

**פרוטוקול וועדה מקומית לתכנון ובניה
שהתקיימה ביום ראשון, ז' אייר תשע"ט (12 במאי 2019)**

משתתפים: אליהו ליבמן, ישראל ברמסון, ישראל אזולאי, מלאכי לוינגר, שלומי שוקרון, סטס גרשיקוב,
ליטי סעייד, אליעזר רודריג
לא השתתפו: חיים זלינגר
נוכחים: שולי שמעון, יצחק קטורזה, ישראל בלומנטל, עו"ד רמי פנירי, ינון ברוכים, פנחס מוציאנו,
אדריכל מיילס הרטוג

סדר יום:

1. בקשת תוספת בניה לבניין 5 בקרית ארבע. יוסף גרבי 5/14 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר, נתנאל בורג 5/16 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר ומרפסת פתוחה בגודל של 11.6 מ"ר, יוסף גרבי 5/18 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר ומרפסת פתוחה בגודל של 6.10 מ"ר. בהתאם לתב"ע 510/29 מבוקשת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה.
2. בקשת חברת אנטיפוד בע"מ להקמת יקב, מרכז מבקרים, מלון 24 חדרים ואולם אירועים בשטח של 9,055.26 מ"ר ומרתף בשטח של 1,317.17 מ"ר. בהתאם לתב"ע 510/27 מבוקשת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה.
3. בקשת מדרשת חברון לאיחוד מגרשים יד"י 412 תב"ע 510/1/12. קיימת התנגדות של מר ישראל בלומנטל.

סע' 1: בקשת תוספת בניה לבניין 5 בקרית ארבע. יוסף גרבי 5/14 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר, נתנאל בורג 5/16 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר ומרפסת פתוחה בגודל של 11.6 מ"ר, יוסף גרבי 5/18 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר ומרפסת פתוחה בגודל של 6.10 מ"ר. בהתאם לתב"ע 510/29 מבוקשת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה.

הצבעה: בעד – פה אחד

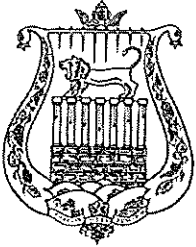
החלטה בסע' 1 בישיבה הוועדה המקומית מיום 12/5/2019
הוחלט לאשר את בקשת תוספת בניה לבניין 5 בקרית ארבע. יוסף גרבי 5/14 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר, נתנאל בורג 5/16 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר ומרפסת פתוחה בגודל של 11.6 מ"ר, יוסף גרבי 5/18 מבקש תוספת בניה של 41.90 מ"ר ומרפסת פתוחה בגודל של 6.10 מ"ר. בהתאם לתב"ע 510/29 מאושרת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה.

סע' 2: בקשת חברת אנטיפוד בע"מ להקמת יקב, מרכז מבקרים, מלון 24 חדרים ואולם אירועים בשטח של 9,055.26 מ"ר ומרתף בשטח של 1,317.17 מ"ר. בהתאם לתב"ע 510/27 מבוקשת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה.

התוכנית מוצגת ע"י אדריכל מיילס הרטוג

הצבעה: בעד – פה אחד

מלאכי לא נוכח בהצבעה



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

החלטה בסעי' 2 בישיבה הוועדה המקומית מיום 12/5/2019
הוחלט לאשר את בקשת חברת אנטיפוד בע"מ להקמת יקב, מרכז מבקרים, מלון 24 חדרים ואולם אירועים בשטח של 9,055.26 מ"ר ומרתף בשטח של 1,317.17 מ"ר. בהתאם לתביע 510/27 מאושרת הקלה של תוספת 5% לשטח בניה.

סעי' 3: בקשת מדרשת חברון לאיחוד מגרשים יד' 3 ו-יד' 4 תב"ע 510/1/12. קיימת התנגדות של מר ישראל בלומנטל.

ברוכים: 2 המגרשים - יד' 3 ו-יד' 4 שייכים למדרשת חברון ובהתאם לתביע ניתן לבנות בהם 2 בניינים - אחד בכל מגרש. זאת עובדה קיימת שלא ניתן לחזור ממנה. כדי למקסם תכנונית וויזואלית את המקום אנו מבקשים לאחד את 2 המגרשים הצמודים האלה ולבנות בהם מבנה אחד במקום שניים, כדי שיהיה לנו יותר נח והאכסניה תהיה ראויה ומכבדת להנאת האורחים. זה יעודד את התיירות בקריה ויוסיף מקומות עבודה.

פנירי: אנו לא מבקשים עוד שטח או קומות נוספות. כל דיון תכנוני בשלב זה אינו רלוונטי, כי אין עוד תכנון והבקשה היא רעיונית ובאיחוד מגרשים לא שייך התנגדות שכנים.

אני מייצג את המתנגדים. בנין המדרשה היה בעברו בנין מגורים של עמידר, שנרכש או הוקצה למדרשה ללא שינוי ייעוד של השטח. רק בשנת 2013 הוחלט בוועדה המקומית על שינוי ייעוד מאזורי מגורים, לתיירות ומוסדות ציבור. בהחלטה זו יש פגמים מהותיים מכיוון שלא הביאו זאת לידיעת התושבים ומי שעמד בראש המועצה והצביע על החלטה זו, היה מר מלאכי לוינגר למרות שהיה מצוי בניגוד עניינים עקב היותו מנהל המדרשה קודם לכן.

הבקשה לשינוי התביע לוועדה העליונה נעשתה מבלי שהדבר נדון קודם לכן בוועדה המקומית שבהתאם לחוק התכנון והבניה אמורה לחוות דעתה טרם כינוס הוועדה העליונה.

הרציונאל: המועצה המקומית יודעת היטב את צרכי הציבור ומודעת להשלכות התוכנית על הציבור שאיתה היא תצטרך להתמודד.

בדיון בוועדה העליונה לא נכח כפי שמקובל מהנדס המועצה, או כל נציג אחר מטעמה, כדי להביע את עמדת הרשות, אך ינון ברוכים שהוא בעל ענין, כן נכח.

לבקשה לשינוי התביע הנקודתית התנגדו כמאה תושבים. מר ישראל בלומנטל מראשי המתנגדים הופיע בוועדת התנגדויות שהתקיימה ב-22/5/2013 וההתנגדויות הוסרו לאחר שהובהר והובטח למתנגדים כי השטח יחולק ל-2 מגרשים וכי הבניה תהיה על מגרש אחד בלבד.

גם ינון הבטיח לבלומנטל שהוא לא יבנה בניין נוסף.

מדובר במצג שווא וקבלת החלטה להסרת התנגדות תוך טעות והטעיה והתנהגות בחוסר תום לב. בשנת 2015 פנה מר בלומנטל במכתב לגבי נטליה אוברבוך והביע הסתייגות על הפרת הבטחה, אך הוא לא נענה ולפי חוק ההנמקות אי קבלת תשובה תוך זמן סביר משמעותה היא, כי ההסתייגות התקבלה.

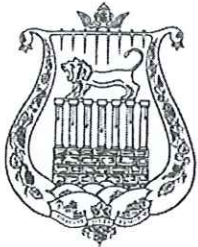
מהתוכנית שהוגשה עולה כי אין אפשרות לאיחוד בתנאי התביע שמספרה 510, שהרי כל הוראות תביע זו נשארו, למעט השינויים שנקבעו בישיבה מסי 2013006 מיום 8/5/2013.

מעיון בחומר עולה כי אין תקנון, אין חו"ד יועץ מים וביוב, אין הצעת יועץ ומתכנן בתחום התחבורה ואין התייחסות ל-35% מוסדות ציבור.

יתרה מזאת, גם אם יאושר לבנות 2 בניינים בשני המגרשים כפי שינון טען, צריך יהיה לתכנן את הבניה באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניינים הסמוכים ויהיה צורך לתכנן את השימושים המסחריים שבהם תהיה פעילות לילית, במרחק הנדרש למניעת מטרדי רעש, כגון התכנסות בלילה ועד איזו שעה תותר הפעילות, שהרי מדובר באזור מגורים.

לדיירי הבניינים הסמוכים לא יהיה רגע של שקט והם לא יוכלו לישון בלילות עקב הרעש של מאות האורחים במדרשה.

המקום לא מיועד לאכלס כ"כ הרבה אנשים במתחם אחד. אוטובוסים ומשאיות אספקה יכנסו לחניון שכבר היום יש בו מחסור חמור במקומות חניה ויש גם בעיות ביוב.



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
LOCAL COUNCIL
KIRYAT ARBA-HEBRON

יש להורות כי מערכות מכניות של שטחים מסחריים ימוקמו בתוך מבנה סגור ולא להתיר התקנת מערכות גלויות לשמים. שטחי פריקה וטעינה יהיו מקורים ו/או תת קרקעיים. אין התייחסות לנושא מערכת החשמל – ישנו חשש כי מיקום מערכת החשמל, ייצור קו היוצר מגבלות של שדה מגנטי. בהוראת התוכנית נקבע שיתוכננו תחנות טרנספורמציה עיליות בתחומי השצ"פ. יש להורות כי כל המתקנים יהיו תת קרקעיים. נדרשת רצועה ירוקה מסביב לתוכנית למזעור רעש והשפעות זיהום אוויר מהתחבורה על בנייני הבניינים הסמוכים

בניית 2 בניינים. בגובה 7 קומות כפי שמתוכנן, צפויה להצל במשך רוב שעות השמש האפקטיביות בעונת החורף על הבניינים הקיימים שהם בני 5 קומות.

לסיכום, התוכנית שהוצעה, בחטא נולדה ובצדק היא צריכה להיפסל ואני קורא לוועדה לבדוק לעומק את הכשלים שבקבלת ההחלטה, שאם לא כן, לא יהיה מנוס שאני אגיש עתירה מנהלית שתבדוק את הענין מבחינה משפטית.

ברוכים: העו"ד מטעה אתכם. בניגוד למה שנטען פה, כשהוגשה התב"ע היתה אפשרות לשכנים להתנגד ואכן בודדים התנגדו ולא מאה. ברגע שיעוד השטח השתנה לתיירות, הזיקה למועצה התבטלה והשטח עבר לידי משרד הממונה על הרכוש הממשלתי. לכתחילה אכן לא התכוונתי לבנות בשטח הזה ואפילו תכננתי לעשות שם שטח ירוק, אבל לא נתנו לי כי לא רצו לתת עוד שטח למדרשה. רק ב-2018 כשנודע לי שהמינהל מציע את השטח למכירה פניתי אליהם ובעידוד משרד התיירות קניתי את המגרש. לולי אני, היה רוכש זאת מישהו אחר והוא היה בונה שם. כעת אני מבקש לאחר את המגרשים שזה יועיל גם לשכנים וימנע את הרעש שיגרם במעבר מבניין לבניין. כמו"כ אם זה יהיה בנין אחד יהיו פחות קומות.

התב"ע מאושרת ע"י קמ"ט תחבורה ולכן הטענה על בעיית חניה כביכול, אינה נכונה.

קטרוזה: כל בקשה להתיר כפופה לתוכנית חניה מאושרת ע"י המפע"ת.

רודריג: מהנדס המועצה הקודם נריה דולב אמר שוב ושוב ליהושע שני שייצג את המדרשה, כי לא יבנו במגרש הזה אלא יהיה בו גן בוטני.

סטס: מציע לנהוג כמו במקרה של משפי בנימין ודקוסטה ששם כולם הבינו שיש צדק ומנגד יש חוק ונוהל. חוק צריך לקיים ולכן מציע לאשר, או לדחות את הדיון לעוד חודשיים כדי לאפשר להם להגיע להסדר.

ליבמן: מציע לדחות את הדיון בנושא זה לחודש ולא חודשיים כפי שהציע סטס ועד לישיבה הבאה לבדוק את הנושא המורכב הזה לעומק ובצורה אמיתית ועניינית בתקווה שניתן יהיה ליישר את ההדורים בגישור של נציגים מכל סיעות המועצה. זו החלטה כבדת משקל בעלת השלכות לשני הצדדים וראוי שנדון בה לאחר שהנתונים יהיו ברורים ומסודרים יותר, כדי שנוכל להצביע בצורה רגועה ואחראית.

ברוכים: אני לא רוצה את איחוד המגרשים.

פנירי: מבקש שירשם בפרוטוקול שהבקשה הוסרה.


יצחק קטרוזה
מהנדס המועצה


אליהו ליבמן
ראש המועצה

רשם: שולי שמעון