

תאריך: 17/02/2021
ה' אדר תשפ"א

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2021002 ביום ראשון תאריך 14/02/21 ב' אדר, 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

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2021002 בתאריך: 14/02/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	413109/ב		מעלה עמוס- תכנית בינוי לשכונת חטורים		3
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
2	402/7/1		נווה דניאל- תיקון טעות סופר לעניין 0.00 - 170 יח"ד		4
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
3	405103/ב		אלון שבות-תכנית בינוי למשתלות הישנות		5
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
4	411118/ח		נוקדי שאול- חלוקת מגרשים 355-356		6
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
5	496101/ח		צומת גוש עציון- תכנית חלוקה כללית		7
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					

תכנית בינוי: ב/413109

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2021002 בתאריך: 14/02/2021

שם: מעלה עמוס- תכנית בינוי לשכונת הטורים

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

היישוב מעלה עמוס נמצא בהליכי תכנון לשכונת הטורים.

כחלק מהליך אישור השכונה ואישור משרד השיכון לעלויות פיתוח, היום מתבקש להגיש תכנית בינוי.

אנו מבקשים את אישור הוועדה לתכנית בינוי זו.

מהלך דיון:

זהרה המציגה את התכנית

תכנית בינוי נדרשת כחלק מהליך אישור השכונה.

החלטות:

הצבעה: אושר פה אחד

תכנית מפורטת: 402/7/1

סעיף: 2

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2021002 בתאריך: 14/02/2021

שם: נווה דניאל- תיקון טעות סופר לעניין 0.00 - 170 יח"ד

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

סעיף 2.4 (ו) בתכנית 402/7 קובע כי מפלסי הכניסה הקובעת יהיו על בסיס המפלסים המחייבים המופיעים בנספח הבינוי.
בסמכות הועדה לאשר שינוי במפלסי הכניסה הקובעת עד 1.5 מ' מעל או מתחת למפלס המצוין בנספח הבינוי של תכנית זו.

במגרש 250 נראה כי נפלה טעות סופר בקביעת מפלס הכניסה, כך שהגבהים המצוינים אינם תואמים את מפלסי הכביש המפורטים בתכנית:
1. מפלס הכביש במרכז המגרש הינו 966.20 ואילו מפלס הכביש המודגש בכניסה למגרש = 996.20. פער של 30 מ'! נראה בבירור שיש כאן טעות סופר בנספח הבינוי שהספרה 6 התחלפה ב-9.

2. כמו כן, באותו מגרש מפלס הכניסה הקובעת המחייב לפי הוראות התב"ע מוגדר כ- 956.00, כלומר 10.2 מ' נמוך ממפלס הכביש.
נראה כי גם כאן נפלה טעות בעריכת המסמך, ושוב הוחלפה הספרה. הפעם הספרה 6 בספרה 5.
כדי לייצר בינוי המותאם לגבהי הסביבה יש צורך לשנות את מפלס הכניסה הקובעת במגרש זה ל- 966.20.

אנו מבקשים את המלצת הועדה להגשת תיקון זה לאישור על ידי מועצת התכנון העליונה.

מהלך דיון:

זהרה מציגה את התכנית
שינוי תקנוני בהגדרת מפלסי הגובה, עטות בעריכת המסמך.
מבקשים להגיש לוועדת תכנון עליונה במינהל את התיקון לקידום התכנית.

החלטות:

הצבעה: אושר פה אחד

תכנית בינוי: ב/405103

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2021002 בתאריך: 14/02/2021

שם: אלוך שבות-תכנית בינוי למשתלות הישנות

הערות:

תכנית מפורטת 405/6/6 אשר כוללת את שכונת המשתלות הישנה, מאפשרת באזור מגורים זה להוסיף קומה שלישית לכל יחידות הדיור.
בתב"ע זו קיימת דרישה בסעיף א-12 שבעת ההגשה הראשונה להיתר, יוגש נספח המציג את שלבי הבניה העתידיים.
בעת מתן ההיתר להקמת השכונה, הוכנה ואושרה תכנית עתידית המגדירה את אפשרויות ההרחבה בקומות העליונות.
תושבי השכונה (של הדירות התחתונות) פנו בבקשה להציג תוספת בניה בצורה השונה מהמגרש שהוגש בהיתר הראשון ועל כן אנו מבקשים לאשר תכנית בינוי חדשה ובה שתי חלופות תכנון שיאפשרו גמישות תכנונית בעת הרחבת הקומה השלישית.

מהלך דיון:

זהרה מציגה את התכנית.
אישור תכנית בינוי מעודכנת, אשר נדרשת על פי התב"ע. על מנת לאשר לתושבים לבנות קומה נוספת.

החלטות:

הצבעה: אושר פה אחד

תשריט חלוקה: ח/411118

סעיף: 4

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2021002 בתאריך: 14/02/2021

שם: נוקדי שאול- חלוקת מגרשים 355-356

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

בעת ביצוע שכונת נוקדי שאול ביישוב נוקדים, נוצרה סטייה קלה במיקום המגרשים 355-356 ביחס לפרצלציה המאושרת - ח/411115.
תכנית ח/411118 מוגשת לאישור הועדה המקומית על מנת להסדיר את גבולות המגרשים כפי שנקבעו בשטח.
לפי סעיף 2 בתכנית מפורטת 411/6/4 בסמכות הועדה לשנות גבולות בין מגרשים ביעוד מגורים א'.

מהלך דיון:

זהרה מציגה את התכנית
ניתן הסבר על הגדרת הפרצלציה וחשיבותה.

החלטות:

הצבעה: אושר פה אחד

תשריט חלוקה: ח/496101

סעיף: 5

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2021002 בתאריך: 14/02/2021

שם: צומת גוש עציון- תכנית חלוקה כללית

שטח התוכנית: 131.362 דונם

סמכות:ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

אגף ההנדסה נמצא בהליך תכנון של מסוף תחבורה בצומת הגוש. כדי לקדם תהליך זה, אנו נדרשים לאשר תכנית חלוקה (פרצלציה) למגרשים על פי תכנית מפורטת 496/3/1. אנו מבקשים את אישור הוועדה המקומית לתכנית חלוקה זו.

מהלך דיון:

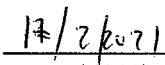
זוהרה מציגה את התכנית

פרצלציה למתחם מסוף גוש עציון על פי תכנית מפורטת 496/3/1

החלטות:

הצבעה: אושר פה אחד


שלמה נאמן - יו"ר הועדה


תאריך
רשמה: זוהרה ישי