

תאריך: 28/10/2020
" חשון תשפ"א

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש יוון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2020008 ביום ראשון תאריך 18/10/20 ל' תשרי, תשפ"א

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

מערכת הנחיות: 411/1/1/1

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020008 בתאריך: 18/10/2020

שם: שדה בר- שינוי תקנוני

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות המחלקה:

שטח למוסדות חינוך:

בקשה לשינוי תב"ע תקנונית, לנושא קווי בניין. הבקשה הינה לאפשר לוועדה המקומית שניתן יהיה לאשר קווי בניין השונים מהמצוין בכפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

מ ה ל ך ד י ו ן:

זהרה: אנו רוצים לשנות בתקנון ששינוי קווי בניין יהיו בסמכות הוועדה, כך נוכל לשנות את קווי הבניין בכפוף לתכנית בינוי, באישור הוועדה.
הצבעה: התכנית אושרה פה אחד

תכנית מפורטת: 411/9

סעיף: 2

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020008 בתאריך: 18/10/2020

שם: נוקדים- תב"ע למכינת מגן שאול

שטח התוכנית: 24.980 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות המחלקה:

תב"ע להסדרת מבני מכינה קדם צבאית "מגן שאול" בנוקדים, אשר הוקמה לפני כ-25 שנה, לנוער דתי מכל הסוגים. התב"ע מסדירה את מבני חדר האוכל ובית המדרש הבנויים במקום ומוסיפה מבנים למגורי סגל ולפנימיות.

מהלך דיון:

זהרה: המכינה בנוקדים "מגן שאול" מבקשת להסדיר את המבנים הקיימים בשטחה, ולהרחיב את מבני המכינה. כיום, קיימים בשטח מבנה חדר האוכל ומבנה הבית מדרש, אותם הם מבקשים להסדיר. ורוצים לבנות מבנים למגורי סגל ופנימיות.

יצחק גרינוולד: מה היישוב אומר על זה?

זהרה: מצורף פה אישור היישוב לתשריט ולתב"ע.

הצבעה: התכנית אושרה פה אחד

תכנית מפורטת: 414/2/5

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020008 בתאריך: 18/10/2020

שם: מיצד- תב"ע למבנה מגורים 8 יח"ד

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

תב"ע להקמת מבנה ל 8 יח"ד במיצד.

הערות המחלקה:

הישוב מיצד מבקש לבנות עוד 8 יח"ד, המשלימה את הבנייה בכניסה ליישוב למשפחות הגרות כיום ביישוב בקראוונים.

מהלך דיון:

זהרה: מיצד מבקשים להוסיף 8 יח"ד .

אלו בתים אשר ישמשו את מי שכרגע גר בקראוונים, אני ביקשתי שישאירו שטח בתב"ע הזו על מנת שנתחבר עם הכביש הטבעתי של השכונה החדשה.

שלמה: האם זה מוגש כתב"ע חדשה?

זהרה: כן.

הצבעה: התכנית אושרה פה אחד.

תכנית מפורטת: 406/2/1

סעיף: 4

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020008 בתאריך: 18/10/2020

שם: כפר עציון- שינוי ייעודי קרקע, קביעת שימושים, הוראות ומגבלות

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

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

מהלך דיון:

זהרה: דובר על ההתנגדויות, כעת אנו מבקשים להציג את ההסכם ואת הסרת ההתנגדות.
הרב רפי שלח מסמך ובו הסרת ההתנגדות בקיום התנאים הבאים שהתקבלו:

1. יירשם בהוראות התב"ע כי הדרך הינה ציבורית הפתוחה לגישה בכל עת לכל אדם ללא הפרעה או מחסום.
2. ברשימת התכליות בבית העלמין, יירשם כי בית העלמין ישמש כבית עלמין אזורי.
3. השטח המירבי המותר לבניה בבית העלמין יהיה עד 5% משטח המגרש לצרכי בית העלמין בלבד, כגון: משרדי המועצה הדתית/חברא קדישא שירותים, מחסנים, בית טהרה, וסככות צל.
4. באזור המיועד לבית העלמין תותר בניית מבני קבורה מכל סוג.
5. יצויין בתכנית כי מגרשים 4011 4020 הינם מגרשים של בית העלמין המיועדים לשימוש כחיץ ירוק בהתאם להוראות תמ"א 19 או כל תכנית מתאר ארצית שתחול על בתי עלמין.

זהרה: הצדדים הגיעו להסכמה, ניסיתי לשחרר אותנו מוועדת משנה להתנגדויות בבית אל כי כבר אין התנגדות, אבל, היועמ"ש שלהם אמר שחייבים לקיים דיון בעניין ואז זה יעלה לוועדת משנה להתיישבות, עניין זה קצת מעכב אותנו אך אני מאמינה שזה יקודם מהר.

אני מבקשת שהוועדה תאשר את הנוסח הבא כהחלטת הוועדה:

הוועדה המקומית מקבלת את התנאים להסרת ההתנגדות ומבקשת מוועדת המשנה להתנגדויות לאפשר להטמיע את הבקשות שסוכמו בין הצדדים, ולאפשר לוועדת משנה להתיישבות לאשר את התכנית לתוקף.

הצבעה: הנוסח אושר פה אחד.

תשריט חלוקה: ח/416100**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020008 בתאריך: 18/10/2020

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.

הערות המחלקה:

מובאת לישיבה זו חוות דעת היועמ"ש לגבי 4 בתים דו משפחתיים שנותרו לאישור הפרצלציה.

זכור הובאו לוועדה 12 מבנים דו משפחתיים בהם נעשתה פרצלציה ל 8 בתים באישור הדיירים ועוד 4 אשר היו קיימות מחלוקות לגביהן, בוועדה שהתקיימה ב-06.09.2020 הוחלט לחכות עם 4 הבתים הדו משפחתיים עד לקבלת חוות דעת היועמ"ש כפי שמובאת לפניכם היום.

מהלך דיון:

זהרה ישי: החלטת הוועדה היתה לאשר את 8 המבנים שהגיעו להסכמה ביניהם ללא מחלוקות, ולקבל מעקיבא חוות דעת על האפשרות לחלק את השטח שעליו יש מחלוקות בין 4 משפחות האם ניתן לחלק את השטח חצי חצי. קיבלנו את חו"ד של עקיבא יועמ"ש המועצה, הסיכום שלו הוא שאין לאיש זכויות על השטח האמצעי בין המגרשים וגם אם מגרש אחד ניצל עד כה את השטח זה לא הופך אותו לשלו. ע"פ תב"ע 416/4 יש הוראה בתקנון שבסמכות הוועדה לחלק שטח בתנאי שהשטח הוא באותו ייעוד ואין תוספת של יח"ד. ולכן, זה עונה על השאלה שלנו האם ניתן לחלק את השטח.

יהודה וולד: מה היתה הצעת המליאה בישיבה האחרונה לעשות עם השטח שבו נתונה מחלוקת?

זהרה ישי: יהודה אתה אחד מתושבי כרמ"צ שמתגוררים בשטח והגיעת להסכמה שאתה מוותר על החלוקה בשביל שלום בית, אנו מבקשים לחלק את השטח חצי חצי.

איתן שאער: אני לא מבין באיזה סמכות אנחנו יכולים לבוא ולומר לאדם שקנה את השטח הזה ונהנה כל השנים ולבוא לפגוע בו, התושב שהיה פה והתלונן התלונה שלו היתה על רעש ועל חסימת האור ולא על חלוקה. נראה לי שאנחנו נחלק את השטח לחצי חצי תוך כדי פגיעה בו.

זהרה ישי: כשראינו איזה סכסוך זה יצר וכמה בעיות זה עשה אני חשבתי להחזיר את השטח לייעודו המקורי.

אילנה פקטור: אני לא יודעת מה כתוב בחוזים של מי שרכש את המגרש אבל להחזיר את זה לשטח ציבורי זה בעייתי לא פחות. האם היישוב ייקח אחריות ויטפל בשטח? זה ייפגע עוד יותר בפרט וביישוב.

עמיחי גורדין: החזרת השטח לייעודו המקורי הוא גם בעייתי לתושב שהתלונן הרי כרגע זה שכן אחד שנמצא מעליו אם זה יחזור להיות שטח ציבורי כל היישוב יעבור שם זאת לא פגיעה?

שלמה נאמן: זה היה תמיד שטח שלא מוביל לשום מקום.

עמיחי גורדין: זה מעולם לא היה שייך לתושבים שגרים למטה, אני חייב לומר שיש צורך בקבלת החלטה, היינו בוועדת התנגדויות שמענו את התושבים ועכשיו מתבקשת הכרעה.

עדי סמואלס: אם אנחנו מחלקים שאת השטח לשניים אז התושב שלמעלה יוכל להגדיל את הבית קדימה?

שלמה נאמן: בעיקרון כן, כי הגבול מגרש משתנה אז הקו בניין גם משתנה. אבל אני חוזר לדיון שהיה עו"ד של המשפחה ערער על הסמכות של המועצה לחלק את השטח, כעת קיבלנו אישור מעקיבא כי זה בסמכות המועצה אז אני מחזק את דברי הרי עמיחי לא לעכב את ההחלטה.

יהודה וולד: אני מכיר את האנשים מקרוב ויכול לומר שיש ממש ציפייה להחלטה יש הרבה מורכבות בנושא היו ניסיונות לגישור ולהסדר אבל זה לא הלך, מצופה מהוועדה לקבל החלטה.

יצחק גרינוולד: אני חושב להחזיר את השטח למה שהיה כך לא יהיה סיכסוך.**יהודה וולד:** זאת אפשרות, למעשה יש שלוש אפשרויות:

1. להחזיר את השטח לשצ"פ

2. לחלק חצי חצי

3. לעשות שימוע במקום שאין הסכמה ולהחליט נקודתית.

הושעיה הררי: צריך להבין שמתוך כל המשפחות יש פה 2 שמתנגדות אחת הגיעה לוועדה והציגה את טיעוניה השניה כלל לא הגיעה, ולכן לעכב את ההחלטה שוב בגלל 2 משפחות כאשר הרוב הגיע להסכמה, גם השביל שיישאר במידה ויחליטו שזה יחזור להיות שצ"פ לא שמיש אין אפשרות להגיע לשם.

שלמה נאמן: אפשר לחלק את השטח לחצי חצי ולהתנות את זה בבניית גדר חיה מהמשפחה שלמעלה ליצירת פרטיות ושקט.

זהרה ישי: זה אפשרי למרות שגואטה התנגד לגינה. צריך שתהיה הסכמה שקו הבניין לא משתנה.

מס' דף: 7

עמיחי גורודין : אני ממליץ שתשבו זהרה, שלמה, יהודה ואיתן גם אתה אם תרצה ותגבשו תנאים לחלוקה לחצי חצי בתנאי שתהיה גדר חיה לפרטיות ושלא יהיה שינוי בקו בניין.
זהרה ישי : צריך לברר מול עקיבא הוא המליץ לאשר את החלוקה, חשוב לי להקריא את מה שהוא כתב : " אני סבור כי הוועדה אינה צריכה לשאת בסיכון המתעורר מהחלוקה החדשה, כשם שרשות לעולם לא אמורה לשאת בהשלכה כספית של איחוד או חלוקה, אלא הנהנים מההסדר החדש".
עמיחי גורודין : אני חושב שמי שיש לו הסכמה בינו לבין שכניו יגיע לחלוקה הנראית לו ומי שבמחלוקת אנו נחלק חצי חצי בתנאים שייקבעו.

הצבעה : אושר פה אחד
יהודה וולד- נמנע.

החלטה : תבוצע חלוקה שווה בין המגרשים, בכפוף לחתימה על מסמך להתניות שיצורפו.



שלמה נאמן - יו"ר הוועדה



28/10/2020

תאריך
רשמה : זוהרה ישי