

תאריך: 30/12/2020
ט"ו טבת תשפ"א

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ע צ י ון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2020009 ביום ראשון תאריך 22/11/20 ו' כסלו, תשפ"א

השתתפו:

חברים:

נאמן שלמה	- יו"ר
גורדין עמיחי	- אלון שבות
גריןולד 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 לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2020009 בתאריך: 22/11/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	411/6/4/3		נוקדים- 32 יח"ד		3
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
2	419/5		בת עין- תב"ע משואות יצחק- שלב א'		4
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
3	404/1/6/7		אלעזר- תב"ע 21 יח"ד		7
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
4	41115/ח		נוקדי שאול- תכנית חלוקה לחדרי שנאים ובריכה		8
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
7	401/2/3		הר גילה- הסדרת הכניסה וקביעת יעודי קרקע לשטח קו כחול חדש		9
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					

תכנית מפורטת: 411/6/4/3

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020009 בתאריך: 22/11/2020

שם: נוקדים- 32 יח"ד

שטח התוכנית: 9.031 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון

עליונה

הערות:

ביישוב נוקדים בשכונת נוקדי שאול ישנו שטח אשר מוגדר "כשטח שייעודו יקבע בעתיד".

היישוב מבקש להסב את השטח לבניית כ 32 יח"ד.

על מנת להמשיך את הרחבת היישוב.

הערות המחלקה:

ביישוב נוקדים בשכונת נוקדי שאול ישנו שטח אשר מוגדר "כשטח שייעודו יקבע בעתיד".

היישוב מבקש להסב את השטח לבניית כ 32 יח"ד.

על מנת להמשיך את הרחבת היישוב.

מהלך דיון:

זהרה הציגה את התכנית, הוצג גם אישור היישוב להוספת יח"ד בשטח שבתב"ע הוגדר כשטח שייעודו יקבע בעתיד במגרש 450.

היישוב הגיש תכנית, לעוד 32 יח"ד כאשר חלק מהן יהיו באותו דפוס בניה וחלק כבניה רוויה.

החלטות:

אושר פה אחד

המלצה למת"ע להפקיד את התכנית בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.

תכנית מפורטת: 419/5**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020009 בתאריך: 22/11/2020

שם: בת עין- תב"ע משואות יצחק- שלב א'

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

מדובר בשכונה חדשה בין היישוב בת עין ובין שלוחת הגבעה הצהובה. בשטח המדובר התקיימה בעבר משואות הישנה. כחלק מהתכנון, בראש השלוחה, מבקשים לשחזר ולשמר את היישוב שחרב בתש"ח, ולהקים סביבו אתר מורשת, אזור לקמפינג, תיירות מסחר ואולם אירועים. בהמשך השלוחה, מבקשים להקים שכונה, בה מתוכננים כ-1,000 יח"ד. השטח מתחת לאזור זה, יישאר כשטח לשימור נופי כחלק מהתייחסות הנופית של שמורת המצלעות.

הערות המחלקה:

תכנון משואות יצחק הוא חלק מתכנית אב ללב גוש עזרון. אזור זה מוגדר כאזור למורשת ותיירות, עסקים ומסחר, מבני ציבור, שטחים פתוחים ושימושים נוספים.

מהלך דיון:

זהרה: זהו פרויקט המתקצב ע"י משרד השיכון הפרויקט מתוכנן בצורה נכונה ומיטבית, שחושב על הסביבה. אוריאל אדריכל הפרויקט ואיציק רוזנברג מנהל הפרויקט נמצאים איתנו להצגת הפרויקט, גם דיברתי עם מושקו שיראה את הפרויקט אבל הוא לצערי לא חש בטוב וביקש עדכון. מדובר על שטח בין בת עין לגבעה הצהובה, קיימים שם שרידים של היישוב משואות שנחרב בתש"ח. קיים שם מבנה אחד ששרד ולא נחרב וביחד עם צוות מיוחד ניגשנו לתכנון מורכב ביותר. לקח המון זמן להשיג תקציב לתכנון האזור כי מבחינת המועצה זהו מקום בעל חשיבות גבוהה, לשמור על המקום ובמקביל לפתח אותו. אנו מלווים באדריכל שימור לפרויקט הדבר הראשון שנעשה פה זה תיק תיעוד של מעל 100 עמודים ובו כל הסיפורים של המקום. חילקנו את השטח בחלק העליון שמרנו על הקיים ושם אנו נפתח תיירות קמפינג וכו'. חלק אמצעי של הגבעה מיועד למגורים וחלק תחתון לחקלאות. התכניות לשימור הן חלק בלתי נפרד מהתב"ע. עבדנו עם אילן בן יוסף מומחה לתיירות ביחד עם משה ברוס ודני אילן ומיפו את הצרכים למורשת.

אוריאל: אנחנו עדיין בנדבך הראשון של מורשת ותיירות עם מנח הכבישים. דרך הלולים של כפר עזרון יש דרך אחת קיימת וחיבור סטטוטורי לבת עין, קיימת דרך שמובילה עד גבעות.

עמיחי גורדין: אני רוצה להבין איך זה משפיע עין חובילה והמעיינות שקיימים בו.

אוריאל: זהו שטח שלא נוגעים בו, יש פה אזור למגורים שהוא רק 15% מכלל השטח שאר השטח זה שימור לחקלאות. כל התב"ע היא כ-800 דונם, והיח"ד הן רק 1000 יח"ד. שני הכבישים הם כבישים קיימים.

לקחנו את ההתוויה הכללית של היישוב שהיה ולא בוצע, סימנו את המקומות בהם נמצאו יסודות של המבנים שנהרסו והמבנה היחיד ששרד, כל אזור התיירות יכלול פרוגרמה מגוונת עם תיירות וגוונא יש את האזור של אבן דן, המדרשה למנהיגות וכו'. אזור החורש שנשמר כחורש ומיועד לקמפינג, ועוד שני מוקדים שמיועדים לאחסון מלונאי של עד 24 חדרים, ועוד מיזמי תיירות כמו טיילת וכו'.

החניות ישרתו את המיזמים התיירותיים אך הם לא יהיו בשטחים הציבוריים.

זהרה: חשוב לציין שכל החניות הם בהיקף ולא בשטח עצמו וכל זה כדי לא לפגוע בהליכתיות יש גישה לכל מקום אבל לא תהיה פגיעה בשטח ובמקום.

אוריאל: יש טיילת שתחבר בין השכונה לבין האזור התיירותי, עבדנו עם איילון על מיפוי הטופוגרפיה מיפוי הכרמים של החורש וההחלטה היא שאין נגיעה בחורש וכל אזור הכרמים גם מיועד לשימור והדרך לבת עין תהיה נופית וכך נשמור על אופי המקום כאזור חקלאי.

השכונה בפועל יושבת רק בתוואי האמצעי.

עמיחי: אני רואה שאת המבני"צ שמתם בתיירות.

אוריאל: נכון אבל אחרי דיון ארוך החלטנו למקם את זה כך שמבני"צ שישרתו את כלל הגוש כמו בתי ספר או מתני"ס שמו פה תוך שמירה על קו גובה, ושאר מבני"צ יהיו בתוך השכונה. אנו מתכננים שיהיו כיכרות בין הכבישים שייצרו הליכתיות. יש פה בינוי של 8 יח"ד לדונם. יש חניה מקורה בתוך המגרשים, בינוי מדורג.

עמיחי: אשמח להבין מה הגובה של מבני המגורים.

אוריאל: יש פה כמה קטגוריות של מגורים חלק מהם במורדות, יש חלק שהם מבנים, והשצפ"ים מחברים את השכונה, יש פה אופי פרברי סמי רווי.

עמיחי: מה גודל ממוצע של דירות?

אוריאל: בין 120-160 מ"ר ליח"ד. זה מיועד לאוכלוסייה ברמה סוציאקונומית גבוהה.

יצחק גרינוולד: האם זו תהיה שכונה של בת עין?

שלמה: זו לא תהיה שכונה של בת עין ולא שכונה של אלון שבות כרגע עוד לא יודעים מה זה בדיוק.

איציק: מבקש להבהיר כי החל מ-1981 תחום השיפוט של מועצת גוש עציון חולקה ליישובים ותחומי הסביבה שלהם שטח זה נחשב תחת תחום שיפוט בת עין.

זוהרה: סטטוס הקרקע של רמ"י. אנו מחכים להרשאה לתכנון. זה לא ניתן ע"י החטיבה אלא קרקע בבעלות מדינה, בבעלות האפוטרופוס.

יצחק גרינוולד: שטח תיירותי זה מקום שיש בו מלא אנשים שמבקרים. האם זה מסתדר עם השכונה?

זוהרה: בכפר עציון יש מתחם תיירותי שלא פוגע ביישוב, גם פה זה מקום היסטורי ורוצים לעשות את זה מקום פתוח, כמו זיכרון יעקב, שיבואו ויראו איך חיו ואיך היישוב נראה בעבר, בצמוד לזה יהיה אזור תיירותי.

אילנה: איפה השימור נכנס? וגם חשוב לי להבין איך אתם משמרים את המקום התיירותי והחקלאי. יש פה שכונה רבת קומות, חוששת שהקסם של המקום ייפגע.

זוהרה: כל האזור הוא לשימור. נעשתה עבודה מאוד יסודית לשיחזור של המבנים, יש לנו אחריות מאוד גדולה לתפוס את המקום לפני שהוא קורס ולתת לו את מקומו החשוב. הבאנו את אדריכל השימור אחד הטובים בארץ, כדי לתת מקום וכבוד למורשת ולמה שהיה שם. גם אילן בן יוסף מומחה לתיירות, דיבר על כך שצריך לשמור שהמקום יהיה מושכן טוב ומידתי, שהמקום לא ייהרס. צריך שהמקום כן יהיה כלכלי אבל במידה נכונה וטובה. שתהיה תיירות עובדת וטובה. שתספר את סיפור המורשת.

הרבה מהאזור יישאר ירוק ולא יגעו בו והמקום של תיירות ומורשת יהיה על בסיס המבנים הקיימים, ואנו רוצים לתכנן את המקום כך שהמקום יישמר.

עמיחי גורדין: סיפור המעיינות דורש מענה כי ליד יקומו 1000 יח"ד, שהמעיינות לא יעשו בעיות ליח"ד היום זה חלק מהטבע ובתכנון זה בפאתי השכונה צריך לראות איך עושים את זה.

זוהרה: בזה מטפל עמי גבירצמן מתכנן נוף, שהדבר קרוב לליבו. הוא לא יכל להצטרף היום אבל אנו נעביר את המסר. **שלמה:** אנו נדאג שהתוואי זרימה של המים לא ייפגע, ושתנועת המים תישמר גם מבחינה נופית.

אוריאל: ההנחיה של מ. השיכון הייתה לבדוק את השכבה ההידרולוגית הגיע צוות שבדק את זה והנחה אותנו לגבי ההגבלות של גובה והבניה.

זוהרה: נעשתה פה עבודה מאוד יסודית ודקדקנית, מתוך הבנה שהמקום הוא רגיש מבחינה נופית וחקלאית, ועבדנו עם צוותים שהם מומחים.

עמיחי: אל תחכו שתקום בעיה. עם כמות האנשים שתגיע לזה קרוב לשכונה תחשבו על זה כבר עכשיו.

זוהרה: אנו יודעים זאת, ולכן אנו מבקשים לחלק את תהליך בניית המקום. אנו מבקשים מהוועדה לאשר בשלב א' כמות מסויימת של יח"ד שאנו עוד לא יודעים כמה יח"ד. אנו נדע כאשר נציג את זה לוועדת תכנון ובניה במינהל. כמות היח"ד הן בהדרגה, יש לזכור כי היח"ד גם ממנות את התשתיות וכו'.

אנו רוצים לרוץ עם העניין כי לצערי כל פעם שאנו מגיעים למקום, רואים שהוא מתחיל לקרוס ולכן מבקשים את כל היח"ד מהמליאה ואז זה יחולק בשלבויות.

אילנה: הייתי שמחה לראות שהבניה תהיה בדירוג ולא בגובה, וגם זה ממש שכונה חדשה בבת עין ויש לזה חשיבות על הנראות של המקום האם זה ישתלב עם בת עין?

שלמה: כל הורדה בגובה היא בעצם התפרסות לרוחב וזה אוכל יותר שטח. גם זו כבר בניה מדורגת שלא תיראה כל כך גבוהה.

אוריאל: הבניה היא מאוד מתונה ונותנים חשיבות לחזית חמישית במיוחד כאשר זה בתוך נוף מאתגר.

איציק: אני אומר בקצרה, אוריאל כאדריכל התכנית אירגן צוות מיוחד לפרויקט המיוחד. יש פה הרבה יועצים חוץ מצוות המתכננים, זה פרויקט דגל שגם במשרד השיכון רואים בו משהו מיוחד ושונה ולא עוד שכונת מגורים. יש פה שימור וקשה מאוד בשעה לרכז שלוש שנות עבודה. זה נעשה בתשומת לב מיוחדת ושותפו הרבה אנשים כמו מושקו שחולם את המקום כבר 80 שנה. גם עכשיו התכנית עוד לא שלמה ואנו נמשיך ללטש אותה. יש עוד דרך ארוכה מאוד ועוד זה לפני הבירוקרטיה הרגילה של תב"ע. מזכיר שזה חלק אחד מתוך תכנית האב שאנו מתכננים ל-20 שנה הקרובות. התכנית פתוחה לביקורת ולשאלות כדי לתת את כל התשובות הנכונות והטובות וכך נוכל להציג את התכנית הטובה ביותר.

צביקה: האם השטח מיועד למשהו מסוים היום?

אוריאל: יש חלק שמיועד לתיירות ומעבר לזה אין תב"ע שחלה שם. זה אזור חקלאי מנדטורי.

צביקה: מבקש לציין שאנו דנים בתכנית שתשנה את המקום והירוק לא יהיה אלא תקום שם שכונה. לדעתי זה דורש ישיבה ארוכה יותר ולא של שעה, בסוף כשאנחנו מאשרים פה יח"ד אנו משנים את כל האופי של בת עין ולדעתי זה דרש ישיבה נפרדת.

זוהרה: כמו שאתה רואה הבאתי את צוות התכנית. כי יש פה משהו חשוב. התכנית הזו חשובה, והיא מקבילה לבת עין. אבל היא לא כמו בת עין. אנחנו לא נפרשים על כל הרכס אלא מצטמצמים לשליש מהשטח ודואגים לשמור על המורשת ועל הסביבה ורואים שיש פה תכנון שהוא לא שטחי אלא מתוך מחשבה עמוקה ועם הרבה ערכים.

זו שכונה חדשה שצמודה לבת עין

עדי סמואלס: איזה יישוב זה?

מס' דף: 6

זהרה: זה עוד לא מובן. זה קרקע של המדינה, זה לא בחוזה משבצת של בת עין, זה בתחום שיפוט של בת עין. אין זכויות על הקרקע.
שלמה: זה לא תחת כפר עציון ולא תחת בת עין, וכנראה זה יהיה תחת אלון שבות ובעתיד יהיה יותר ברור לגבי ההגדרה.
אולי הם יקימו אגודה שתהיה משואות יצחק אולי לא כיום אנחנו לא יודעים זה יתבהר בהמשך וזה לא קרקע של החטיבה ולכן לא יהיה תחת אגודה מיישבת.
זהרה: זה קרקעות מדינה, וזה היה בדיונים וכרגע אין לנו תשובה.

ה ח ל ט ו ת:

אושר פה אחד

הוועדה מבקשת מוועדת משנה להתיישבות לאשר את התכנית של משואות יצחק הישנה, לאתר מורשת הנצחה ותיירות ולשכונת מגורים של כ 1,000 יח"ד.
היקף שלב א' של התכנית ייקבע בתיאום של מהנדסת המועצה עם לשכת התכנון.

ת. השלמה

ד ר י ש ו ת:

-----אישורי גורמים-----

תכנית מפורטת: 404/1/6/7

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020009 בתאריך: 22/11/2020

שם: אלעזר- תב"ע 21 יח"ד

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

היישוב מבקש לשנות ייעוד משטח למבני"צ, לתכנית מגורים ובה יוקם בניין אחד ובו כ 21 יח"ד.

הערות המחלקה:

תכנון שטח שהיה מיועד למבני"צ וכעת מבקשים להסב אותו למגורים לבניית 21 יח"ד.

מהלך דיון:

זהרה הציגה את התכנון. מדובר באזור הנמצא ליד בית הכנסת החדש, היישוב מבקש לשנות שטח זה בשל, הצורך ביח"ד נוספות ליישוב.
היישוב מבקש לאשר את התכנית.

החלטות:

אושר פה אחד

המלצה למת"ע להפקיד את התכנית בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.

תשריט חלוקה: ח/411115

סעיף: 4

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020009 בתאריך: 22/11/2020

שם: נוקדי שאול- תכנית חלוקה לחדרי שנאים ובריכה

שטח התוכנית: 63.084 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות:

תכנית זו אושרה בועדה ב 22.11.2020 בשל דרישה של חברת חשמל לפרצלציה עבור חדרי השנאים בשכונת נוקדי שאול. המגרשים הכלולים בתכנית זו הינם 904, 906, 1021.

בשל בקשת היישוב לתכנון בריכה בשצ"פ 906, ועל מנת להגיש בקשה להחכרת משנה במנהל האזרחי לטובת בריכה זו, אנו מבקשים להגדיר בפרצלציה שטחים בשצ"פ 904. ובכך להגיש את הבקשה להחכרת המשנה עבור השטח המיועד לבריכה בלבד.

הערות המחלקה:

תכנית חלוקה לחדר שנאים בנוקדים

מהלך דיון:

היישוב מבקש לבנות חדרי שנאים בשכונה החדשה, חברת חשמל דורשת כי הקרקע שעליו יושב חדר השנאים יהיה בבעלות ח"ח.

ערן דגני: האם היישוב חתם על סירוב הקרקע?

זהרה: הוא יחתום כי זה חלק מהפרוצדורה המחייבת.

החלטות:

התכנית אושרה פה אחד

תכנית מפורטת: 401/2/3

סעיף: 7

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020009 בתאריך: 22/11/2020

שם: הר גילה- הסדרת הכניסה וקביעת יעודי קרקע לשטח קו כחול חדש

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה

הערות:

הסדרת הכניסה ליישוב וקביעת ייעודי קרקע בשטח שנוסף מקו כחול חדש.

הערות המחלקה:

התכנית עלתה כבר למליאה כהסדרת הכניסה, המגרש היה למסחר ותוך כדי תכנון הבנו שהמיקום לא כל כך טוב למסחר מבחינת פריקת משאיות וכו' ולכן החלטנו להפוך את השטח ממבנ"צ להפוך אותו למסחרי. הכל כמובן עם פתרונות של חניה והדרכים.

מהלך דיון:

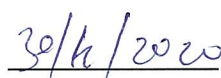
הסדרת שטחי ציבור ליישוב
התכנית עלתה כבר למליאה כהסדרת הכניסה, המגרש היה למסחר ותוך כדי תכנון הבנו שהמיקום לא כל כך טוב למסחר מבחינת פריקת משאיות וכו' ולכן החלטנו להפוך את השטח ממבנ"צ למסחרי. הכל כמובן עם פתרונות של חניה והדרכים. היישוב הסכים.

החלטות:

אושר פה אחד

הוועדה ממליצה למת"ע להפקיד את התכנית בכפוף להערות מהנדסת מועצה או מי מטעמה.


שלמה נאמן - יו"ר הועדה


תאריך

רשמה: זוהרה ישי