

סעיף 5	תכנית בינוי: 36
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019004 תאריך: 03/04/2019	

שם התכנית: תכנית בינוי למגרשים 1050 - 1051 בת"ע 201/3

שטח תוכנית: 30,740.00 מ"ר (30.74 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם: מועצה מקומית בית - אריה

מגיש: מועצה מקומית בית - אריה

מגרשים 1050, 1051 בתכנית בתוקף 201/3 ששטחם הכולל 30 דונם לערך ויעודם אזור מגורים מיוחד מופיעים בתשריט התכנית ללא חלוקה פנימית. נדרשת תכנית בינוי שאישורה בסמכות הוועדה המקומית לחלוקת המגרשים הגדולים למגרשים לבניה.

מטרת סעיף
אישור תכנית בינוי למגרשים 1050, 1051.

מטרת התכנית
חלוקת השטח של מגרשים 1050, 1051 למגרשי מגורים בצפיפויות שונות, קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בהתאמה לתכנית 201/3, קביעת שטחי חניית ושטחים ירוקים טבעיים ומגוננים.

הערות בדיקה
תכנית הבינוי המוצעת מתאימה את הבניה במגרשים 1050, 1051, להשתלבות במרקם הבנוי סביב המגרשים, לקישור למערכת הדרכים הקיימות בהתחשב בעומסי התנועה בהן והתאמה למבנה הטופוגרפי התלול.

המלצת המהנדס
לאשר

מהלך דיון
הערה: סעיף זה מופיע בסדר היום כסעיף 3. היות ונדון כסעיף אחרון, הוכנס לפרוטוקול כסעיף אחרון.
יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - במגרשים הגדולים האלה אין חלוקה למגרשים והתב"ע דורשת תכנית בינוי לפני שניתן לתת היתרים.

אושרת טולצ'יס - מה הייעוד של המגרשים?
יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - מגורים מיוחד.
שלומי לנגר, מנכ"ל המועצה - תכנית שדירקטוריון החליף אישר את המתווה שלה. במגרש אחד יהיו דו משפחתי, ובמגרש שני יהיו רביעיות. התכנית יכולה להכיל יותר יחיד, אך בגלל תשתיות שלא מאפשרות להעמיס על השטח הוחלט על הכמות המוצעת בתכנית. לגבי הדו משפחתי - ייבנה כפי שנעשה עד היום, ולגבי רביעיות - יותר מורכב ולכן שוקלים להעביר לייזם.
יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - זו תכנית בינוי אדריכלית. עדיין לא נכנסו לכאן יועצים כך שבהמשך יכולים להיות שינויים עקב אילוצים שלא מודעים להם כעת.
רון לובה - זה מחטף. אני מציע לדחות את הדיון למועד אחר, עד שנקבל הסבר על התכנית.

שלומי לנגר, מנכ"ל המועצה - מתווה התכנית המוצגת הינה בהמלצת הגורמים המקצועיים שבדקו את התשתיות, המקומיות, פוטנציאל המט"ש, מזעור הפגיעה באופי הישוב ובטבע, התוואי ודרכי הגישה - כל זאת כאשר מנגד עמד הפיתוי הלא מבוטל להכניס עוד ועוד יחידות דיור כאשר מנגד עומד הרצון של כולנו היכולת שלנו למנוע מהחליף קריסה, התכנית הזו הינה השילוב הנכון בין היכולת "להעמיס" עוד יחידות בשטח האמור מול התנאים הסביבתיים ויכולות התשתיות מחד והמוטיבציה להרבות ביחידות מאידך על מנת להכניס כמה שיותר כסף לחברה.

אנשי המקצוע לאחר שבחנו כאמור את כל האפשרויות והמשמעויות גילו אחריות ציבורית ובפועל התוצאה האופטימאלית כאמור מובאת כאן לאישורכם.

הצבעה בעד התכנית:
בעד - תרזה יופן, ירון קורן, גיל עד ארד, שי אדרי, יהודה אלבוים.
נגד - אושרת טולציס, טל חגיבי, רו לובה.

מבקשים לנמק את התנגדותם:
אושרת טולציס - מצביעה נגד עד שיובאו הנתונים שעל בסיסם התגבש התשריט כפי שהוגש בפנינו. לפני ישיבת הוועדה, ביקשתי לקבל הסבר, הפנו אותי לאתר המועצה, יש שם תכנית מתאר שמראה שאפשר להציב 350 יחיד במגרשים אלו.
רון לובה - מצביע נגד כי למדתי על התכנית מהפייסבוק. בגלל אילוצי הזמן שהוועדה לתכנון ובנייה צמודה לאסיפת המליאה, אינני חבר דירקטוריון החברה לפיתוח וצריך לתת יותר זמן ללמוד על התכנית המוצעת.

החלטות
החלטת הוועדה המקומית לאשר תכנית בינוי

בכבוד רב,

יהודה אלבוים
ראש המועצה ויו"ר הוועדה