לחודשיים ובא להתנגדויות.

הצבעה:

התכנית אושרה פה אחד

החלטות:

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

תכנית מתאר מפורטת: 414/2/1/1

סעיף: 5

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/2018

שם: מיצד- פיתוח שלב א' מתכנית 414/2/1

שטח התוכנית: 159.080 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

תבע מיצד מכילה כ 600 יח"ד ואושרה במליאה בעבר

כעת מבקשים לגזור את שלב א' 220 יח"ד

לאישור וקידום התכנית מול מת"ע

מהלך דיון:

זהרה מציגה ואומרת הקטנת יח"ד זה לא מעכב אותו, הישוב הסכים ליותר קומות מעל הכביש ולכן גדלו יח"ד התכנית אושרה בעבר.

שלמה נאמן: כמועצה תמיד נבקש הגדלת יח"ד- במידה ותנאי הקרקע מאפשרים.

ליישובים יש לפעמים דרישות שונות. אנו בודקים את בקשות הישוב.

פה אנו באים ברצון לדעת הישוב.

וזוהי פרוסה שגדלה והישוב מסכים ומעוניין.

הר' עמיחי גורדין: יש חניות?

זהרה: בכל ישוב אנו עובדים לפי דרישות מפע"ת פה זה 1.5 יח"ד לחניה, ועוד 1.3 - לחניית אורחים.

התקן פה ליישוב חרדי.

הר' עמיחי גורדין: תשובה טובה, לדעתי תמיד צריך 2 חניות ליח"ד.

הצבעה:

התכנית אושרה פה אחד

החלטות:

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

תכנית מפורטת: 401/4/1

סעיף: 6

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018013 בתאריך: 23/12/2018

שם: הר גילה- התונית פיתוח שכונת מגורים חדשה כ-560 יח"ד

שטח התוכנית: 19.000 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

מהות התוכנית:

א. שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית לשטח מגורים ג', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות, תחנת תדלוק, מתקנים הנדסיים, יער, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

ב. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

מהלך דיון:

תבי"ע על אדמות מדינה

1026 יח"ד בהר גילה ביקשו למינהל להגיש שליש-הוגש במליאה ב03/18 ואח"כ באישור קש"צ אמר שלא יאשר מעבר 330 יח"ד.

שלמה: לחצנו להגדיל וקיבלנו אישור.

זהרה: גם מבחינה כלכלית זה חובה להוסיף יח"ד לביצוע כבישים ותשתיות.

אדמות מדינה שרמי מתכנן כי זה אדמות שלו.

הישוב בא עם דרישות למוסדות ציבור והטמענו את בקשותיהם בתכנית.

הצבעה:

בעד: פה אחד

החלטות:

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

מס' דף: 9

le
שלמה נאמן - יו"ד הועדה

9/1/2019
תאריך
רשמה: זוהרה ישי