

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2024001 ביום ראשון תאריך 04/02/24 כ"ה שבט, תשפ"ד

התקיימה בחדר ישיבות במועצה האזורית גוש עיון

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-----------------|------------------------|
| - נאמן שלמה | - יו"ר הוועדה |
| - יצחק פריד | - סגן ראש המועצה, תקוע |
| - גורדין עמיחי | - נציג אלון שבות |
| - גרינוולד יצחק | - נציג אלעזר |
| - רוני וולפסון | - נציג בת עין |
| - אלמקייס עדנה | - נציג הר גילה |
| - שמואלי חגי | - נציג כפר עציון |
| - אברהם ווייל | - נציג מגדל עוז |
| - סיון פיני | - נציג נווה דניאל |
| - סמואל עדי | - נציג נוקדים |
| - שרון אבני | - נציג תקוע |

סגל:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - סילבצקי עקיבא | - יועץ משפטי למועצה |
| - ציפורי ישעיהו | - מבקר המועצה |
| - טליה בן עמארה | - מנהלת תחום תכנון |
| - יפה שטרית | - מנכ"לית |
| - אדרי' מרים פלדמן | - מהנדסת המועצה |
| - שלו קיים | - גזבר |
| - שירה כהן | - מזכירת הוועדה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|----------------|-------------------|
| - אושרית סטבון | - נציג אלון שבות |
| - ולד יהודה | - נציג כרמי צור |
| - אלחנן פרומר | - נציג מיצד |
| - סילבר יואל | - נציג מעלה עמוס |
| - חקשוריאן זיו | - נציג קדר |
| - שכטר אורי | - נציג ראש צורים |
| - חגי חסיד | - משקיף שדה בעז |
| - מוטי הלר | - משקיף איבי הנחל |
| - אברהם דיין | - משקיף כפר אלדד |
| - מוריס דהאן | - משקיף קידר דרום |

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	412107/ב		תקוע-תכנית בינוי למגרש 3001/1		3
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
2	421/10		משמר יהודה		5
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
3	412109/ח		פרצלציה תקוע דרום		7
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					
4	411124/ב		תכנית בינוי לפרויקט מגורים - 32 יח"ד בנוקדים		8
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
5	406114/ב		כפר עציון - תכנית בינוי - בית עלמין - מגרש 1075		9
סוג תוכנית: תכנית בינוי					

אנו פותחים את ישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 2024001 נוכחים 10 חברי מליאה.
לוועדה מועלות 5 תוכניות- 3 תוכניות בינוי, 1 תכנית חלוקה ודיון עקרוני לתב"ע.

שם:

תכנית בינוי מס' ב/412107- מגרש 3001/1-תקוע
סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

מטרת הדיון:

התכנית הראשונה המובאת בסדר היום היא תכנית בינוי למגרש 3001/1 בתקוע. מדובר על מגרש ביעוד "מבני משק" לפי תב"ע 412/4/1/4. על פי התב"ע המאושרת, על מנת להוציא היתר לחממה, מחסן וכו' ולהסדיר את הקיים בשטח- יש להכין תכנית בינוי למגרש. בתכנית 412/4/1 משנת 1997 המגרש מופיע במספר 3001. בתב"ע המאושרת יותר 412/4/1/4 משנת 2013 נספח הבינוי אינו קריא ומסתמך על התשריט מהתוכנית הקודמת. קיימת תוכנית פרצלציה משנת 2020 אשר מחלקת את מגרש 3001 למגרשים 3001/1 ו- 3001/2. בעבר היו דיונים על גובה החממה המרכזית, סוגיות נראות לעומת מגרשי המגורים הקרובים וגבולות מדויקים של המגרש. הסוגיות נבדקו - כולל בדיקה של התאמה להנחיות משרד החקלאות - ולא נראים יותר חסמים לאישור התכנית: בין היתר קיימת התחייבות האדריכל להתאמת התכנית להנחיות משרד החקלאות ואישור משרד החקלאות לגובה חריג של החממה המרכזית. התכנית גם דורשת ביצוע שורת עצי ברוש עבור הסתרת המבנים החקלאיים מכיוון מבני המגורים. בנוסף נשללו קונפליקטים עבור קווי ביוב קיימים ומתוכננים למט"ש תקוע הקרוב.

תיאור הדיון:

מרים הציגה את התכנית. הוצג המגרש ע"ג תצ"א. הוצגה תכנית הבינוי של תת מגרש 3001/1- אזור החממה המרכזית מצפון. הוצגו החתכים, והמפלסים ביחס למגרשי מגורים קיימים - בשכונת המגורים מצפון-מערב למגרש. במהלך הכנת תכנית הבינוי, נבחנו כאמור נושאים כמו גובה החממה- לגביו התקבל אישור ספציפי המתייחס לנושא גובה רום החממה. גובה סה"כ ביחס לשורת המגורים הסמוכה ביותר, קווי הביוב וכו'. יצחק פ: של מי מגרש 3001/2? אולי של מירו כהן? מרים: לא יודעת. אני מדברת על מגרש 3001/1-משק חקלאי של משפחת פרוינד. שלמה: כן של משפחת פרוינד. הם עוסקים בזה 20 שנה. אם אני מבין נכון, זה האפשרות שלהם לקבל מענקים ממשרד החקלאות. מרים: מסבירה שאין שום פגיעה בגובה של מגרשי המגורים בשורת המגורים הסמוכה לתכנית בינוי זו. וכן, התקבל אישור ממשרד החקלאות בנוגע לגובה. זה מאוד חשוב. הוצג אישור הישוב תקוע. יצחק פ: ממתי האישור ישוב? זה עדכני? מרים: האישור עדכני מתאריך 30/1/24. בעבר כבר ניתן אישור ישוב עבור גרסה קודמת. כעת זה העדכני. יצחק ג: זה לא דורש שום שינוי בשטח? מרים: כרגע אנחנו מאשרים תוכנית בינוי של איך מחלקים את השטחים בתוך השטח של המגרש הזה, אח"כ הוא יצטרך להוציא היתר לפי התוכנית הזו. יצחק ג: מה גודל המגרש? מרים: אני צריכה לבדוק זאת. 9.5 דונם. לאחר בדיקה מעמיקה השטח המדויק הוא: 7.793 דונם. יצחק ג: אין שום פגיעה במגורים? מרים: לא. הראיתי שאין פגיעה בשורת המגורים הסמוכה.

החלטה:

התכנית מאושרת פה אחד בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.

שם:

תכנית מס' 421/10- משמר יהודה- בסמוך לקידר

שטח התוכנית: 417.269 דונם

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון עליונה

מטרת הדיון:

תכנית 421/10 נמצאת בסמוך ליישוב קידר, והינה חלק מיישוב חדש בשם "משמר יהודה".

יישוב זה מוקם בהחלטת ממשלה כחלק ממדיניות תכנית האב למטרופולין העיר ירושלים.

לצורך כך משהב"ש מקדם תכנון של "תכנית אב/שלד" המשתרעת על כ-2,500 דונם באדמות מדינה/סקר, כאשר תכנית זו נמצאת בקצה המזרחי של העיר על קרקע בבעלות פרטית מוסדרת.

התכנית משנה ייעודי קרקע מ'מדבר יהודה' למגורים, שצ"פ, דרכים, שטחי ציבור ותיירות.

התכנית מציעה שכונה בת 3,600 יח"ד עבור ציבור דתי-לאומי, לפי מפתח של 4.1 נפש/יח"ד בבנייה בצפיפות ממוצעת של כ-23 יח"ד/דונם. במסגרת התכנית נערכה פרוגרמה שעל-פיה הופרשו שטחי הציבור.

מתוך כלל השטחים הנמצאים באזור התכנון של מצפה יהודה, חטיבת הקרקע המוגשת כיום לאישור הוועדה נמצאת באדמות פרטיות ומקודמת על ידי היוזם. התכנית מוגשת כעת לאישור עקרוני של הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

תיאור הדיון:

מרים מציגה את הרקע לתוכנית בכמה מילים.

אדריכל רוני גולדשמיט שמתכנן את המקום הגיע להסבר התכנית בפרוט.

שלמה: אנו שמחים לארח את רוני גולדשמיט אדריכל התוכנית.

מדובר ביישוב שהקמתו אושרה ע"י ממשלת ישראל לאחרונה.

יצחק ג: זה השטח שעליו קיימת כיום חוות צאן קידר?

שלמה: כן.

רוני מציג את התוכנית ואומר שהחלטת הממשלה מפברואר 2023 להסדיר כמה ישובים

ביו"ש, משמר יהודה הוא אחד מהם. (אצלנו בגוש עציון מדובר על שדה בועז ומשמר יהודה).

מדובר ביישוב עירוני שיוקם מדרום לקידר. כאשר אנחנו מדברים על תכנית שחלה על שטח פרטי שנרכש בידי יהודים שבסמוך אליו יש אדמות מדינה.

בשנה האחרונה משרד השיכון מקדם שם תכנון.

שטח התכנית הינו בתולי והינו חלק ממדבר יהודה.

אדמות התכניות הינן בבעלות יהודית ונקנו על ידי יזם פרטי.

היזם מבקש בשלב זה לקדם את התכנית בקרקע שרכש, בנפרד מקידום התכנית הכללית

ליישוב כולו, תכנית המקודמת על ידי משרד הבינוי והשיכון אך מצויה כרגע בשלב לא

ברור ולא וודאי.

יצחק גרינוולד: האם יש שלבים לתכנית?

רוני גולדשמיט: זה אכן שלב א' שבו מדובר על 3600 יח"ד.

התב"ע קובעת את המסגרת, את גבולות המגרשים, מספר הקומות וקווי הבניין.

מדובר בקרקע שהיעוד המנדטורי הוא מדבר יהודה.

יצחק גרינוולד: בהתאמה לאופי המדברי ששם?

רוני גולדשמיט: מדובר בקרקע מעלה אדומים. אנחנו מדברים על בנייה רוויה.

שלמה: אנחנו לא מתכננים כאן ישוב קהילתי. זה ישוב ששייך למועצת גוש עציון ובתחום השיפוט שלנו.

רוני: מציג את התשריט המוצע ומסביר על כמות יח"ד, שטחים חומים ושטחי מסחר ותעסוקה.

יצחק גרינוולד- כמה שטח יהיה לבתי-ספר?

רוני: אמרתי כבר, יש 2 מגרשים לתיכונים ו-4 מגרשים לבתי ספר יסודיים. כמובן שיש עוד שטחים חומים נוספים

שהפרוגרמטור לקח בחשבון.

עדי סמואל: כמה זמן זה יקח?

רוני: תוכניות כאלו ביו"ש יכולות לקחת שנתיים וגם שלוש, עם הרבה מזל זה יכול לקחת גם שנה וחצי עד לקבלת תוקף.

נושאי הביוב, כביש גישה עוד צריך לקבל שם החלטות. יש השפעות של דרגים פוליטיים, לא הכל תלוי בנו. גם אם התביעה תקבל תוקף תוך שנה וחצי, המימוש יהיה בשלבים. יש פה יזם פרטי שצריך לשים המון כסף יחד עם שילוב של חברה נדלנית גדולה ובסוף הם אכן ירוויחו.

כלל צרכי הציבור הנדרשים ע"י הפרוגרמה לציבור כללי/דתי לאומי לפי מפתח של 4 נפשות למשפחה ניתנים בתוך הפרויקט.

התכנית מציעה שכונת מגורים בבניה צפופה יחסית, במרקם סמי עירוני, בנייה לגובה.

הצפיפות המוצעת הינה 23 יח"ד לדונם. שטח התכנית נמצא בשיפולים הדרום מזרחיים של הרכס הדרומי לקידר, וחלק ניכר משטחה הינו בעל טופוגרפיה חדה במיוחד.

הייעוד המוצע כולל בעיקר מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בעירוב שימושים ושטחים פתוחים. מבני המגורים מסוג מגורים ג', בגובה עד עשר קומות. מבני מגורים מעורבים עם מסחר ותעסוקה בגובה עד 20 קומות. נערכה פרוגרמה לשטחי הציבור והופרשו שטחים בהתאם, בהתבסס על משק בית של 4.0 נפשות. מתוך השטח הכולל הופרשו 79 דונם למבנים ומוסדות ציבור וכ-72 דונם לשטחים ירוקים.

התכנית בבעלות הפרטית מיועדת לאוכלוסייה דתית לאומית. היישוב הכללי מיועד לאוכלוסייה חרדית. אנו מוצאים כי ניתן ליעד שכונה זו לציבור דתי לאומי בהתאם למאפיינים דומים לציבור המתגורר ביהודה ושומרון וביישובים הסמוכים. במסמך תכנית האב למטרופולין ירושלים של משרד הבינוי והשיכון, קיימת התייחסות מפורטת ליעדי צפיפות ואוכלוסייה של היישוב החדש משמר יהודה (בשמו הקודם, מצפה יהודה). הצפיפות המוגדרת ליישוב הינה 20 יח"ד לדונם. סה"כ פוטנציאל הבניה ביישוב כפי שהוגדר על ידי משרד השיכון הינו 13,000 יח"ד.

הצפיפות המוצעת בתכנית – 23 יח"ד לדונם, ביחס למיני 20 המוצגת בתכנית האב.

שטח התכנית בשכונת האדמה הפרטית הוא כרבע משטח הבנייה ביישוב המוצע כולו. (בפועל חמישית אבל התייחסנו כרבע בגלל מובלעות ואזורים פתוחים אשר אינם ניתנים לבניה). מדובר בשטח של 417 דונם. בהתייחס ליחסים בין השטחים ולטופוגרפיה החדה בשטח האדמה הפרטית, מספר היח"ד המוצע הינו סביר. מצאנו כי נושא התשתיות הינו הנושא הבעייתי ביותר ביחס לקידום התכנית המוצעת. שטח התכנית מנותק לחלוטין ומרוחק משטחי יישוב או עיר קיימים, והינו תלוי בפיתוח היישוב החדש ובפריסת התשתיות הבסיסיות של קווי חשמל, ביוב, מים ועוד.

פיני סיוון : למה נציג קידר לא נוכח בדיון?

עד כמה נלקחו בחשבון מרכיבי הביטחון בתכנית?

רוני : חלק מהתהליך הסטטוטורי הוא באמת אישור של התכנית מול קש"צ בפקוד מרכז. שלמה : בזמנו, הישוב קידר היה איתו שיח על קבלת סמל ישוב. אז היה צריך להגדיר את המקום כקידר. היתה התנגדות של קידר כי רצו אישור מוניציפלי. לא התנגדות מהותית על עצם התכנית. זה היה גרסה של 4300 יחידות דיוור. היתה סברה להפריד כמו בהרחבה של קיבוצים, עם כל מיני פתרונות מוניציפליים. עכשיו כאשר תיבנה עיר עם סמל ישוב נפרד בשל החלטת הממשלה, נפתרה הבעיה. לקידר אין התנגדות, הם חלק מהעניין. ברגע שיש אישור מוניציפלי הם הסכימו. שלמה : אני מתרגש כי אנחנו מקימים עיר בארץ ישראל. כאן מאשרים ישוב מ-0. חלקת אדמה פרטית של יזם עם אפשרות התפתחות לעיר שלמה. ולרז בדרך זו את ההתפתחות של הישוב הזה לנצח. מהאישור של היום יש עוד מרחק לאישור תב"ע סופית. השם משמר יהודה אושר ע"י מועצת השמות הממשלתית (הר מונתר=הר משמר). עדי סמואל : במפה הראשונה היה רשום עיר פלסטינית מדרום, מה זה? רוני גולדשמיט : בתכנית האב למטרופולין ירושלים מדובר על איזה עיר פלסטינית עבור הבדואים שבאזור זה משתלטים באופן מהיר על שטחים או עבור ילדי מזרח ירושלים אבל אין לזה היתכנות אמיתית. זה מופיע אבל לא באמת מקודם.

התשתית המשמעותית ביותר לקיום היישוב הינה דרך גישה סטטוטורית, נכון להיום לא קיימת דרך מאושרת לשטח התכנית.

הנושא עוד בבחינה משפטית במנהל האזרחי כי הקרקע עוד לא עברה צוות קו כחול.

שאלת קיומה של דרך גישה מוסדרת ליישוב הינה בעלת משמעות מכרעת ליכולת הקיום של השכונה המבודדת, במידה ותוקם בנפרד מן היישוב או מספר שנים לפניו. בנוסף אופי התכנון והצפיפות המוצעים בתכנית זו לא יהיו אפשריים אם תוקם השכונה כיישוב מבודד בדומה ליישוב קידר הצפוני לה.

עדי סמואל: בנושא מציאת כביש גישה, הלוואי ותהיה לנו השפעה בזה, אולי לנסות לחבר לכביש הטבעת המזרחי לירושלים. למצוא תוואי באזור עזריה או להתחבר לכביש האמריקאי, כך שגם זה יחבר את יישובי גוש עציון למשמר יהודה בצורה נורמלית. אסור ליצור עוד מובלעות.

בהיתן בעיית התשתית ודרך הגישה, ההמלצה לוועדה בשלב זה הינה מתן אישור עקרוני בלבד.

מרים: מסבירה שמטרת הצגת תוכנית זו היא לקבל אישור עקרוני מהוועדה.
עקיבא: מטרת ההצבעה לקידום התכנית היא לתת אור ירוק למנהל האזרחי שיתחיל להניע.

החלטה:

המועצה מברכת על הכנת תכנית ל-3,600 יח"ד באדמות משמר יהודה שבמרחב קידר ומעלה אדומים, בתחום השיפוט של מוא"ז גוש עציון. ההמלצה למת"ע בשלב זה הינה עקרונית בלבד מאחר שלא מוצג חיבור סטטוטורי של דרך גישה מקובלת לכל מרחב התכנון. גישה סטטוטורית הינה אבן דרך ראשונה בהליך התכנוני בפועל. בנוסף, נדרשת הצגת חיבור התשתיות (מים, ביוב, חשמל וכו'), שכן אזור זה מנותק עד כה מכל מרכיב תשתיתי.

על כן, התכנית תידון בעתיד שוב בפני הועדה המקומית ויישקלו בה המרכיבים הרלוונטיים ביחס למספר היחידות המוצע. יובהר כי ייתכן שתהיה לכך השפעה על יתר מרכיבי התכנון. ממליצים להעניק אישור עקרוני לתכנית.

שם:

פרצלציה מס' ח/412109 לשכונת תקוע דרום.
סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

מטרת הדיון:

פרצלציה מס' ח/412109 לשכונת תקוע דרום בתב"ע 412/4/1
בשטח של 50 מגרשים - 39 מגרשים באזור מגורים א' לבתים חד משפחתיים
11 מגרשים באזור מגורים ב' לבתים מדורגים (4 יח"ד למגרש).

התכנית עלתה לדיון נוסף בשל הרחבת התכנית בחלקה הדרומי.
וחלוקת שצ"פ 945 עבור חברת חשמל (חדר טרפו).

תיאור הדיון:

מרים הציגה את התכנית.
התכנית השלישית הינה תכנית חלוקה בישוב תקוע- בשכונת תקוע דרום.
מדובר על תכנית שכבר אושרה פעם בוועדת המליאה ומועלית שוב כיוון שנדרשת חלוקה
של תת חלוקה לחח"י עבור חדר טרפו. וכן הרחבת התכנית בחלקה הדרומי.
כעת מתהווה תב"ע לכל תקוע כולל הסדרה של תזוזות במגרשים שיעזרו להוציא היתרי
בניה גם עבור יחידות דיור שכבר בנויות.
הוצגה תכנית החלוקה המוצעת. מרים הראתה את החלק בדרום התכנית שנוסף,
ואת האזור של מגרש שצ"פ 945 שחולק לתת מגרש עבור חח"י.
צויין כי ניתן לראות את המובלעות והקו הכחול ש'דורס' מגרשים. מגרשים אלה יצאו
מגבול התכנית.
ישנם מגרשים אשר מוצגים בתכנית כ'לא לשיווק' וניתן יהיה לשווקם או לשנותם רק אחרי אישור
התב"ע שבהתהוות.
יצחק ג: מה השינוי מהתוכנית הקודמת שאושרה בוועדה?
מרים: מה שהשתנה מהתכנית הקודמת שאושרה זה החתיכה לחדר טראפו וחלק קטן
שהוא מגרש מגורים לא לשיווק כרגע, כי בתב"ע החדשה הוא עתיד להפוך ליעוד שצ"פ.
יצחק פ: מי מתכנן את התב"ע העתידית בתקוע?
מרים: אורה שדות מתכננת את החלק הצפוני, מיילס הרטוג מתכנן את החלק הדרומי.

הוצג אישור הישוב לעדכון תכנית הפרצלציה.

החלטה:

התכנית מאושרת פה אחד בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.

שם: תכנית בינוי לפרויקט מגורים - 32 יח"ד בנוקדים מס' ב/41124

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

בעלי עניין:

• יוזם/מגיש: צ.פ.

מטרת הדיון:

תכנית בינוי מס' ב/41124 מציגה פרויקט מגורים חדש בישוב נוקדים בתב"ע 411/6/4/3. וכוללת 32 יח"ד.

במגרשים 500-503 - אזור מגורים א' - התכנית מציגה 4 מבנים דו משפחתיים. ובמגרש 550-אזור מגורים ג'-בנין טורי משותף הכולל 24 יח"ד ב-6 כניסות נפרדות. חניון תת קרקעי משותף, שבילים ודרך בטחון.

תיאור הדיון:

מרים הציגה את התכנית. התכנית הרביעית הינה תכנית בינוי לשכונה של 32 יח"ד בלב רחוב קיים בנוקדים. בעבר הוועדה אישרה את האיחוד של ארבעת המגרשים הצפון מזרחיים לכדי מגרש אחד על מנת לאפשר למצות את תכנונו. כעת מוצגת תכנית בינוי עם התכנון של המגרש הגדול ושל ארבעת המגרשים המערביים. במגרש הגדול ייבנה בנין טורי משותף עם 6 כניסות עבור 24 יח"ד. למבנה זה מתוכנן חניון משותף בקומה התחתונה שממוקמת כלפי דרך הביטחון. בתכנון יש חניה מקורה שהצלחנו להשיג בזכות כך שארבעת המגרשים מאוחדים יחד. ובכל אחד מארבעת המגרשים המערביים ייבנו 4 בתים דו משפחתיים. התב"ע קובעת 8 מגרשים - 4 ביעוד מגורים א' המסומנים בתשריט בצהוב וארבעה מגרשים ביעוד מגורים ג' - כלומר בניה רוויה המסומנים בכתום. ארבעת אלה אוחדו בתכנית פרצלציה שכבר אושרה על ידי חברי הוועדה למגרש אחד. מוצגת תכנית הפיתוח והסביבה, ניתן לראות את התכנון המוצע ע"ג המגרשים: 4 דו משפחתיים ומבנה טורי. עדי: כמה יח"ד יהיו בבניין הטורי? מרים: 24 יח"ד.

הוצג אישור הישוב.

החלטה:

התכנית מאושרת פה אחד בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.

שם:

תכנית בינוי מס' 406114/ב - בית העלמין בכפר עציון-מגרש 1075
סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

מטרת הדיון:

תכנית בינוי לבית העלמין בכפר עציון.
בית העלמין בכפר עציון הוא בית עלמין אזורי ואנו מתכננים אותו להרחבה של השנים הבאות.
בשלב ראשון אנו מתכננים ומבצעים את שלב א' שהוא כולל הסדרה של החניה והגדלת שטחי החניה ומקומות החניה.
תכנון מתחם הטהרה והגדלת שטחי הקבורה.

תיאור הדיון:

מרים הציגה את התכנית.
התכנית האחרונה להיום הינה תכנית בינוי לבית העלמין כפר עציון.
מדובר בתכנית בינוי לכל מגרש 1075 בכפר עציון, אשר מיועד בתב"ע ל"בית עלמין".
אנחנו מתכננים כ-500 שנים קדימה. בע"ה שנצטרך רק ב-120 של כולם, ושלא נזדקק... ובכל זאת, אנחנו מציבים תכנון שצופה פני עתיד.
הוצגה תמונת רחפן מהזמן האחרון.
יצחק ג': זה לא שצ"פ?
מרים: לא. בתב"ע השטח מאושר ביעוד בית עלמין. הנדבך הבא הוא תוכנית בינוי-להראות איך השטח מתחלק.
שלמה: קודם עושים תב"ע ואח"כ תכנית בינוי. זה שני תהליכים שונים.
הוצג המצב הקיים-יעוד הקרקע בית עלמין לפי תב"ע 406/2/1 של כפר עציון.
בתוכנית הבינוי התב"ע דורשת להציג תכנון כולל לכל המתחם ולהציג את שלבי הבנייה.
תכנית הבינוי מחויבת כתנאי להוצאת היתרי בניה.
התכנית מציגה תכנון כולל לכל המתחם, ואת השלבים השונים לביצועו:
חניה בשלב א'.
מבנים: חדר טהרה, מבנה שירותים בשלב ב'.
הנ"ל, תוך התחברות למצב קיים.
הוצגו קברים חדשים בכחול - סה"כ בכל חלקי המגרש:
קברים בקיר: 181
קברים רגילים: 2516
בחלוקה זו:
181 בקיר ועוד 1396 בשלבים ג, ד, ה, באזור חדש חלק המערבי
677 בשלב ו' בחלק המזרחי, ממזרח לחלקות הקיימות
565 בשלב ז', ח' בחלק הדרומי ביותר.
עדי: כמה סה"כ קברים יהיו?
מרים: סה"כ 2516 קברים רגילים+118 קברים בקיר.
עדי: איך קונים קברים?
מרים: מול המועצה דתית.
שלמה: היו אישורי מכירה ל-30 חלקות. נשארו עוד 4-5 מקומות.
יכול להיות שנפתח עוד בית עלמין באזור מיצד-האזור החרדי.
ויש לנו גם בית עלמין בישוב תקוע.
הוצגו הנתונים הדרושים בתכנית בינוי:
שלביות הביצוע של המתחם, לפי חלוקה לשלבים.
טבלת זכויות: לפי התב"ע ניתן לנצל עד 1600 מ"ר מירבי בנוי (זה כמובן לא כולל את שטח הקבורה). מתוכם ינוצלו סה"כ 406 מ"ר.
הוצג תקן החניה- התכנית תנועה נידונה בוועדת תמרור.
בנוסף, נעשה מאמץ לשמור על עצים ולתכנן את החניה תוך ניצול השטח אך גם תוך שישמרו עצים בעלי ערך גבוה.

מרים ממשיכה להציג את נושא החניות. בתקן צריך להיות 46 חניות רגילות + חניות נכים, אופניים ואוטובוסים.

בתכנית מוצגות 110 חניות.

יצחק פ: זה לא מספיק.

מרים: זה המקסימום שהצלחנו לנצל בתוך אזור החנייה והמחשבה צריכה להיות הסעות ושאתלים כיוון שאי אפשר לתכנן יותר חניות בשטח זה

שלמה: בשגרה זה מספיק. בימים כמו יום זיכרון או הלוויה, לצערי אף פעם זה לא יספיק.

הוצג אישור המועצה הדתית כפר עציון.

לאחר הדיון הוגש גם אישור המועצה הדתית אפרת.

החלטה:

התכנית מאושרת פה אחד בכפוף להערות מהנדסת המועצה או מי מטעמה.



שירה כהן-מוזכירת הועדה



שלמה נאמן - יו"ר הועדה



תאריך