

תאריך: 29/07/2020
ח' אב תש"ף

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ע צ י ון

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2020006 ביום ראשון תאריך 26/07/20 ח' אב, תש"ף

השתתפו:

חברים:

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

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 2020006 בתאריך: 26/07/20
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	406103/ב		כפר עציון- תכנית בינוי למתחם לתעסוקה ולמסחר		3
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
2	414100/ב		מיצד-תכנית בינוי מיצד צפון		4
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
3	413108/ח		איבי הנחל תכנית חלוקת מגרש בייעוד מבני"צ למינהל האזרחי		5
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
4	421/8		שינוי תב"ע משפחת גולבר		6
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					

תכנית בינוי: ב/406103

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020006 בתאריך: 26/07/2020

שם: כפר עציון- תכנית בינוי למתחם לתעסוקה ולמסחר

שטח התוכנית: 46.666 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון

ולבניה

הערות המחלקה:

מגרש 800 בכפר עציון הינו מגרש המיועד למסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע 406/1/1.

הקיבוץ מבקש להסדיר את מתחם המסחרי בכניסה ליישוב.

תכנית זו מוגשת כחלק מהמשך תהליך האישור הסטטוטורי.

החלטות:

לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה

הצבעה: התכנית אושרה פה אחד

תכנית בינוי: 414100/ב

סעיף: 2

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020006 בתאריך: 26/07/2020

שם: מיצד-תכנית בינוי מיצד צפון

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

הערות המחלקה:

תבי"ע 414/1/1 ל- 25 יח"ד חדשות במיצד אושרה בספטמבר 2019. כחלק מתכנון השכונה ולצורך מתן היתרי בניה אנו מבקשים את אישור תכנית הבינוי.

החלטות:

לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה

הצבעה: תכנית אושרה פה אחד

תשריט חלוקה: ח/413108

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020006 בתאריך: 26/07/2020

שם: איבי הנחל תכנית חלוקת מגרש בייעוד מבנייצ למינהל האזרחי

שטח התוכנית: 12.000 דונם

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון

ולבניה

הערות המחלקה:

בעקבות אישור תביע 413/4/1 הגישה המועצה לרמ"י בקשות לחוזי חכירה על מגרשי ציבור, לתכנון וביצוע בניית מבני ציבור שונים לטובת היישוב. בהגשת מגרש 1203 ומגרש 1204 התבקשו ע"י רמ"י לחלק את המגרש ולאשר חלוקה זו בוועדה מקומית.

ה ח ל ט ו ת:

תכנית מאושרת בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה

התכנית אושרה פה אחד

תכנית מפורטת: 421/8**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2020006 בתאריך: 26/07/2020

שם: שינוי תב"ע משפחת גולבר

שטח התוכנית: 0.567 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון
עליונה**מהלך דיון:**

זוהרה מציגה את המקרה: בקשה להסדרה של חריגת בניה בקומת המרתף. הרחבת קומת המרתף עד גבול מגרש. עבירה זו בוצעה לאחר שניתן היתר בניה לתושב והוא ביצע חפירה עד גבול המגרש, הרס את קירות התמך המקוריים, ובנה במקומם קירות חדשים. בתמונות ניתן לראות כי יש לו חלונות וניקוז בקירות הפיתוח שעל גבול המגרש ושפונים לרחוב.

מיילס הרטוג, אדריכל התכנית הופיע בפני הוועדה:

מיילס: התכנית הוגשה עבור אדם בעל משפחה של 9 נפשות, שהוא גם אומן. הוא סגר את קומת המרתף בביתו מתחת למרפסת כסטודיו בו הוא עוסק באומנות שלו. המרתף פונה לשצ"פ בקצה היישוב. השכן שלו סלל כביש ועשה מדרכה ומדרגות שיוכל לרדת למגרש שלו ובהתחלה התנגד לתכנית, שכן טען שהחלונות שגולבר פתח משקיפים אל השטח שלו, אבל בסופו של דבר הם הגיעו להסכמה והשכן חתם לו על התכנית. גולבר ביקש לעשות הסדרה ע"י שינוי תב"ע. הסכים לסגור את החלונות שלו. הוא מבין שטעה וקיבל את הבקשה של זוהרה לסגת מגבול מגרש, למרות שבהתחלה ביקש בניה עד קו מגרש. חשוב לציין כי גובה החלל הוא כ-2.2 מטר. **שלו:** מודה למיילס שהגיע.

דיון פנימי ללא האדריכל:**צביקה:** : התכנית הזו הייתה אמורה לעלות לדיון בעבר, מה השתנה שהיא חזרה לדיון?**שלמה:** מה ששונה זה שבדיון הקודם השכן התנגד. בזכות זיו נציג הישוב קידר במליאה, שעשה עבודת אהרון הכהן ועשה שלום בין השכנים, השכן כעת מאשר חתימה על התכנית.**אילנה:** מה וועד היישוב אומר?

זיו: הוועד אומר שכל עוד היו חלונות והשכן התנגד, אז הייתה בעיה אבל הם פתרו את זה. הם ישבו וחתמו על מסמך ביניהם וכעת השכן אמר שהוא מפרגן לגולבר ולא צרה עינו במה שהוא בנה. הוא התנגד לחלונות. מרגע שהם הסכימו על סגירת החלונות אז הוא כבר משך את התנגדותו והנסיגה של ה-2 מ' זה הפסד ממון עצום למשפחה הזו, שנמצאת בקשיים. לוועד אין התנגדות, מה גם שמדובר על חלל מתחת למרפסת שלו. זוהי משפחה ממקימי קידר, משפחה מוערכת ואהובה מאוד ביישוב ולכן הוועד לא מתנגד.

זהרה: מבקשת להביע את עמדותי בעניין. מבקשת להסביר שבמבחן המגרש הריק לא היינו מאשרים בניה עד גבול המגרש וגם לא בקו בניין של שני מטר. המקסימום שמאשרים הינו קו בניין 3 מ'. מה גם שהתושב הגיש בקשה וקיבל היתר בניה עליו אני חתומה. אני נותנת אמון בתושב ואז הוא בונה עד גבול מגרש, מבחינתי זה פגיעה באמון. אבל אני לא מדברת על כבודי או כבוד אגף הנדסה אלא על התקדים שזה יוצר במיוחד ביישובים כמו קידר, בהם קיימים סכסוכי שכנים קשים מאוד, שמגיעים לרמה של הזמנת משטרה, כפי שקרה שבוע שעבר. אשר הגיע לריב בין שכנים שעירבו משטרה. כל סכסוך שכנים מעמיד את המועצה באמצע, בהתכתבויות קשות, עם תלונות בלתי נגמרות על הפיקוח ועל ההנדסה שמבקשים שנתפוס צד. חשוב לי להדגיש כי עבירות בניה פוגעות במרקם החברתי והקהילתי של יישוב. אני חושבת שעל כל עבירת בניה, ובמיוחד כזו שבאה לאחר קבלת היתר, כאשר התושב בנה הרבה מעבר למה שאושר לו, ולאחר מכן בא שנאשר לו את כל החריגות, זה יוצר תקדים.

עדנה אלמקייס: זהרה אני מסכימה עם מה שאת אומרת אצלנו בהר גילה המצב גם כזה ויש הרבה סכסוכי שכנים בשל עבירות בניה. אם אחד יצליח כל אחד ינסה.**שלמה:** התושב שמבצע עבירת בניה הורס לעצמו. הוא נענש והורס הנה פה מבקשים ממנו להרוס הוא יצטרך להכניס את הקיר פנימה מגבול המגרש. ופה הוא ביקש 0 מ' והמליאה לא נותנת. השאלה היא אם יקבל 2 מ' או 3 מ'. יש פה הוצאה של הרבה כסף.**זיו:** מאמין שבדיעבד אם הוא היה יודע שזה יגרום לו כל כך הרבה צרות הוא לא היה עושה את זה. אבל צריכים להיות רחמנים יש פה שצ"פ ואין חלונות והוא ייסוג למרחק של 2 מ' אני לא חושב שזה יוצר תקדים.

עדי: האם הוא קיבל צו הפסקת עבודה?

זהרה: קיבל והמשיך למרות ההתרעות והצווים שיצאו לו.

זיו: הנוק קיים, כלומר מה שיישאר לו זה חלל עם מעט אוויר. זה יהיה כמו מחסן. אני לא יודע אם הייתי נלחם לכזה דבר. לתת להם אנחת רווחה.

צביקה: יש לי שתי שאלות

1. האם יש למליאה יש מדיניות בעניין זה? כי הוא קיבל אישור ובעט בו.
2. האם זה לא מהווה תקדים?

שלמה: זה בדיוק מהות הדיון ולכן אנו גם דורשים שישלמו אגרה כלומר אדם שחרג משלם על כך.

שלו: בכל שינוי תביעה נקודתי, על כל מטר שאתה מבקש אתה משלם עליו באגרות והיטלים, מהות הדיון היא האם אנו מעודדים אנשים לבוא ולהסדיר עבירות בניה.

עדי: זה לא כאילו שהוא לא היה משלם את האגרות בהיתר רגיל הוא קיבל היתר רגיל ודרס אותו ברגל גסה.

שלמה: נושא האגרות זה לא הדיון. יש לנו עשרות משפחות עם עבירות בניה שלא משלמות על היתר ולא מסדירות. האם אנו רוצים שהם ימשיכו לחיות עם עבירת הבניה או רוצים לעודד הסדרה. אין פה מחלוקת שהוא עשה עבירת בניה והוא צריך לשלם ולהגיש שינוי תביעה, השאלה מהי המדיניות שלנו - להתעלם ולהתנהל עם תיקים של עבירות בניה ולמרוח את זה 20 שנה עד שזה יבוא לידי מיצוי או שאנחנו רוצים לעודד הסדרה. יש פה תקדים אבל גם תקדים חיובי, שכן תושב לוקח אחריות על מה שהוא עשה והיום אני יכול לטעון כשיבוא בטענה על הריסה נוכל להביא את המקרה כדוגמא, אל תשכחו שבסוף מי שנותן את ההחלטה הסופית זה המינהל.

עמיחי גורדין: אנחנו תומכים במהנדסת המועצה ובפיקוח מאחר והם בתפקיד לא נעים ולא קל.

יאיר גולדשמיט: מבקש להביע את דעתי, אני רואה חשיבות גדולה בכך שתושב בא ומבקש להסדיר. מי כמוני, תושב בת עין, שיש בה הרבה מקרים של סכסוכי שכנים על רקע עבירות בניה. אני מבקש לקדם ולברך על הסדרות כאלה. אני חושב שאם המועצה הייתה עם דלת פתוחה אז אולי אנשים היו באים להסדיר יותר ואולי גם פחות היו עושים עבירות בניה ובאים להתייעץ לפני, אבל לצערי זה לא המצב ואני חושב שזה חשוב שאנשים שבאים להסדיר נקבל אותם ונעודד אותם לעשות את זה. במקרים שלנו רק מי שמתלוננים עליו בא להסדיר. חשוב שתהיה אכיפה עוד בשלבים מוקדמים, וכאשר מבצעים עבירה כזו או אחרת והתושב מבקש להסדיר אז לקבל אותו ולברך על נכונותו להסדיר במיוחד שזה בא עם אישור שכנים ויישוב.

זהרה: יאיר, יש אכיפה. אשר עובד קשה מאוד לאכוף עבירות בניה, גם במקרה זה התושב קיבל צו הפסקת עבודה תוך כדי העבודה והמשיך לבנות למרות הצו. אני אשמח לקיים איתך דיון על הסדרה של עבירות בניה. לא כל עבירת בניה ניתן לקבל, אבל זה לפעם אחרת.

שלמה: בואו נצביע, מבקש שנצביע על אישור נסיגה של 2 מ' או על 3 מ' מקו בניין.

הצבעה:

בעד אישור של נסיגה של 2 מ' מקו בניין: זיו, יצחק ג, יאיר, אורי, יצחק פ, שלמה, יהודה ולד
בעד אישור נסיגה של 3 מ' מקו בניין: עדנה, חגי, עדי, אלחנן, צביקה, עמיחי.

ה ח ל ט ו ת:

אישור התכנית עפ"י החלטת הרוב לנסיגת של 2 מ'

לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה

שלמה נאמן - יו"ר הועדה

רשמה: זוהרה ישי