

תאריך: 07/12/2020
כ"א כסלו תשפ"א

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2020007 ביום ראשון תאריך 06/09/20 י"ז אלול, תש"ף

השתתפו:

חברים:

נאמן שלמה	- יו"ר
גורדין עמיחי	- אלון שבות
גרינוולד יצחק	- אלעזר
גולדשמיט יאיר	- בת עין
אלמקייס עדנה	- הר גילה
שמואלי חגי	-כפר עציון
ולד יהודה	- כרמי צור
אלחנן פלומר	-מיצד
סילבר יואל	- מעלה עמוס
צביקה נמט	- נווה דניאל
סמואל עדי	- נוקדים
חקשוריאן זיו	- קדר
שכטר אורי	- ראש צורים
פריד יצחק	- תקוע
סגל:	
שלו קיים	- גזבר
יפה שטרית	- מנכ"לית
זוהרה ישי	- מהנדסת
סילבצקי עקיבא	- יועץ משפטי למועצה
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2020007 בתאריך: 06/09/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	413/5/2		מעלה עמוס 413/5/2 תכנון תב"ע למטי"ש אזורי		3
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
2	406104/ח		כפר עציון- חלוקה לשכונה הותיקה		4
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
3	406/2/1		כפר עציון- שינוי ייעודי קרקע, קביעת שימושים, הוראות ומגבלות		5
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
4	416100/ח		כרמי צור פרצלציה מגרשים 71-81 ו 76		8
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
5	419/1/1/3		תכנית נקודתית לשינוי ייעודי קרקע, תוספת יחידת דיור ושינוי הוראות למגרש 341		11

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

תכנית מפורטת: 413/5/2

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 06/09/2020

שם: מעלה עמוס 413/5/2 תכנון תב"ע למט"ש אזורי

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

תב"ע לתכנון מט"ש אזורי לגוש יישובים מעלה עמוס

מהלך דיון:

התכנית מוצגת ע"י זוהרה

מט"ש זמני יוקם במיקום של המט"ש העתידי על מנתת לחסוך עלויות פיתוח המט"ש הזמני צפוי לשמש בשנתיים שלוש הקרובות.

יואל סילבר: דובר בהתחלה על תכנון המט"ש באזור היותר מערבי.

זוהרה: אכן, אבל הוחלט לאחר בחינת כל הגורמים להזיז את המט"ש לוואדי וזאת כדי שנוכל לשמור מרחק של 200 מ' כפי שמתבקש וכן בגלל תוואי השטח שהוא המקום המיטבי לגרביטציה, זה גם יוליך את הריח, שכן, כיווני הרוח יעבירו את זה הלאה ולא לתוך תחום היישוב.

התוואי יאושר ע"י קמ"ט מים.

ערן דגני: מה הפתרון של המט"ש? המטרה?

זוהרה: הפתרון של מי הקולחין הוא כרגע בשלישוני

החלטות:

התכנית מאושרת בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.

הצבעה: אושר פה אחד

סעיף: 2

תשריט חלוקה: ח/406104

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 06/09/2020

שם: כפר עציון- חלוקה לשכונה הותיקה

שטח התוכנית: 27.170 דונם

סמכות:ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

מהלך דיון:

זוהרה מציגה את התכנון, בעבר תוכננה השכונה ללא מספרי מגרש, וללא חלוקה פנימית לחברי הקיבוץ. ההגשה של התכנית עוד בתהליך, מבקשים לחלק ולתכנן את הפרצלציה, זוהי בקשת הקיבוץ והם מאשרים את זה באסיפת חברים פנימית.

החלטות:

לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.
הצבעה: פה אחד

סעיף: 3**תכנית מפורטת: 406/2/1**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 06/09/2020

שם: כפר עציון- שינוי ייעודי קרקע, קביעת שימושים, הוראות ומגבלותסמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה**הערות:**

דיון בהתנגדויות שהוגשו לתב"ע 406/2/1 בנוגע לבית העלמין

מהלך דיון:

זהרה: אנחנו מתכנסים עכשיו כוועדת התנגדויות. התב"ע פורסמה במשך חודשיים, בזמן הזה הציבור יכול היה לעיין בתוכניות. הוגשו 4 התנגדויות סביב הנושא של בית העלמין, שכלול בתב"ע.

המתנגדים מבקשים שדרך הגישה לבית העלמין תהיה פתוחה 24/7 בכל עת בכל זמן וכן שבית העלמין יקרא בית עלמין אזורי. בנוסף המועצה הדתית של גוש עציון מעלה את הנושא שאין מספיק זכויות בניה.

איתן: בתוכנית המוצעת הוטמעה הדרך?

צביקה: האם בתוכנית אב יש תכנון לבית עלמין חלופי?

זהרה: לא. כי לא מצאנו שטח. בית העלמין הקיים לשרת את גוש עציון ואפרת ל - 25 השנים הבאות. אנחנו צריכים להיערך לבית עלמין נוסף ולמצוא מקום.

עקיבא: אני נמצא בניגוד עניינים משום שאני היועץ המשפטי גם של אפרת. לצורך כך משתתף בדיון התובע העירוני, עו"ד דניאל רובינס.

שלמה: וועדת תכנון ובניה מורכבת מכלל חברי המליאה. נמצאים גם המשקיפים מטעם התיישבות צעירה.

זהרה: נציג את המשתתפים - משה בן אלישע - מהנדס מועצת אפרת רפי אוסטרופ - יו"ר המועצד הדתית גוש עציון, בוב לנג - יו"ר מועצה דתית אפרת, אורית שמעון - תושבת אלעזר. אם שכולה.

עמי מקובסקי יועמ"ש מועצה דתית גוש עציון. אוריאל רוזנהיים - אדריכל התוכנית, אמיתי פורת - כפר עציון, ירון מרכז צוות תב"ע כפר עציון. איציק רוזנברג - ניהל את תכנון התב"ע.

עקיבא: אני מבין שיש הסכמה של שני הצדדים להוראה בתב"ע על פתיחת הכביש 24/7.

רפי: קיבלנו את התשובה להתנגדות של כפר עציון רק הבוקר. יש נוסח שאיציק רוזנברג כתב לתוכנית אחרת. הוצע שזה יהיה הנוסח שייכנס לתב"ע. אני לא מרוויח כלום באופן אישי מההתנגדות. כל אחד מאיתנו ניסה להיכנס לאיזה קיבוץ כדי להגיע לאן שהוא ועמד שעה ולא נתנו לו להיכנס. כפר עציון הסכימו שהדרך תהיה פתוחה. חייבים להגיע לנוסח בהסכמה שיחזיק מעמד גם בעוד 10 שנים. גם אני רוצה שיבנו. החששות נובעים מהתנהלות שנתקלנו בה לאורך השנים. הפרעות חניה (בולדרים) שהושמו ע"י הקיבוץ. כל מי שהיה בלוויה יודע שזה מפריע לכל תושבי גוש עציון. בלוויה של שני הנערים מאלעזר שנהרגו בתאונת דרכים ראש המועצה היה צריך לערב את המשטרה כדי שלא יהיה אסון תחבורתי.

ההתנהגות של חלק ממקבלי ההחלטות בכפר עציון מראה את האינטרס הצר.

משה ב אלישע: אני מבקש שיהיה רשום בתוכנית שזה בית עלמין אזורי.

אוריאל: לא מתנגדים, למרות שאין הגדרה כזו. הדרך הנכונה היא להשאיר את ההגדרה הקיימת.

ירון: לא מתנגדים לשום ורסיה שיהיה כתוב אזורי.

אורית: רפי, אתה הדובר של כל האנשים שנמצאים בבית הקברות. כשאני רוצה להיות שם ב - 12:00 בלילה יש לי זכות. חבל שכפר עציון לא אמרו שהם מסכימים.

ירון: כתבנו מכתב תגובה לאורית ואמרנו שאין לנו שום בעיה שהמשפט על הדרך יהיה בתב"ע.

רפי: הופתענו לגלות שיש הגבלה על היקפי בינוי של 3% מהשטח. מבקשים להגדיל ל - 5%. עוד מעט נצטרך לבנות בית טהרה. אחוזי הבניה מעטים מאוד.

ירון: לא חושב שיש בעיה להסכים לעניין הזה.

אוריאל: אנחנו נדע להיות עם 5% במסגרת התב"ע.

אמיתי: יהיה תנאי מסויים של גובה.

ירון: אחד הדברים שמפריעים לנו הוא שיש שכונות עתידות, שיושבות ממש על בית העלמין.

אם הבניה היא בקו הגובה הנוכחי הקיים היום אין לנו התנגדות.

רפי: שטח ירוק - בהסכם בין המועצות נקבע שטח מהכביש ודרומה של 16 מ' שאי אפשר לשים שם קברים. אני מנסה דאוג שלכל תושב בגוש יהיה מקום בבית העלמין גם בעוד 30 שנה. אני מבקש שהשטח הזה יהיה מיועד לקבורה. לא יהיה הפרעה לתושבי כפר עציון. הם לא יראו קברים.

השטח ירוק בתב"ע החדשה הוגדר כשצ"פ. המציאות השתנתה. היום יש 25,000 תושבי בגוש עציון ועוד 12000 תושבים

באפרת. פי שתיים ממה שהיה ב - 2011 ונגדל מהר מאוד. אני צריך את כל השטח. אני מתכוון להגיע אליו רק אחרי שנסיים

את כל הניצול. אנחנו תומכים בבקשה של כפר עציון שהיה כניסה חדשה לבית העלמין. החניה תזוז ואני מבקש שהשטח הזה ישתמש גם לקבורה.

עקיבא: רצינו להציע שבהוראת התב"ע אפשר להשתמש אבל לחייב גדר חיה או עצים, שיחצצו את קו הראיה. ירון: בהוראת תב"ע בתי העלמין זה מחוייב מבחינת התכנון של בתי עלמין. אמיתי ואני לא יכולים לקבל החלטה כאן. צריך להבין, בית העלמין הזה גדול ב-5 דונם ממה שניתן בהסכם (27 דונם). הוספנו עוד 5 דונם לבית עלמין. זה שטחים שוליים שמילא לא נעשה איתם כלום ולכן שיהיה עוד שטח לקבורה. הרגישות הגדולה בכפר עציון זה הקירבה לשכונה העתידית. כשאדריכלי ההסכם של 2011 הלכו על ההסכם הזה הם אמרו שאי אפשר שעל הבתים של האנשים יהיו קברים. אם זה היה צורך קריטי ודחוף היינו עושים מאמץ. מאחר שמדובר על השאלה בעוד 30 שנה ויצטרכו לפתוח בית עלמין חדש אנחנו חושבים שזה לא נכון. אם נגיע לשנת 2040 ולא פתחו בית עלמין חדש אני מעריך שאולי נוכל להתפשר. מבחינה תכנונית זה לא נכון לקרב את בית העלמין לבתים במרחק 20 מ'.

עקיבא: יותר נכון לעשות ככה מאשר שינוי תב"ע. זה משנה מצב. כרגע זה ירוק. רפי: כרגע זה צהוב – בית עלמין.

שלמה: לאור מה שירון אומר אם אנחנו מציעים לצדדים הסכמה על שני סעיפים:

1. בהוראות התב"ע תידרש גדר חיה בגובה מסויים להפרדת קו הראיה

2. השטח הזה ינוצל אחרון אחריו כל השטחים.

האם שתי התוספות האלה יכולות לספק?

אוריאל: כל החלוקה הזו היא אותו סיכום שהיה ב-2011 פשוט הטמענו בתוך התוכנית. הדבר השונה זה הכניסה. נוספה עוד כניסה והוסדרה חניה. בתוך אותו הסכם אפשר לנצל חצי מהשטח לטובת חניה. תכנונית ההפרדה הזו היא נכונה. ממש מעבר לכביש יהיה מגורים. זה נכון תכנונית לשמר ולא לגעת.

אורי: אני לא בטוח אם עדיף קברים או חניה.

שלמה: גם ב-2011 לא הוגדר.

אמיתי: יש מפה ויש מידות.

ירון: הסיפור של בית העלמין זה לא במקרה. זה היה בית העלמין בתש"ח. חשוב שנשמר את האתוס. שיירת העשרה והל"ה נקברו שם. מצד שני זה יוצר קושי גדול לקיבוץ. האיזון הנכון והמידתי – הוא לדאוג לבית קברות חדש בעוד 30 שנה.

יצחק ג: כמה מקומות קבורה אנחנו מרוויחים?

רפי: מאות. אפשר להפוך את כל הקיר לקברים. 2000 קברים.

אמיתי: הרצועה צפון מזרחית נשארת.

רפי: אם תהיה כניסה מערבית צריך לעשות שם חניה. מצמצם את החניה למעלה ועושה חניה למטה.

אמיתי: בהסדרה חוזית ובהתניה שנאמרה מקודם.

רפי: אני מבקש להתחשב בכל תושבי גוש עציון ומחר בבוקר להעיף את הבולדרים לטובת החניה בבית העלמין.

אמיתי: אני מסכים להזזת הבולדרים בתנאי שהרב רפי לא ידבר ככה.

הרצועה הצפון מזרחית תישאר ירוקה. הרצועה השנייה בהתניות שנאמרו מקודם. יוסדר חוזית.

ירון: מאשרים את התב"ע כמו שהיא ואז עושים את השינוי.

אמיתי: מ-2005 אני מנסה לקדם תב"ע חדשה ולא הצלחנו. בזכות עבודה מאומצת של כולם הצלחנו להסדיר. זה הדבר הכי חשוב שהתב"ע לא תעוכב.

צביקה: התב"ע מעוכבת בגלל ההתנגדויות?

שלמה: התב"ע הופקדה כבר.

אמיתי: אם השינוי מעכב אנחנו לא מסכימים.

שלמה: אנחנו צריכים לדון בהתנגדות.

אמיתי: עם ההסכמות.

שלמה: אם כרגע אנחנו מתנים את זה בהסכמת המנהל ולא מקיימים החלטה בוועדת התנגדויות זה אומר שעייכנו עוד יותר.

עקיבא: אפשר שזהרה תלך לבית אל לבדוק האם זה דורש הפקדה מחדש? לעניות דעתי זה לא.

אוריאל: גם אני חושב לא.

עקיבא: נגשש מראש.

זהרה: אם יש הסכמה והתשריט משתנה בדר"כ לא יצטרכו הפקדה מחדש.

רפי, הפתרון של שתי רצועות מקובל עליך?

אמיתי: היום הפרוגרמה מאפשרת 9000 קברים.

עמי מקובסקי: היעוד זה בית עלמין. כפר עציון הגישו תב"ע וביקשו לשנות. נכון להשאיר את המצב הקיים. אפשר לעשות הסכמים.

אמיתי: בגלל שיש הסכמות יש בעיה של התהליך התכנוני. התב"ע מתגלגלת המון זמן והיא מתואמת.

עמיחי: סיכמנו כמעט על הכל חוץ מהסיפור של הרצועה.
 אמיתי: אנחנו לא מתנגדים לתוצאה אלא צריך להטמיע בתכנון. הסכמה בחוזה בין כפר עציון.
 עקיבא: גדר חיה שמסתירה את המראה.
 אמיתי: האדריכל שלנו אומר שזה חשוב. לא הכרנו את ההתנגדות על הרצועה. עכשיו לא כדאי לשנות את מה שלנו חשוב ובואו נסכים על משהו באמצע בהתניות שאמרנו.
 עדי: האנשים שעומדים בשטח הכתום מילא רואים את בית העלמין. האזור שקרוב יותר לצד רואים פחות.
 ירון: בגלל שזה קמור ולא קעור עדיין רואים את השטח. רוצים לראות קברים לא במרחק של 30 מ' אלא 50 מ'.
 התב"ע הייתה מתואמת איך אתם באים רק עכשיו?
 עמי: שבוע לפני שהגשנו את ההתנגדות ראינו את התוכנית על הלוח המודעות והפננו את תשומת הלב של זהרה לשינוי שלא שמנו לב. לא אמרו לנו שיש פה רצועה שהטמיעו אותה. זהרה אמרה שהיא לא שמה לב. אף אחד לא אמר הזזנו לכם את השטח.
 ירון: הרב רפי ישב עשרות פעמים עם אוריאל.
 עמי: תכנונית לא נכון ללכת חד צדדית ולגרוע שטח.
 ערן: מבקש להבין את סלע המחלוקת - היה הסכם. החלפנו אקסטרה דונמים. חמישה. אנחנו רוצים לפי הנחיות של התב"ע לבתי קברות הרצועה מפרידה. רפי אומר אין לי מספיק שטח לקבורה אני רוצה כבר עכשיו את הרצועה הזו. אם ככה בעוד 30 שנה נצטרך לשנות שינוי תב"ע.
 שלמה: הוועדה הזו היא וועדה ממליצה.
 צביקה: שלמה ישב עם הצדדים. אני רואה שיש הסכמות. אתם חושבים שאתם יכולים להגיע להסכמות?
 רפי: במשך 4 השנים האחרונות אני ישבתי ברצון טוב ואמון עם נציגים שונים של כפר עציון. בסופו של דבר הדברים לא קורים. מישהו מקבל החלטות והורס לכפר עציון. על מה הוויכוח? להתעכב בגלל הרצועה הזו?
 אוריאל: הפוך בדיוק.
 אמיתי: אנחנו יכולים להגיע להסכמה על 95%. מה שלא בסדר זה התהליך. את כל השאיפות של המועצה הדתית אי אפשר להכניס לתב"ע, חלקם לא נאמרו.
 עקיבא: תמ"א 19 דורשת שטח ירוק באורך של 5 מטר. הרצועה העליונה היא באורך 10 מ'. בוא נסכים.
 אמיתי: לא. יש עוד חמישה דונם. זה אבסורד להתווכח. היה תהליך תכנוני.
 שלמה: כפר עציון - כבר פעם רביעית הסכמה בין הצדדים. כרגע הם הגיעו להסכמו והלכו לקיבוץ. המועצה הדתית מיוצגת כאן. הם צריכים לחזור.
 אנחנו נותנים לצדדים למצות את ההסכמות ביניהם 30 יום
 שמענו את הצדדים הבנות שיש נכונות להגיע להסכמה. נותנים לצדדים 15 יום להגיע להסכמות ומשיכת ההתנגדויות. במידה ולא יגיעו להסכמות נקיים
 אורית שמעון מושכת מועצת אפרת מושכת.
 דיון פנימי של הוועדה.
 אורית: איפה יהיה השער של הכביש הזה? מדובר בכניסה על הכביש הראשי או בפנים? יש פה דיון בין המועצה הדתית לבין כפר עציון אבל זה לא עיקר הדיון. אם נאשר את התב"ע ואז יהיו שיקולי ביטחון - יוצב שער ושומר. מי ישלם אותו? השאלה היחידה האם השכונה שעכשיו הם בונים תביא לוויכוח על נכס כלשהו של המועצה? איפה קוברים? אם לא יהיה מקום אחר? אנחנו משרשים את זה שהכביש הגישה לנכס של כל הגוש יהיה שייך לשוב אחד.
 שלמה: הכביש הזה הוא היום בהקצאת קרקע של הקיבוץ. בבעלות של הקיבוץ. השטח של בית העלמין הוא בבעלות המועצה יש הסכם חכירה. מזה נולדה כל הדאגה. יכולה להיוולד בעיה. אני מציעה שניתן להם 15 יום להגיע להסכמות ונכניס לתקנון שהכביש יהיה פתוח 24/7. גם אם ירצו שער יצטרכו להוציא היתר בניה. אי אפשר לחסום סתם כביש.
 החלטה:
 ייתנו לצדדים 15 יום כדי להגיע להסכמות. במידה ולא יגיעו להסכמות הנושא יועלה שוב לדיון פנימי בוועדת תכנון ובניה הבאה.

ה ח ל ט ו ת:

ניתנו לצדדים 15 יום להגעה להבנה והסכמה
 הצבעה: ההצעה אושרה פה אחד

תשריט חלוקה: ח/416100**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 06/09/2020

שם: כרמי צור פרצלציה מגרשים 71-76 ו 81-86

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

פרצלציה למגרשים: 71-76 ו 81-86

מגרשים אלו הוסדרו בתב"ע 416.4 שאושרה בשנת 2019.

וכעת מבקשים לעשות פרצלציה לכלל המגרשים להסדרת החלוקה ביניהם.

מהלך דיון:

שלמה: מציע לחלק את ההחלטה לשניים. מבקשים לאשר את הפרצלציה של השכנים שאין ביניהם מחלוקת. 8 שיש הסכמה ו – 4 שאין. עקיבא ביקש עיון נוסף בנושא של זכויות מקרקעין ויציג לנו מה מותר ומה אסור.

כל הרחוב מעוכב בגלל המחלוקת ביניהם.

יהודה: למה לא לקבל החלטה בכפוף ל ?

עקיבא: זה מסובך.

זהרה: ניתנו היתרי בניה שנותנים יותר שטח.

שלמה: באותם 4 מגרשים שבהם אין הסכמה לא נוכל לתת היתרי בניה.

אורי: חוצים באמצע את המגרש.

שלמה: עקיבא אומר שאולי יש בעיה לקחת ממנו חלק מהמגרש.

אורי: נאשר בכפוף לאישור משפטי.

יצחק ג: קשה מאוד להבין. צריך לראות את השטח. זה לא רחוק.

יהודה : נמנעתי בדיון ואני נמנע בהצבעה. אני אחד מהבתים שנמצאים למעלה. ברירת המחזל צריכה להיות לחלוק. רוב הבתים הגיעו להסכמה. מגרש 73 מאושר – ויתרתי על השטח שלי למעלה בגלל שלום בית. אם יש שכנים שהגיעו להסכמה אז נתקדם. מה שמובא פה על השולחן זה שאין הסכמה.

אורי: למה לא חצי חצי ?

זהרה: ביקשתי להחזיר לשם את השצ"פ.

עמיחי: אולי נקבל החלטה בכפוף לבירור של עקיבא ?

יהודה: זה שזה באוויר זה לא מועיל.

זהרה: לא נוציא החלטה עד לסיום הבירור.

צביקה: אני לא חושב שמשפחת גואטה באה לעצבן ולא רוצה שלום.

עקיבא: יש אפשרות שניכנס לתביעת פיצויים.

צביקה: אם יש שאלה קניינית שיש לה שטח פרטי שלה – צריך לשמוע את דעתו של עקיבא.

אורי: אתה אומר שאם משהו נכנס אלי לחצר ולקח לי מטר והוא בא וטוען שזה שלו אז זה שלו ?

עקיבא: המטרה שלי זה להבין את העמדות עד הסוף.

זהרה: ניתן לערער על החלטה.

עקיבא: לא מקבלים החלטה בלי יעוץ משפטי.

שלמה: נקבל החלטה ל – 8 מגרשים שמסכימים.

4 – ממתינים לחוות דעת יועמ"ש.

אלחנן יצא

8 מגרשים שיש ביניהם הסכמה -

פה אחד יהודה נמנע

שלמה: מבקשים להקים ועדת משנה של הוועדה הזו לאכיפה.

עקיבא: אם יש דיון בצו הריסה מנהלי ואנחנו לא רוצים ישר ללכת לבית משפט או להשתמש בסמכות מינהלית שיש. פחות נוח לעשות בפורום גדול. לא יעיל ולא פרקטי. ועדה מצומצמת שלושה חברים. אם יש מישהו שירצה להעלות שוב יש לו סמכות. אם לא ההחלטה מחייבת. אולי אנשים שיותר קרובים מקצועית.

יואל: מודיעים רק אחרי הדיון ?

עקיבא: כן.

זהרה: כל הזמן נבנים ביער של בת עין מבנים. שטחים לתכנון עתידי שלנו. ניסינו להפעיל את המנהל ולאכוף בעצמנו. אנחנו לא מצליחים. בינתיים המבנים ניבנים. הדרך היחידה היא צווי הריסה. אנחנו מחויבים לרשות בתוך הצו תאריך לשימוע. זה מחייב לקבוע ישיבה ולעבוד באופן מהיר לפני שהבית בנוי כולו. בזמן הקורונה נבנו 20 מבנים. תושבי בת עין קורסים תחת הנטל של מים וחשמל.

שלמה: אצלנו במועצה המנגנון לא קיים. יש אפשרות בחוק.

אפשרות חזרה

שלמה: אני עדיין ממשיך לחתום על הצו. הצו לא מאשר המשך דיון אפקטיבי. יכול להימשך שמונה שנים. אפשר להתקדם עם עברייני בניה בתוך תבע"ות של המועצה. הקמת מנגנון – ועדת משנה.

איתן: כל כמה זמן היא תתאסף ?

שלמה: זה תלוי במקרים שיהיו.

עקיבא: המנהל מצפה שבתוך התחום המוניציפאלי אנחנו נטפל בנושא.

שלמה: התקנון מציע בין 6-2 חברים.

עדי, אלחנן ויצחק פ מוכנים.

שלמה: מישהו רוצה להצטרף ?

צביקה מבקש להצטרף.

שלמה: יצחק פ יו"ר הוועדה מכיוון שיו"ר צריך להיות ראש המועצה או סגנו.

צביקה: אתה גם חבר ?

שלמה: לא.

החלטה:

הקמת ועדת משנה לתכנון ובניה לנושא אכיפה

חברים: יצחק פ (יו"ר), עדי סמואל, צביקה נמו ואלחנן פרומר.

פה אחד.

ה ח ל ט ו ת :

התכנית אושרה בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה
הצבעה : אושר פה אחד

תכנית מתאר מפורטת: 419/1/1/3**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 06/09/2020

שם: תכנית נקודתית לשינוי ייעודי קרקע, תוספת יחידת דיור ושינוי הוראות למגרש 341
סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

משפחת מנצורה בנתה מבנה מחוץ לגבול המגרש שלה.
 העניין נאכף והגיע לדיון בבית משפט בו הוצע לו להגיש שינוי תב"ע להסדרת המבנה החורג.
 במהלך שנת 2013 התכנית עלתה לדיון, אישור התכנית היה בכפוף לכך, שתכניתו תוטמע בתוך תב"ע הכללית, שנערכה בימים אלו בבת עין, וכן בתנאים מסוימים:
 1. החתמת היישוב והסכמתו לתכנית.
 2. דרישה שסך השטח לא משתנה מסך השטח המקורי.
 בשנת 2017, מאחר והתב"ע הכוללת נמשכה מהמינהל, ע"י וועד היישוב, ולאור קיום שני התנאים, התכנית הומלצה להתקדם למת"ע.
 בשנת 2018 תוקצבה המועצה בתכנון גבעת משואות יצחק הישנה.
 התכנון כולל כ- 1000 יח"ד וכן אתר תיירות ומורשת של כ- 70 דונם.
 בתכנון גבעת משואות יצחק הישנה התגלה כי כביש הגישה לשכונה ולאתר, עולה על המבנה החורג שביקש מנצורה להסדיר.
 לא ניתן להתקדם עם התכנון כל עוד הכביש אינו מוסדר ולכן אנו מבקשים לאחר בדיקות חוזרות ונשנות לתוואי כביש אחר אך ללא הועיל, לבטל את החלטת המועצה משנת 2017 ע"מ שנוכל להתקדם עם תכנון השכונה ודרכי הגישה אליה.

מהלך דיון:

זהרה: מדובר במשפחה שבנתה מעבר לגבול המגרש. ב- 2013 בית המשפט שלח להסדרה. הנושא עלה לדיון עלה בוועדת תכנון ובניה. הוחלט שהנושא יעלה לדיון בעתיד בכפוף להסדרת כל היישוב. באותו זמן התחילו את כל ההסדרה. ההחלטה הייתה שבהסדרת היישוב יוטמעו גם התיקונים בכפוף להסכמת היישוב, חריגה מגבול מגרש לשטח תכנון עתידי ובסך השטחים שלא ישתנה.

ב- 2017 פנה אלי שמואל מנצורה ואמר שהתב"ע נמשכה במנהל ע"י היישוב, מה שקרה באמת. וביקש להמשיך הסדיר את החריגה. החלטת הוועדה דאז לא יכלה להתקיים והוא לא יכול היה להסדיר את הבית. שמואל הביא חתימות של כל היישוב וביקש להצריח שטחים.

הנושא עלה לדיון במליאה והומלץ להעלות למת"ע. ב- 2018 קיבלנו תקציב ממשרד השיכון לתכנון שכונה במשואות יצחק הישנה. תכנון של שטח גדול לשימור ומורשת בנוסף ל- 1000 יח"ד ושטח לתיירות ומסחר. לפני כמה חודשים גילינו שדרך הגישה היחידה למתחם המורשת צמוד למבנה של מנצורה. לצורך הכביש נדרש קיר תמך בין 10 ל- 15 מטר. אין דרך גישה אחרת למרות שניסינו, לא מצאנו דרך אחרת. רק השטח הזה נמצא בתוך אדמות מדינה. וכי לקדם תכנון חייבים דרך סטטוטורית.

בלי דרך אנחנו לא מאפשרים את התבע העתידית ולכן אנחנו מבקשים לבטל את ההחלטה מ- 2017, שאז לא ראינו את התכנון העתידי ולא הבנו שזו הדרך גישה היחידה.

איתן: מה הוא בנה?

זהרה: מבנה של 100 מ.

איתן: כמה יעלה?

צביקה: משמש למגורים?

אורי: המבנה משמש למפעל חסד.

זהרה: על הבית יש לו היתר.

איתן: כמה עולה?

אורי: כ- 50 אש"ח.

איציק לוי: תפקיד חברי המליאה היא לגרום כמה שפחות עוול לתושבים. משפחת מנצורה שיפצה את המבנה והוא משמש כמפעל חסד.

משפחת מנצורה לא בנתה את הבית הזה. כשהם נכנסו ב- 2010 אחד השכנים בנה למטה וחרג מגבולות המגרש שלו. זה אילץ את מנצורה לוותר על חלק מהחלקה שלהם. כשם וויתרו הם קיבלו את החלק למעלה והיה שם כבר מבנה.

איתן: מי ויתר ומי נתן?

איציק: היישוב. החלק היה בנוי עם מבנה ישיבה של אלפסי. הם שיפצו את המבנה כחלק מההסכמה. זה הגיע למליאה ושם אושר פה אחד ב- 2013 עם הסכמה של היישוב. יש רצון לסלול את הכביש ואומרים להם להרוס. אפשר לבנות קיר תמך אבל זה יעלה

הרבה כסף. מצד שני הם נדרשים להעתיק ויש צווי הריסה ותהליך משפטי. לא צריך לגרום עוול לתושבים. הם לא בנו את המבנה. הם לא פושעים. הם קיבלו חלקה עם מבנה קיים. צריך לנסות להגיע להסדר. אפשר ללכת למלחמה. המלחמה לא תיגמר בצו הריסה. נגרם פה עוול.

יצחק ג: איזו פשרה אתה מציע?

אורי ש: התקשרתי ליאיר נציג בת עין וביקשתי לשמוע את הסיפור. יאיר אמר שיש פה בעיה. סיפור עמוק. המליאה אישרה פעמיים את החלקה. זה לא משהו שצץ עכשיו.

במקום החלקה הזו לתת חלק חלופית למשפחה. המשפחה תעתיק על חשבונה את הבית. המבנה משמש לפעילות חסד זה לא שהילדים שלהם גרים שם. בנוסף, יש זכויות בניה של עוד 50 מ' מתחת לבית. לנסות להקל בוויכוחים קיימים אחרי בדיקה משפטית.

דניאל: של מי האדמה החלופית?

אורי: של הישוב.

זהרה: חלק כבר שלו בתב"ע.

יהודה: אם זה שטח שלו והוא מוכן להעביר על חשבוננו מה הבעיה?

זהרה: השטח של הכביש הוא דרך גישה לכמה מבנים. הישוב אמר לו אנחנו לוקחים את זה ממך כדי שתהיה דרך גישה לכמה מבנים. זה היה אמור להיות כביש אבל התב"ע נעצרה.

שמואל: נתתי 3 מטר מהשטח שלי כדי שיהיה כביש לשכנים למטה. השטח למעלה הוא שצ"פ. עשיתי תב"ע. נשלח למנהל חזר מהמנהל בגלל טעות טכנית. יוזם התוכנית צריך להיות המועצה ולא החטיבה להתיישבות ואז הגיע הסיפור של הכביש והכל נעצר. ב – 2013 קיבלנו שמציעים לחלק את החלקה ל 2 כדי שיהיה יותר מטראג' לבניה. המועצה רוצה לקחת את החלק ולתת לי שצ"פ.

דניאל: איך אפשר לתת שצ"פ?

הושעיה: באמצעות שינוי תב"ע.

איתן: זה טוב לך?

יהודה: האם שמואל מסכים?

אורי: מסכים אבל שהמועצה תכתוב לבית המשפט שהסדרנו. המבנה נמצא בבית משפט לפני הריסה.

איתן: למה זה הגיע לכאן?

יצחק ג: העתקה היא על חשבוננו?

איציק: כן. אם מקבלים את ההסדר הזה.

שלמה: ההצעה הזו של פשרה הייתה לפני הדיון? במידה וההחלטה תתקבל יש הסכמה מלאה למה שהוצג ע"י אורי? חילופי

שטחים במסגרת שינוי תבע והעתקה תהיה על חשבונכם?

מבחינת מטרים של בניה אנחנו יכולים לאשר את המרתף?

זהרה: לא ידעתי שיש בקשה כזו.

שלמה: אם כן נצטרך לאשר כאן שינוי תב"ע שמנצורה מגישים ובמסגרת זה מכניסים את זכויות הבניה של המרתף וגם החלפה משצ"פ לבית פרטי.

יצחק ג: מי מגיש את הבקשה?

שלמה: המשפחה.

יצחק ג: כמה עולה מימון?

איתן: הם מסכימים.

דניאל: אין קשר בין הדיון פה לבין הנושא המשפטי.

ההליך היה בבית משפט ב – 2012. בנה בלי היתר ולא הוזכר על חילופי שטחים. אני שומע את זה לראשונה. הואשם ויצא צו הריסה בתוך שנה. המועצה ביקשה קנס נמוך יחסית בהתחשב בעובדה שיש היתכנות להסדרה. אפשרויות ההסדרה נעצרו.

כשהתארכו ההליכים הוגש כתב אישום נוסף בגין אי ציות לפסק דין. כבר יש פסק דין חלוט להרוס את הנכס. המועצה הלכה לקראתו. ואז התברר שהסכמת המועצה עשויה להכשיל בניה של 1000 יח"ד. ההחלטה של הוועדה היא בתוקף למרות שהיא לא מקובלת על מהנדסת המועצה. המועצה צריכה כמה שיותר מהר לבטל את ההחלטה מ – 2017. לעניין ההליך הפלילי – אכן מדובר במפעל חסד. ההליך המשפטי של אי ציות אי אפשר לעכב אותו וגם אין סיבה אמיתית. כל פסק דין מסתיים עם צו התאמה – היתר או הריסה. יש צו הריסה. כרגע זה משמש כמבנה לפעילות חסד ו – 1000 יח"ד לא נבנות בקרוב אז הצו הוא דחוי. יותר נוח לבקש אורכות לצו הריסה ואני בודק מה קורה שם ובתיאום איתנו ההריסה נדחית. זה יותר קל מאשר למשוך את ההליך המשפטי.

אני מציע לבטל את ההחלטה מ – 2017. התביעה תימשך. מנצורה ישלם קנס. יחתום על מימוש ההריסה.

עקיבא: צו הריסה יש. הוא נקבע לזמן והזמן עבר. הכי הרבה את הבקשה לאי ציות אפשר למחוק

דניאל: אי אפשר.

עקיבא: יכולים להודיע לבית המשפט שעד שלא מגיעים לסלילת הכביש צו ההריסה לא יבוצע.

דניאל: אין הליך כזה. כל שנה בהסכמת המועצה יוארך הצו.

שלמה: עכשיו יש הסכמה. ניתן לו 6 חודשים להביא את תב"ע לאישור.

דניאל: מכיוון שזה משמש למטרה טובה אפשר להסתפק בקנס של אלפי שקלים.

אמשיך את ההליכים. דחיית ההריסה תהיה בהסכמה עד שהכביש ייסלל.

עמיחי: מה שאתה אומר זה לדחות את יישום צו ההריסה ובמקביל יש לו אי ציות לבית משפט.

שלמה: מצד אחד מבינים שאין פה עברייני. מצד שני אנחנו מבינים שצריך לעשות סדר. אני רוצה להגביל אותו בזמן. מציע

שנתנה את הבקשה מבית משפט לא לבטל בשישה חודשים, בהם הוא צריך להביא אלינו למועצה לוועדה המקומית אישור תב"ע של כל השינויים שדוברו. זה עבודת אדריכל פשוטה שאפשר לבצע. כאשר יוגש נאריך בעוד שנה או חצי שנה להמשך התהליך. מקבל את ההצעה לקבל ביטול החלטה של 2017.

דניאל: נדחה לחצי שנה ואם עד אז הוא יגיש תב"ע נדחה לעוד שנה.

שלמה: זהה, עד כמה זה סביר להגיש תב"ע בתוך חצי שנה?

זהרה: סביר מאוד.

עמיחי: חשוב שהוא יבין שאנחנו רוצים לעזור ולפתור את הבעיה.

החלטה:

הוועדה מבטלת את המלצתה מ – 2017 ו 2013.

פה אחד.

ה ח ל ט ו ת :

החלטה: לבטל את החלטת המליאה משנת 2013 ו 2017

בקשה להקמת וועדת משנה לאכיפה

שלמה: מבקשים להקים ועדת משנה של הוועדה הזו לאכיפה.

עקיבא: אם יש דיון בצו הריסה מנהלי ואנחנו לא רוצים ישר ללכת לבית משפט או להשתמש בסמכות מינהלית שיש. פחות נוח לעשות בפורום גדול. לא יעיל ולא פרקטי. ועדה מצומצמת שלושה חברים. אם יש מישהו שירצה להעלות שוב יש לו סמכות.

אם לא ההחלטה מחייבת. אולי אנשים שיותר קרובים מקצועית.

יואל: מודיעים רק אחרי הדיון?

עקיבא: כן.

זהרה: כל הזמן נבנים ביער של בת עין מבנים. שטחים לתכנון עתידי שלנו. ניסינו להפעיל את המנהל ולאכוף בעצמנו. אנחנו לא מצליחים. בינתיים המבנים ניבנים. הדרך היחידה היא צווי הריסה. אנחנו מחויבים לרשות בתוך הצו תאריך לשימוע. זה מחייב לקבוע ישיבה ולעבוד באופן מהיר לפני שהבית בנוי כולו. בזמן הקורונה נבנו 20 מבנים. תושבי בת עין קורסים תחת הנטל של מים וחשמל.

שלמה: אצלנו במועצה המנגנון לא קיים. יש אפשרות בחוק.

אושרית חזרה

שלמה: אני עדיין ממשיך לחתום על הצו. הצו לא מאשר המשך דיון אפקטיבי. יכול להימשך שמונה שנים. אפשר להתקדם עם עברייני בניה בתוך תבע"ות של המועצה. הקמת מנגנון – ועדת משנה.

איתן: כל כמה זמן היא תתאסף?

שלמה: זה תלוי במקרים שיהיו.

עקיבא: המנהל מצפה שבתוך התחום המוניציפאלי אנחנו נטפל בנושא.

שלמה: התקנון מציע בין 6-2 חברים.

עדי, אלחנן ויצחק פ מוכנים.

שלמה: מישהו רוצה להצטרף?

צביקה מבקש להצטרף.

שלמה: יצחק פ יו"ר הוועדה מכיוון שיו"ר צריך להיות ראש המועצה או סגנו.

צביקה: אתה גם חבר?

שלמה: לא.

החלטה:

הקמת ועדת משנה לתכנון ובניה לנושא אכיפה
חברים: יצחק פ (יו"ר), עדי סמואל, צביקה נמאולחנן פרומר.

פה אחד.


שלמה נאמן - יו"ר הועדה

30.12.2020
תאריך
רשמה: זוהרה ישי