

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ובניה

שהתקיימה ביום ראשון כ"ח טבת התשע"ז (26/3/17)

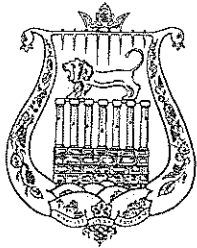
משתתפים: מלאכי לוינגר, ישראל אזולאי, אריה סוד, נועה רויטל, סטס גרישקוב, יוסי זרמון, גיא עשת, ישראל ברמסון, אליעזר רודריג.

נוכחים: שולי שמעון – מזכיר המועצה, אדריכל יצחק קטורזה – מהנדס המועצה, אדריכל אוריאל רוזנהיים-מתכנן, אדריכל יצחק רוזנברג – יועץ תכנון משפ' סלובודניק, משפ' פרידמן.

סדר היום:

1. דיון תב"ע שכונת מחניים (לקראת הפקדה) ע"י צוות התכנון.
 2. בקשת המועצה להפקדת תוכנית בניוי עיר מתחם חינוך במרכז שכונת לב הקריה.
 3. בקשת משפ' סלובודניק לסגירת מרפסת קיימת בביתם 412/12 בקריית ארבע. בהתאם לתב"ע 510/29 (קיימת התנגדות של משפ' פרידמן)
 4. בקשת משפ' מעטוף לסגירת מרפסת בגודל של 6.23 מ"ר בביתם 251/4 בנופי ממרא. בהתאם לתב"ע 510/22 מבוקשת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה. (בכפוף לאישור קמ"ט אפוטרופוס)
- סע' 1: דיון תב"ע שכונת מחניים (לקראת הפקדה) ע"י צוות תכנון.

זו הצגה שנייה של התוכנית בפניי מליאת הועדה המקומית, לאחר שבוצעו בה שיפורים לאור דיונים בוועדה המקומית, משרד השיכון ואנשי מקצוע נוספים ובהם כלכלן. עורך התכנית, אדריכל אוריאל רוזנהיים מציג את התוכנית הערוכה ב-2 אזורים: הצפוני 510/14/1 ששטחו כ- 33 דונם וייעודו למגורים לכ- 162 יח"ד וייעודים נוספים למבני ציבור שכונתיים וברמת המועצה, בשטח כולל של 11 דונם. הדרומי (אזור מחנה צבאי) 510/14/2 ששטחו כ- 45 דונם וייעודו למגורים לכ- 126 יח"ד וייעודים נוספים למבני ציבור שכונתיים וברמת המועצה, בשטח כולל של 6 דונם.



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

תב"ע דרומית 510/14/2

עקרונות התכנון :

- א. בינוי בשתי שורות של מבנים סביב רחוב פנימי בעל שדרה מוצלת במדרכה בדופן אחת של הרחוב.
- ב. מיקום מגרשים למבני ציבור משני צידי השדרה .
- ג. בינוי בגובה של עד 7 קומות תוך שמירה על חזית רציפה של עד 4 קומות לשדרה ועד 5 קומות דפנות החיצוניות/ הקומות מעל יבנו בנסיגה.
- ד. מתן מענה לחניה עילית לא מקורה בכל המגרשים.
- ה. מתן מענה למרכיבי בטחון .

תב"ע צפונית 510/14/1 :

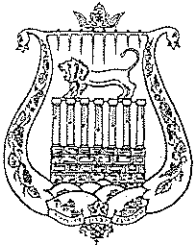
עקרונות התכנון:

- א. המתחם מתחלק לשני מתחמים בסיסיים בעלי מבנה משולש שאינו אורטוגונאלי.
- ב. מיקום מבני הציבור מוצע במפגש בין שני המתחמים.
- ג. בשל אופי המגרשים מוצעת חניה בשני המגרשים.
- ד. במגרש הצפוני הנושק לכיכר הכניסה הראשית לקרית ארבע מוצע לאשר מסחר ומגורים.
- ה. מוצע מגדל מגורים בגובה של עד 14 קומות ומגורים מעל קומות המסחר. לב המגרש יוקצה לששי"פ מעל לחניון וישמר בשטח פתוח לשימוש הציבור.
- ה. במגרש הדרומי מגורים ומבני ציבור. מוצעים שלושה מבני מגורים מדורגים בגובה של 7-9 קומות סביב שפי"פ משותף(מעל החניון)
- ו. התוכנית מייעדת את מתחם הישיבה הקיים (במערב התוכנית למבני ציבור)

נעה רויטל : מציעה :

1. המתחם הדרומי המרוחק 20 דקי הליכה מהחרסינה או מהקריה ולכן צריך לבנות שם מקווה.
2. לבנות יותר דירות גדולות מ-3 חדרים כי יש לזה ביקוש.
3. בחרסינה מתאים יותר בתים צמודי קרקע מאשר בניינים רבי קומות. משפחות לא מעטות עוזבות ליישובים באזור כי הם רוצים בית עם גינה .
4. המתחם הדרומי נמוך יותר ושם גובה הבניינים פחות בולט לעין.

יוסי זרמון : אצל זוגות צעירים שאין להם כסף יש ביקוש דווקא לדירות קטנות.



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

תומך בבנייה גבוהה גם בשטח הצפוני. זה ייתן לנו צביון של עיר ויחזק אותנו במיוחד לאור המחסור בקרקעות וגם כמענה לבניה המאסיבית של הערבים. ניתן לבנות בניין גבוה בצורה יפה ולהתאים אותו לסביבה.

גיא עשת : תומך בבנייה לגובה כי עדיף בעיני שיהיו פה יותר תושבים אך מתנגד לבניית המגדל בשטח הצפוני מול הכניסה לחרסינה שאינו לאופי הבניה בשכונה. ניתן לבנות גבוה יותר בשטח הדרומי שם זה מתאים יותר.

יחד עם זאת, תהליך הכנת התוכנית וקידומה בלי להתייעץ קודם עם חברי הועדה אינו תקין. **ישראל אזולאי:** כמו שאמרתי בדיון הקודם אני מתנגד לבניה גבוהה המתוכננת בשטח הצפוני כי זה לא מתאים לאופי הבניה בחרסינה שרובה ככולה בתים צמודי קרקע. השטח הזה היה מיועד לשכונת בנה ביתך ג'. מפריע לי שהמתכננים מתעלמים מההערות שלנו בדיון הקודם ומעלים טיעונים שהם פועלים ע"פ הנחיות משב"ש. אתם צריכים לתכנן בהתאם להנחיות הועדה. **אריה סוד:** כיום בחרסינה יש תופעה שכל אחד בונה בגינה שלו עוד ביקתה לשכירות. אם המבנה הגבוה בשטח הצפוני יתוכנן טוב מבחינה אדריכלית זה יוכל להשתלב עם הנוף מסביב ולהיות נקודת חן של השכונה.

המגורים בבניין הגבוה יכולים להיות טובים יותר מבחינה חברתית לעומת שכונת "בנה ביתך" היכן שאני גר.

ישראל ברמסון: אתם מציגים לנו עכשיו תוכנית עם מגדל מגורים בשטח הצפוני למרות ההסתייגויות ששמעתם כשהתוכנית הוצגה לנו לאשונה בדיון הקודם.

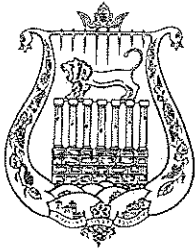
לא מקובל עלי שאתם קובעים עובדות ולא מתחשבים בעמדות חברי הועדה. בשטח הצפוני יש מוסדות ומתגוררים אנשים שיש להם זכויות וצריך לקחת זאת בחשבון. ולא להשאיר את הבעיה הזו לרגע האחרון.

אליעזר רוזריג: אתם כמתכננים הייתם צריכים קודם כל לקיים דיון רציני ומקצועי עם חברי המועצה לשמוע את דעתם ורק אח"כ להכין תוכנית בהתאם להנחיות חברי הועדה. יש דרישה עצומה מזוגות צעירים לבתים צמודי קרקע.

סיכום:

מלאכי לוינגר:

מביא צורך לדיון מוגן ומבקש להוסיף בתכניות של האזור הצפוני דיר מוגן. צוות התכנון מתבקש להזדרז בהגשת 2 התוכניות 510/14/1 ו 510/14/2 ללשכת התכנון, לבדיקה ולהשגת אישור הדרג המדיני, כי אנו בחלון הזדמנויות שעלול להיסגר בתקופה הקרובה. סה"כ שמענו הערות חשובות מהחברים בעיקר לגבי מספר הקומות בשטח הצפוני ולכן אני מבקש מהמתכננים שהתב"ע תהיה כמה שיותר גמישה שתאפשר לנו לדון באפשרויות השונות בדיון שנקיים לאחר אישור התב"ע על תוכניות הבניה המפורטות. לגבי השטח הדרומי נראה באופן כללי שהועדה תומכת בתוכנית המוצעת.



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

סעי' 2: בקשת המועצה המקומית להפקדת תכנית בינוי עיר מתחם חינוך במרכז שכונת לב הקריה.

תוכניות מפורטות מס' 510/1/5/1 ו-510/1/2/1 למבני ציבור ומוסדות חינוך) שנערכו ע"י האדריכל רוני גולדשמידט מוצגות לועדה ע"י אדריכל איציק רוזנברג שנשכר ע"י המועצה לבדוק את התוכנית ולדווח האם התוכנית מציעה פתרון כמותי מספיק לגידול במוסדות החינוך הצפוי בשנים הקרובות.

שתי התוכניות מציעות יחד תוספת שטח של 47% למבני חינוך על השטח הקיים במרכז הקריה בו כבר בנויים מוסדות חינוך, שהם תוספת של 13 דונם לסה"כ 41 דונם.

איציק רוזנברג מצא כי התכנית נותנת מענה מספיק לגידול הצפוי בכל מוסדות החינוך למידע שהתקבל מאבי שושן מנהל אגף החינוך: הממלכתיים, הממלכתיים דתיים, והזרמים הדתיים המיוחדים. בהצגת הנושא הושמט בטעות ביה"ס הממלכתי וטעות זו תוקנה במקום. כן מציין איציק, כי התכנית גם מציגה עתודה קרקע לניצול בעתיד.

התכנון פוצל לשתי תוכניות מס' 510/1/5/1 הכוללת את כל מרחב התכנון ולתכנית מס' 510/1/5/1 הכוללת את השטחים שאינם בנויים בלבד, במטרה לקבל אישור לתכנית שאין בה בינוי קיים בהליך מהיר יותר.

בתכנית 510/1/5/1 מוצגים מגרשים מס' 2001, 2003/1 א' ו-2012 למבני ציבור ו-3002 לשצ"פ במקום מבני ציבור על מנת לפצות על הפחתת שטח פתוח שבוטל במגרש מס' 2003/1. איציק ציין כי הועדה מתבקשת לתת את עמדתה לגבי התכנית, והסמכות לאישור התכנית, ניתנת בידי מועצת תכנון עליונה בלבד.

ישראל אזולאי: הנוסח של הצפי לתוספת כיתות במוסדות השונים כפי שמופיע בטבלה שהוצגה בפנינו לגבי ת"ת ברקאי וזילברמן מטעה ואנו מבקשים לתקן זאת מיידית כמו שתיקנו עכשיו והוסיפו לטבלה את "גוונים".

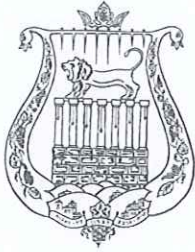
ישראל ברמסון: מציע לדחות את ההצבעה בנושא זה לשיבה הבאה לאור נסיונו העקבי של ראש המועצה למחוק מוסד מפואר כמו "זילברמן" ו"ברקאי" והתעקשותו לא לשנות את המסמך הזה שמציין שבמוסדות אלה התכנון 8 כיתות התכנון הוא 8 כיתות בלבד כפי שקיים היום במקום 16 בעתיד.

מלאכי לוינגר: מציע לאשר את התביע המסומנת בחום וכמובן אני מתחייב להציג את הנושא בישיבת המועצה שתתקיים לאחר מכן.

הצבעה: הצעת מלאכי – בעד 6 (מלאכי, סוד, רודריג, נעה, סטס, זרמון)

הצעת ברמסון: בעד 3 (ברמסון, גיא, אזולאי)

הצעת מלאכי התקבלה



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

החלטה לסע' 2 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 26/3/2017

1. על מנת לקצר את משך הליך אישור התכנית לגני הילדים, תוגשנה שתי התוכניות 510/1/5/1 למגרשים שאין בהם בינוי ותכנית 510/1/5 לכלל תחום שתי התכניות.
2. שתי התוכניות תועברנה ללשכת התכנון בנפרד לצורך אישורן במועצת תכנון עליונה ולהשלים תכנון תנועה ולמלא את דרישות לשכת התכנון הנוספות הנדרשות לאישור התכנית.

סע' 3: בקשת משפ' סלובודניק לסגירת מרפסת קיימת בביתם 412/12 בקרית ארבע . בהתאם לתב"ע 510/29 (קיימת התנגדות של משפ' פרידמן)

משפחת פרידמן מודיעה על הסרת התנגדותה לבקשה

הצבעה: בעד : פה אחד

החלטה לסע' 3 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 26/3/2017

הוחלט לאשר את בקשת משפ' סלובודניק לסגירת מרפסת קיימת בביתם 412/12 בקרית ארבע . בהתאם לתב"ע 510/29 . בכפוף לאישור קמ"ט אפוטרופוס)

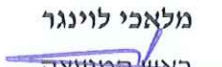
סע' 4: בקשת משפ' מעטוף לסגירת מרפסת בגודל של 6.23 מ"ר בביתם 251/4 בנופי ממרא. בהתאם לתב"ע 510/22 מבוקשת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה. (בכפוף לאישור קמ"ט אפוטרופוס)

הצבעה: בעד : פה אחד

החלטה לסע' 4 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 26/3/2017

הוחלט לאשר את בקשת משפ' מעטוף לסגירת מרפסת בגודל של 6.23 מ"ר בביתם 251/4 בנופי ממרא. בהתאם לתב"ע 510/22 מאושרת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה. (בכפוף לאישור קמ"ט אפוטרופוס)


יצחק קטרוזה
מהנדס המועצה


מלאכי לוינגר
ראש המועצה