

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 31/07/2016
ת. עברי: כ"ה בתמוז תשע"ו

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20140009 בתאריך: 03/11/2014 י' במרחשוון תשע"ה שעה 19:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------------|------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד |
| - חבר מועצה | דורון כהן |
| - חבר מועצה | שפלר דובי |
| - חברת מועצה | דבורה מלכי |
| - חבר מועצה | אבי חדידה |
| - חברת מועצה | נעמה טל |
| - חבר מועצה | מיכאל דהן |

סגל:

- | | |
|----------------------|--------------|
| - גזבר ומנכ"ל המועצה | הורוביץ שרון |
| - מהנדס המועצה | בן-אלישע משה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|-----------|
| - חברת מועצה | בקי אבנר |
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |

סגל:

- | | |
|-------------------|---------------|
| - יוע"מ של המועצה | סילבצקי עקיבא |
|-------------------|---------------|

מוזמנים:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - מבקר המועצה | פוגל תמיר |
| - מנהלת לשכת תכנון | נטליה אברבוך |

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20140099	תוספת בניה	גוש : 4 מגרש : 562 תכ" : 410/4/1	אברהמי קולין ואילת קיימת התנגדות	רחוב הגפן 70, שכונה : גפן	3
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410463	410463 נצר מגרש 504	גוש : מגרש : 504 עד מגרש : 504	נצר יעקב ומיכל	השיירות 10 , שכונה : דקל	4
3	בקשה להיתר	20140128	הקלה 5% בשטחי בניה	גוש : 5 מגרש : 118/1 תכ" : 410/5/2	מילוא שירה ואוריאל	רחוב זית שמן 28, שכונה : זית	5
4	בקשה להיתר	20140127	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש : 4 מגרש : 517 תכ" : 410/4/2	לב עמית ואפרת	רחוב מעלה כפר עציון 7, שכונה : דקל	6
5	בקשה עקרונית	20140078	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2102 תכ" : 410/5	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	רחוב בית הבחירה 11-15, שכונה : תמר	7
6	בקשה להיתר	20140129	תוכניות בינוי	גוש : 5 מגרש : 2107 תכ" : 410/5	עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב מוריה 40-36, שכונה : תמר	8
7	בקשה עקרונית	20140132	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3105 תכ" : 410/5	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ	רחוב הזורעים , שכונה : דגן	9
8	בקשה להיתר	20150137	דיון עקרוני	מגרש : 2411 תכ" : 410/5	עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב בית הבחירה 41-49, מוריה , שכונה : תמר	10

סעיף 1	בקשה להיתר: 20140099	תיק בניין: 349
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

אברהמי קולין ואילת

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב הגפן 70, שכונה: גפן

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 562

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/4/1 - גבעת הדקל

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקשת תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10 + 5% הקלה

מתנגדים

- ברנר ברוך

החלטות

הועדה מאשרת מתן הקלה 5% בשטחי הבניה בגין טופוגרפיה.
הועדה מאשרת את הבקשה לתוכנית הבינוי לתוספת שטחים ע"פ 410/10 כפוף לנוהל פרסום בעיתון המקומי ובחזית הבניינים במבנן כדוגמת המבנה הקיים.
ההחלטה רלוונטית לכל המבנים הזוהים.
בתום תקופת הפרסום, ניתן להגיש בקשה להיתר ע"פ חוק.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 410463
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014	

שם התכנית: 410463 נצר מגרש 504

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

נצר יעקב ומיכל

כתובות השיירות 10, שכונה: דקל

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
504	504		

מטרת התכנית

מבוקש דיון חוזר להחלטת הוועדה לגבי הדרישה להפרש גובה של 3 מ' שבין הגינה לכביש.

החלטות

הועדה מאשרת שינוי תב"ע בהתאם להחלטתה מתאריך 07/07/2014 ו- 01/09/2014 בשינוי הבא: שינוי קו בנין קדמי ל- 2.5 מ' יחול על מגרשים 503, 504, 505 בלבד, בהתאם למפלסי המגרשים הקיימים במגרשים אלו (לא כולל הבנין הדרומי).

סעיף 3	בקשה להיתר: 20140128	תיק בניין: 691
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

מילוא שירה ואוראל

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב זית שמן 28, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 118/1

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מגורים ג' מיוחד

שטח מגרש: 1166.47 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בשטחי בניה

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בשטחי בניה לצורך סגירת מרפסת.

החלטות

לאשר את הבקשה להקלה של 5% בגין טופוגרפיה וכמו כן הועדה מאשרת את הבקשה לתוספת הבניה, כפוף להשלמת נוהל היתר בניה.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20140127	תיק בניין: 369
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

לב עמית ואפרת

עורך

מור רוני

כתובת:

רחוב מעלה כפר עציון 7, שכונה: דקל

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 517

סוג סעיף

אישור תוכנית

תוכניות:

410/4/2 - גבעת הדקל אפרת

יעוד:

מגורים א1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה ע"פ ת 410/10

מהות הבקשה

מבוקשת תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10.

החלטות

לאשר את הבקשה כפוף להתאמת בינוי ע"פ בינוי שאושר לבית קלמנוביץ.
כפוף להסכמת שכנים ונוהל פרסום 410/10

.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20140078	תיק בניין: 1061
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

כתובת:

רחוב בית הבחירה 15-11, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2102

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

תוספת סעיף נוסף לשינוי התב"ע 410/5/58 שאושר בוועדה לתכנון ולבניה מתאריך 07/07/2014 בישיבה מס' 20140006. מבוקש בנוסף, שינוי בקווי בנין נקודתיים ע"פ תשריט מצורף.

החלטות

לאשר את הבקשה בהתאם לחלטה מתאריך 07/07/2014. בנוסף, הועדה מאשרת קוי בנין ע"פ תשריט בינוי לתוכנית 410/5/58 בסטיה נקודתית בקוי בנין צידיים.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20140129	תיק בניין: 1088
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

גולן אילן

כתובת:

רחוב מוריה 40-36, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2107

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

בקשה לשינוי תוכנית פיתוח:

- מרווח בין הבניינים, 8 מ' בשתי הקומות העליונות במגרש.
- המרווח בין הבניינים ב- 2 הקומות התחתונות יהיה 0 והבניינים יהיו מחוברים בניהם.
- מבוקש 3 קומות מפוצלות או תוספת קומה רביעית במגרש בשולי התוכנית עם דרוג הבנין.
- שינוי מפלס פיתוח אחורי 300- מתוכנית פיתוח בהכנה.

החלטות

הועדה מאשרת תוכנית הבינוי ע"פ בקשת המבקשים.

- אישור מפלס פיתוח קדמי ואחורי במגרש 2107 ו- 2411.
- במגרש 2107 - בינוי 3 קומות מפוצלות עם דירוג כך שבכל חתך לא יעלה מספר הקומות על 3 + גג רעפים. הועדה גם התחשבה בעובדה כי המגרש נמצא בשולי התוכנית המאפשר תוספת קומה רביעית.
- מרווח בין הבניינים של המגרש: ב- 2 הקומות העליונות מעל מפלס הכביש העליון ישמר במרווח של 8 מ' בניהם, עם איסור בניה במרווחים אלו.
- הועדה מאשרת כי 2 הקומות התחתונות של המבנים במגרש יהיו מחוברות כמבנה אחד וזאת בהעדר מגבלה בהוראות התוכנית למספר מבנים במגרש.

הועדה רואה בבינוי המוצע והמאושר, ניצול יעיל של המגרש תוך עמידה בהוראות תוכנית מבלי לפגוע באיכות התיכנון.

החלטה זו עולה בקנה אחד עם סעיף 3 לפרק ג' לתב"ע 410/5 המקנה זכות למגיש הבקשה לשינוי בינוי במבן.

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20140132	תיק בניין: 410552
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ

עורך

קול אלן - משרד אדר' אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב הזורעים, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרשים: 3105, 3304

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

בקשה לאישור מותנה של שינוי רכס גג במגרש 3304 - כפוף ובתנאי להסכמת בעלי מגרש 3408 לשינוי המוצע.

החלטות

הועדה ממליצה לאשר שינוי תב"ע לשינוי מפלס רכס גג במגרש 3304 למפלס 834.56 כפוף ובתנאי הכרחי כי בעלי מגרש 3408 יתנו את הסכמתם בכתב לועדה המקומית ללא כל תנאי.

החלטה זו מצטרפת להחלטה מתאריך 10/03/2014 בישיבה מס' 20140002 לבקשה מס' 20140029

סעיף 8	בקשה להיתר: 20150137	תיק בניין: 1207
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 תאריך: 03/11/2014		

בעלי עניין

מבקש

עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

גולן אילן

כתובת:

רחוב בית הבחירה 49-41, מוריה, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

מגרש: 2411

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

בקשה לשינוי תוכנית פיתוח:

- מרווח בין הבניינים, 8 מ' בשתי הקומות העליונות במגרש.
- המרווח בין הבניינים ב- 2 הקומות התחתונות יהיה 0 והבניינים יהיו מחוברים בניהם.
- מבוקש 3 קומות מפוצלות או תוספת קומה רביעית במגרש בשולי התוכנית עם דרוג הבנין.
- שינוי מפלס פיתוח אחורי 300- מתוכנית פיתוח בהכנה.

החלטות

הועדה מאשרת תוכנית הבינוי ע"פ בקשת המבקשים.

1) אישור מפלס פיתוח קדמי ואחורי במגרש 2107 ו- 2411.

2) במגרש 2107 - בינוי 3 קומות מפוצלות עם דירוג כך שבכל חתך לא יעלה מספר הקומות על 3 + גג רעפים. הועדה גם התחשבה בעובדה כי המגרש נמצא בשולי התוכנית המאפשר תוספת קומה רביעית.

3) מרווח בין הבניינים של המגרש: ב- 2 הקומות העליונות מעל מפלס הכביש העליון ישמר במרווח של 8 מ' בניהם, עם איסור בניה במרווחים אלו.

הועדה מאשרת כי 2 הקומות התחתונות של המבנים במגרש יהיו מחוברות כמבנה אחד וזאת בהעדר מגבלה בהוראות התוכנית למספר מבנים במגרש.

הועדה רואה בבינוי המוצע והמאושר, ניצול יעיל של המגרש תוך עמידה בהוראות תוכנית מבלי לפגוע באיכות התיכנון.

החלטה זו עולה בקנה אחד עם סעיף 3 לפרק ג' לתב"ע 410/5 המקנה זכות למגיש הבקשה לשינוי בינוי במבן.

רשם: בן-אלישע משה
מהנדס המועצה

יו"ר הוועדה: רביבי עודד
ראש המועצה

העתקים: רביבי עודד - ראש המועצה, יו"ר הוועדה
חברי ועדת תכנון
לשכת תכנון עליונה
יוסי שלוש - אחראי רישוי ומנהל מח' פיקוח
תיק וועדת תכנון