

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

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

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20140006

בתאריך: 07/07/2014 ט' בתמוז תשע"ד שעה 19:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

סילבצקי עקיבא	- יוע"מ של המועצה
בן-אלישע משה	- מהנדס המועצה

נעדרו:

חברים:

דבורה מלכי	- חברת מועצה
שפיץ מנחם	- חבר מועצה

סגל:

הורוביץ שרון	- גזבר ומנכ"ל המועצה
--------------	----------------------

מוזמנים:

פוגל תמיר	- מבקר המועצה
נטליה אברבוך	- מנהלת לשכת תכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20140068	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש : 5 תכ" : 410/5 410/5/2	ביקר דוד ומורן	רחוב יונתן החשמונאי 38, שכונה : זית	3
2	בקשה עקרונית	20140057	תכנית שינויים	מגרש : 131 תכ" : 410/1/1	פרקש משה וברכה	רחוב מעלה תדהר 2, שכונה : רימון	4
3	בקשה להיתר	20140076	תוספת בניה	גוש : 2 מגרש : 550 תכ" : 410/2/7	רשף תמר	רחוב סמדר 4, שכונה : גפן	5
4	בקשה להיתר	20140079	דיון עקרוני	מגרש : 111/1	סיף יהודה ואורית	רחוב המנורה 33, שכונה : זית	6
5	בקשה עקרונית	20140078	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2102 תכ" : 410/5	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	רחוב בית הבחירה : שכונה : 11-15 תמר	7
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410548	מגרש 121	גוש : 5 ממגרש : 121 עד מגרש : 121	קרל שמשון ולורן	פיטום הקטורת 54 , שכונה : זית	8
7	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410463	410463 נצר מגרש 504	גוש : ממגרש : 504 עד מגרש : 504	נצר יעקב ומיכל	השיירות 10 , שכונה : דקל	9
8	בקשה להיתר	20140077	הקלה 5%	גוש : 5 מגרש : 3303 תכ" : 410/5	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	רחוב הזורעים 72-80, שכונה : דגן	10

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20140068	תיק בניין: 615
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014		

בעלי עניין

מבקש

ביקר דוד ומורן

עורך

לוי אלעזר

כתובת:

רחוב יונתן החשמונאי 38, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 704 מגרש: 12-14,

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה ע"פ ת 410/10

מהות הבקשה

מבוקשת 1. הקלה של 5% בקו בניין ובאחוזי בניה

2. תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10

החלטות

יורד מסדר היום ע"פ בקשת המבקש - לא נדון

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה עקרונית: 20140057	תיק בניין: 104
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014		

בעלי עניין

מבקש

פרקש משה וברכה

כתובת:

רחוב מעלה תדהר 2, שכונה: רימון

גוש וחלקה:

מגרש: 131

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/1/1 - גבעת רימון

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 854.00 מ"ר

תאור הבקשה: תכנית שינויים

מהות הבקשה

מבוקש שינוי תב"ע לשינוי קו בניין צידי ל - 0 במקום 3.0 מ' בצמוד לדרך הציבורית

החלטות

הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להתישבות לאשר להפקדה שינוי תב"ע למגרשים 1-158 בשכונת הרימון ולקבוע קו בנין צידי 0 בשינוי מתכנת 410/1/4 או כל תב"ע אחרת.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה להיתר: 20140076	תיק בניין: 479
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014		

בעלי עניין

מבקש

רשף תמר

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב סמדר 4, שכונה: גפן

גוש וחלקה:

גוש: 2 מגרש: 550

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/2/7 - אפרת גבעת הגפן (מזרח הגפן, ראש הגפן)

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בשטח ובגובה הבניין

החלטות

הוועדה מאשרת הקלה 5% בגובה הבניין ובשטח הבניין.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	בקשה להיתר: 20140079	תיק בניין: 957
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014		

בעלי עניין

מבקש

אפרת זאב

סייף יהודה ואורית

כתובת:

רחוב המנורה 33, שכונה: זית

גוש וחלקה:

מגרש: 111/1

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש בחינה מחודשת לחלטת הועדה מתאריך 10/02/2014 בישיבה מספר 20140001 הדורשת תאום אדריכלי. כמו כן מבוקשת הקלה בגובה של 5% וכן בשטח הבניה

החלטות

על המבקש להגיש את הבקשה להיתר באופן מלא לדיון בוועדה כאשר כל הבקשה תעמוד בפני הוועדה תידון הבקשה כולה וכן ההתאמה האדריכלית של הבנין החדש לבנין הקיים עד לדיון בוועדה יש להפסיק העבודות באתר בהעדר התאמה להיתר בתוקף.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20140078	תיק בניין: 1061
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014		

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

מבוקש שינוי תב"ע הכולל:

- 1- חילופי שטחים - העברת שטח מהמגרש לצורך מדרכה ציבורית
- 2 - מרחק בין בנינים 6 מטרים
- 3 - הקלה בקווי בנין צידיים
- 4 - הכללת שטח ממ"ד בשתחי שירות
- 5 - הקלה של 10% בשטח ובגובה
- 6 - הגדרת קו בנין פנימי בהתאם לתוכנית המצורפת בזה

החלטות

הוועדה ממליצה לפני וועדת משנה להתישבות לאשר שינוי תב"ע לשינוי ייעוד בחלק מהמגרש לטובת כביש לצורך חניות ולאשר שינוי תב"ע להגבלת מרווח בין הבנינים לפי 6 מ'.
 כן ממליצה הועדה להקל על הקבלן ולאשר שינוי תב"ע שלא להכליל השטח של הממ"ד עפ"י דרישות הגא בזכויות הבניה. לאשר קו בנין קדמי ע"פ הבינוי המוצע וביחס לגבול מגרש ע"פ תב"ע 410/5 - 2.51 מ' ביחס לגבול מגרש חדש.
 לאשר הקלות של 10% בקוי בנין צידיים ובשטחי הבניה בגין טופוגרפיה קשה. לאשר הקלה של עד 10% בגובה הבנין בכפוף לכך כי גובה הבנין האבסולוטי לא יעלה מעל מפלס הפיתוח של המגרש שמעל מגרש זה. במידה וההקלה בגובה תהיה מעל מפלס של המגרש הסמוך יהיה זה כפוף להסכמת המגרש ע"י חתימת מורשי החתימה של עמותת בית משקפי שמש.
 על הוועדה והמבקש להודיע לבעלי המגרשים השכנים על שינוי הבינוי ע"פ החלטה זו בהתאם להוראות תב"ע 410/5 סעיף 3 לפרק ג'. תוך 30 יום, ולעדכן את הוועדה בכתב על מתן ההודעה הנ"ל, עם העתק ההודעה.

סעיף 6	תכנית מפורטת: 410548
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014	

שם התכנית: מגרש 121

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

קרל שמשון ולורן

כתובות פיטום הקטורת 54, שכונה: זית

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	121	121		

מטרת התכנית

- שינוי בקו בנין צידי 3.00 הקיים לקווי בנין שיהיו 2.80 ו- 2.70, שינוי בקו בנין אחורי 5.00 הקיים לקו בנין אחורי שיהיה 4.60 שינוי בקו בנין קדמי 5.00 הקיים לקו בנין קדמי שיהיה 4.00
- הגדלת שטח בניה מרביים מ- 660 מ"ר ל- 696.84 מ"ר
- שינוי במפלס ה- 0.00 מ- 835.52 ל- 835.94
- שינוי גובה מרבי לגג ורכס גג במקום 841.00 יהיה 842.06
- קביעת מספר קומות מרביים במקום 3 יהיה 4

החלטות

הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להתישבות לאשר את התכנית להפקדה להכשרת מצב קיים של הנכס.

סעיף 7	תכנית מפורטת: 410463
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014	

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

שינוי קו בניין קידמי במקום 5 יהיה 2.5 מ'

החלטות

להצעת החלטה - לדחות את הבקשה ולא לאשר את הבקשה לא התקבלה ע"י אף אחד.
להצעת החלטה - לאשר את הבקשה במתכונת המבוקשת קווי בנין צידי 0 וקו בנין קומה 0 התקבלה ע"י 2 חברים מאחר וההצעות לעיל לא התקבלו הצטרפו 2 חברי המועצה להחלטה לאשר הבקשה רק לקו בנין צידי 0 בקומת קרקע כפוף להסכמת שכנים ועל כל המגרשים במתחם.

החלטה - הוועדה מאשרת ברוב קולות אישור עקרוני לשינוי תב"ע לקו בנין 0 בצידי המגרש לקומת קרקע בלבד בכפוף להסכמת שכנים. החלטה זו תחול על כל המגרשים במתחם.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20140077	תיק בניין: 1060
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140006 תאריך: 07/07/2014		

בעלי עניין

מבקש

צ.פ. חברה לבנין בע"מ

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזרעים 80-72, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3303

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בשטחי בניה, גובה בנין, קווי בנין.

החלטות

הוועדה מאשרת את הבקשה להקלה של 5% בשטח ובגובה ובקוי בנין לאור טופוגרפיה קשה במגרש. הוועדה התחשבה בעובדה כי תוכננו 1 חניה ליח"ד במגרש.

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