

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 11/03/2015
ת. עברי: כי באדר תשע"ה

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150002 בתאריך: 02/03/2015 י"א באדר תשע"ה שעה 19:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

- | | |
|-------------------|---------------|
| - גובר המועצה | הורוביץ שרון |
| - יוע"מ של המועצה | סילבצקי עקיבא |
| - מהנדס המועצה | בן-אלישע משה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|-----------|
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |
|-------------|-----------|

מוזמנים:

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

הערה:

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150002 - נוכחי
מתאריך: 02/03/2015 י"א באדר תשע"ה
אינו כולל את סעיף מס' 5 - בנושא שימוע לפינוי יבילים משכונת הדגן והתמר
פרוטוקול לסעיף מס' 5 - יופק בניפרד ויוצמד אליו תמליל השימוע
פרוטוקול זה ישא מס' ישיבה 20150003 מתאריך: 02/03/2015

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150037	דיון עקרוני	גוש : 2 מגרש : 220 תכ' : 410/2/23	אליאב דוד ולאח	רחוב הגפן 24 , שכונה : גפן דרום	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/4/64	פישבורגר מיכאל שוועל דב	גוש : 4 ממגרש : 626 עד מגרש : 626	שוועל דב	שיבת ציון 37 , שכונה : דקל	5
3	בקשה להיתר	20150038	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2602 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	מוריה 4, שכונה : תמר	7
4	בקשה עקרונית	20150039	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2606 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	מוריה 6, שכונה : תמר	8
6	בקשה להיתר	20150008	תוספת בניה	מגרש : 808 תכ' : 410.4.10	גולדמן גרשון ופיליס	רחוב שדרות דוד המלך 75 , שכונה : דקל	9
7	בקשה להיתר	20150042	תכנית חניות	גוש : 5 מגרש : 3409 תכ' : 410/5	שוהם הנדסה וניהול בע"מ	רחוב רמב"ן 37, שכונה : דגן	10
8	הקלה 5%	20150043	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2404	א.ברקן ושות' בע"מ	חדבש , שכונה : תמר	11
9	הקלה 5%	20150044	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3302 תכ' : 410/5	עמותת בית וגן בדגן - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל	משה בן מימון 62-90, שכונה : דגן	12
10	בקשה עקרונית	20150045	תוספת יעד - למרפאה	גוש : 5 מגרש : 11 תכ' : 410/5/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב פיטום הקטורת , שכונה : זית	14
11	בקשה עקרונית	20140151	העמדת מגרסה	גוש : 5 מגרש : 3404 תכ' : 410/5	עמותת לגור בתמר - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב רמב"ן 21, שכונה : דגן	15
12	בקשה עקרונית	20150047	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3105 תכ' : 410/5	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ (שמואל אליהו)	רחוב משה בן מימון , שכונה : דגן	16
13	בקשה עקרונית	20150051	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2420 תכ' : 410/5	א.ברקן ושות' בע"מ	מבוא מעונה 23-1, שכונה : תמר	17

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150037	תיק בניין: 320
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

אליאב דוד ולאה

עורך

פוגדה מונטי

כתובת:

רחוב הגפן 24, שכונה: גפן דרום

גוש וחלקה:

גוש: 2 מגרש: 220

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/2/1, 410/2/23

יעוד:

מגורים א1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש שינוי תב"ע הכולל:

1) שינוי קו בנין אחורי ע"פ נספח בינוי

2) הגדלת תכסית בהתאם לנספח הבינוי

הערות בדיקה

מבוקש שינוי בקו בנין אחורי - שינוי זה מבוקש כתוצאה מטעות שחלה במהלך הבניה לאחר שבמגרש זה אושר שינוי תב"ע מס' 410/2/23 בו נקבע קו בנין אחורי כ- 1.8 מ' מגבול מגרש אחורי, נבנתה תוספת עד כ- חצי מטר מגבול מגרש. מבוקש בזה קו בנין אחורי בהתאם לנספח הבינוי - כ- 0.5 מ'.

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לשינוי תב"ע עבור:

1. שינוי קו בנין אחורי ע"פ נספח בינוי (כ- 0.5 מ').

2. הגדלת תכסית בהתאם לנספח הבינוי.

על המבקש לבצע הליכי תכנון לשינוי תב"ע על ידו ועל חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	תכנית ממורטת: 410/4/64
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015	

שם התכנית: פישבורגר מיכאל, שוועל דב
סוג תוכנית תכנית ממורטת
שטח התוכנית 751.00 מ"ר (0.751 דונם)
בעלי ענין
יזם
 פישבורגר מיכאל
 שוועל דב
מגיש התוכנית
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת
בעל קרקע
 הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון
כתובות
 שיבת ציון 37, שכונה: דקל

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
4	626	626		410/4/18
4	626	626		410/4/5

מטרת התכנית

- מהות הבקשה - בקשה לשינוי תב"ע הכוללת:
- שינוי בקווי בנין - עפ"י נספח בינוי.
 - קביעת מסי קומות והכשרת קומת מרתף. עפ"י נספח בינוי.
 - הגבלת שטחי בניה.
 - סה"כ שטחי בניה כולל קומת מרתף - מגרש 626/1 יהיו 596.06 מ"ר
 - סה"כ שטחי בניה כולל קומת מרתף - מגרש 626/2 יהיו 572.34 מ"ר
 - תכנית הבינוי ע"פ נספח הבינוי.
 - שינוי מפלסי פיתוח. ע"פ נספח בינוי.
 - גובה הבניה יהיה במקום 8.5 מ' מקרקע סופית 9.5 מ' לגג רעפים.
 - חניות ע"פ התב"ע יש צורך ב-2 חניות במגרש, מבוקש חניות ע"פ נספח בינוי.

בבדיקה שנערכה במגרש 2-626 קיים מטבח נוסף בקומת מרתף, כאשר הבקשה מתייחסת למכונת כביסה.

הערות בדיקה

המלצות

לדיון

תשומת לב הועדה לענין כויר בחדר משחקים.
 קיים חשש סביר ליצירת פיצול דירות.

מהלך דיון

משה בן-אלישע - לבקשה יש פוטנציאל לפיצול דירות.
 כמו כן באחת מהיחידות קיים מטבח מלא במרתף ובתוכנית סומן כמכונת כביסה וכיור.

החלטות

לאור העובדה כי אין התאמה בין הבקשה למצג בשטח, לא נידונה הבקשה אשר במהותה באה לישר קו ו/או להסדיר בקשות נוספות.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150038	תיק בניין: 1123
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש
מועצה מקומית אפרת

כתובת: מוריה 4, שכונה: תמר

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 2602

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5

יעוד: מקווה

שימושים: מקווה **תאור הבקשה: דיון עקרוני**

מהות הבקשה

1. מבוקש להוסיף שימוש גם לגן ילדים

2. איחוד וחלוקה עם מגרש 2606

הערות בדיקה

ע"פ התב"ע 410/5 פרק ד' סעיף 2, מותר לשנות יעוד ובלבד שישמר היעוד כציבורי.

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת את איחוד ו/או חלוקה של מגרש 2602 עם מגרש 2606.

כמו כן הועדה מאשרת יעוד נוסף לגני ילדים נוסף על המצוין בהוראות תב"ע 410/5 וזאת ע"פ סעיף 2 לפרק ד'

להוראת תוכנית 410/5.

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20150039	תיק בניין: 1124
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת: מוריה 6, שכונה: תמר

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 2606

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5/1, 410/5

יעוד: בית כנסת

שימושים: בית כנסת תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. מבוקש להוסיף יעוד שימוש גם לגן ילדים

2. איחוד וחלוקה עם מגרש 2602

הערות בדיקה

ע"פ תב"ע 410/5 פרק ד' סעיף 2, מותר לשנות יעוד ובתנאי שישאר היעוד כציבורי.

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת איחוד ו/או חלוקה של מגרש 2606 עם מגרש 2602.

הועדה מאשרת יעוד נוסף של מגרש 2606 לגני ילדים מעבר לקבוע בהוראות תב"ע 410/5 וזאת ע"פ סעיף ד' לפרק ד' לתב"ע 410/5.

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף 6	בקשה להיתר: 20150008	תיק בניין: 579
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש
גולדמן גרשון ופיליס

עורך
לוי יהודה

כתובת: רחוב שדרות דוד המלך 75, שכונה: דקל

גוש וחלקה: מגרש: 808

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410.4.10

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקש לבנות תוספת בניה שלא בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה ע"פ תב"ע 410/4/55

המלצות המהנדס

לדיון

1. התוכנית אינה עומדת לפי תוכנית בינוי תב"ע.
2. שיפועי גנות לא עונים להוראת התב"ע.
3. אין התאמה לבינוי של השכן, שכנה ע"פ תב"ע.

החלטות

הואיל והבקשה אינה שוללת את הבניה ע"פ הוראות תב"ע מס' 410/4/55, אלא מהותה, בניה במפלס אחד בהתאם לתב"ע, החליטה הועדה לאשר את הבקשה כפוף להשלמת הליכי רישוי וכפוף כי שיפוע הגג יותאם לתב"ע וכן תישמר האופציה ההנדסית לבניה מלאה ע"פ הוראות תב"ע 410/4/55.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 7	בקשה להיתר: 20150042	תיק בניין: 1121
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

שוהם הנדסה וניהול בע"מ

עורך

אפל שרון

כתובת:

רחוב רמב"ן 37, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3409

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/1, 410/5

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תכנית חניות

מהות הבקשה

מבוקש לשנות מיקום חניות במגרש

מבוקש גם כי חניות אורחים ימוקמו בצידו השני של הכביש

הערות בדיקה

היום נדרש להסדיר 2 חניות בתוך המגרש לכל יח"ד.

החניות בתוך המגרש אינן מאפשרות גינה בחזית הראשית. מבוקש כי 2 החניות הנדרשות לכל יח"ד תהינה בתוך המגרש ולאורך המדרכה הצמודה למגרש.

כן שביח"ד הקצוניות יתוכנן 2 חניות לכל יח"ד, סה"כ 4 חניות, ועוד 3 יח"ד אמצעיות יתוכננו חנויות לאורך המדרכה בלבד.

חנית אורחים תהיה בצד השני של הרחוב.

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הואיל והבקשה מסדירה 2 חניות ליח"ד במגרשים ובמדרכה הסמוכה, והואיל ותוספת החניה לאורחים מינורית

וזה ניתנת בצד השני של הכביש על חשבון חניות פנויות בחזית שצ"פ, החליטה הועדה לאשר את הבקשה אשר

מיעדת 2 חניות ליח"ד עבור הדירות הקיצוניות בדבוקה בתוך המגרש ועבור הדירות האמצעיות, חניות בחזית המגרש במספרך לאורך המדרכה הסמוכה לה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות

נגד: דובי שפיר, נעמה טל

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 8	הקלה 5% : 20150043	תיק בניין: 1100
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש
א. ברקן ושותי בע"מ

עורך
איצקין אייל

כתובת: הדבש, שכונה: תמר

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 2404

סוג סעיף: דיון עקרוני

שימושים: מגורים תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5%: 1. בגובה הבנין 2. בשטח הבניה
הבקשה הינה גם על המגרש הצמוד - מגרש מס' 2420

המלצות המהנדס

לאשר את הבקשה בכפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגין טופוגרפיה קשה כדלקמן:

1. 5% הקלה בגובה, כפוף להסכמת שכנים במגרש שמעל הכביש במידה ויש חפיפה בין רכס הגג המוגבה (ההגבה) למפלס הפיתוח של המגרש מעבר לכביש.

במידה וההגבה בגובה הבנין לא חורג ממפלס הפיתוח, לא נידרש הסכמת שכנים.

2. הקלה 5% בשטח הבנין, כפוף למתן מחסן לכל יח"ד במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 9	הקלה 5% : 20150044	תיק בניין: 1125
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת בית וגן בדגן - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

סוננבליק אלי - סוננבליק אלבויס אדריכלים

כתובת:

משה בן מימון 90-62, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3302

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים ב' 3

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. מבוקשת הקלה של 5% בשטחי בניה
2. הקלה מתכנית הבינוי - אישור בנית מסלעות במקום קירות תמך בניגוד להוראת התב"ע
3. שינוי מפלסים בקירות התמך המזרחיים ב- 2-3 מ'
4. הקלה 5% בגובה הבנין

הערות בדיקה

ע"פ תב"ע 410/5 פרק י"א סעיף 1: " תמיכת קרקע תעשה בקירות תומכים בבנית אבן או במיסלעות במקום שצויין במגרש בנספחי הבינוי והפיתוח " - במגרש זה לא סומנו מסלעות ועל כן יש מניעה לאשר מסלעות.

המלצות המהנדס

לדיון

1. מסלעות בן בניינים
2. שינוי מפלסי פיתוח חזית אחורית הנמכה משתנה של קירות תמך בהתאם למגרש

מהלך דיון

נוכחים:

- לוינסטיין עופר
- עו"ד מקובסקי עמיאל
- שוחט אריה - חבר עמותה

משה בן-אלישע - מציג את הבקשה:

- 1) נושא מסלעות בתוך המגרש בין מפלסי פיתוח.
- 2) נושא מפלסי פיתוח בחזית אחורית בשונה מתוכניות בינוי ופיתוח מחייבת.

עו"ד מקובסקי עמיאל - נושא המסלעות לדעתנו תואם תב"ע.

עו"ד סבילצקי עקיבא - האם זו בקשה לשינוי תב"ע?

עו"ד מקובסקי עמיאל - לא, יש פער משמעותי בעלויות בין מסלעות לקירות תמך, גם כך חלק מהרוכשים מתקשים לממש כל עלויות הבניה במגרש.

משה בן-אלישע -מעבר לעובדה כי המסלעות אינן תואמות תב"ע המסלעות זולות יותר והמהנדסים בדרך כלל נמנעים מלקחת אחריות וזאת כאשר הבקרה על ביצוע של הקבלנים בעיתית. השיקול לדעתי בעיקר כספי.

עו"ד מקובסקי עמיאל - המסלעות ממוקמות במרכז המגרש אינן נצמט משום מקום ולדעתנו מתאפשר לפי תב"ע, מבחינת תכנון הנדסי יש פרט מהנדס.
מתכנן הפיתוח של משרד הבינוי ושיכון מוכן לאפשר מסלעות באופן שניתן לשתול בניהם ע"פ בדיקות גיאולוגיות חלק מהמקום ממילא יהיה סלע יציב.

דורון כהן - רוכשי הדירות בעמותה לא יודעים על העלויות של הנכס?

עו"ד מקובסקי עמיאל - היה אומדן על בסיס תכנון אחר בליווי תכנון, נדרשנו לשנות חלק מהבינוי וזה ייקר לנו בכ- 1 מליון ש"ח את הפיתוח.

החלטות

- הקלה של 5% בשטחי בניה מאושר בכפוף למתן מחסנים דירתיים.
- הקלה 5% בגובה בנין כפוף להסכמת שכנים - המגרש שמעל מגרש המבקש.
- שיפועים בגינות האחוריות במגבלה של 10%, ביחס למפלסי פיתוח ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח.
- בינוי מסלעות במגרש - המבקש יגיש את בקשתו ואסמכתאות ליועץ המשפטי לבחינה והמלצה לועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד

780	תיק בניין :	20150045	בקשה עקרונית :	10	סעיף :
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך : 02/03/2015					

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת : רחוב פיטום הקטורת , שכונה : זית

גוש וחלקה : גוש : 5 מגרש : 11

סוג סעיף : דיון עקרוני

תוכניות : 410/5/5

יעוד : מוסד צבורי

שימושים : שימושים : ציבורי כללי תאור הבקשה : תוספת יעוד - למרפאה

מהות הבקשה

מבוקש להוסיף במגרש אופציה נוספת של יעוד למרפאה, מעבר למותר ע"פ התב"ע

השימושים המותרים ע"פ תב"ע 410/5/5 פרק ד', סעיף 2 ב' הם :

1. כיתות גן

2. מעון

3. בית-כנסת שכונתי

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת שימוש נוסף למגרש מס' 11 נוסף על הקבוע בתב"ע 410/5/5 עבור שימוש כמרפאה. החלטה זו תפורסם להתייחסות בעיתון המקומי.

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף 11	בקשה עקרונית: 20140151	תיק בניין: 1077
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת לגור בתמר - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל

כתובת:

רחוב רמב"ן 21, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3404

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

העמדת מגרסה במגרש

תאור הבקשה: העמדת מגרסה

מהות הבקשה

מבוקש העמדת מגרסה במגרש

הערות בדיקה

לאחר קבלת חוזה מנהל ע"י המבקש, מוגשת הבקשה לדיון חוזר.

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 מתאריך 05/01/2015 הוחלט:

הואיל והמבקש טרם קיבל חזקה על המגרש, הדיון בבקשה נדחה עד לקבלת חזקה של המבקש במגרש. המבקש יוכל להגיש מחדש את בקשתו, עם קבלת החזקה במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

- 1) אין התייחסות בהוראות התביע למגרסה.
- 2) יש קירבה לגני ילדים ומבנים יבילים.
- 3) הועדה מוסמכת לקבוע תנאים לאישור בין היתר התייחסות איכות הסביבה.
- 4) בתוכנית 410/5/1 הסמוכה לתוכנית זו יש איסור להעמיד מגרסות ניידות אלא אם כן יש אישור איכות הסביבה.

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

לאשר את הבקשה כפוף לתנאים הבאים:

- 1) תסקיר השפעה על הסביבה, מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה יהודה.
- 2) על המגרסה להיות מוצבת בקטע המזרחי ביותר של המגרש בלבד.
- 3) על המבקש להגיש תכנית אתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות בכל הנוגע למפגעים בטיחותיים כגון: גידור האתר, שערי כניסה ויציאה וכו'.
- 4) על המבקש להגיש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ולעמוד בתנאי האישור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 12	בקשה עקרונית: 20150047	תיק בניין: 410552
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

בוניד בניה פיתוח והשקעות בע"מ (שמואל אליהו)

כתובת:

רחוב משה בן מימון, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרשים: 3105, 3304

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

דיון עקרוני

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש: כי החלטת הועדה מתאריך 2/2/2015 בישיבה מס' 2015001 לגבי גובה קומת חניה שיהיה בכל הפרויקט עד גובה 2.20 מ' יחול רק על בנין A בלבד.
בבניינים C+B יהיה הגובה 2.75 מ' על פי הנספח שהוגש.

הערות בדיקה

בישיבה מס' 20150002 הוחלט:

- הועדה לאחר ששמעה את ההתנגדויות ובחנה את התכניות המוצעות ופירוט הבקשה ע"פ המפורט במהות הבקשה, החליטה הועדה להמליץ בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית מספר 410/5/52 בכפוף לתיקונים להלן:
1. תחילת גג רעפים ישאר ע"פ תב"ע 410/5 25 ס"מ מעל הרצפה שמתחתיו ולהנמיך את רכס גג מבוקש ב- 1 מ'.
 2. בנוסף, גגות יהיו גגות שטוחים + מעטפת רעפים לעמידה בדרישת 50% גגות רעפים בחקף המבנה והנמכה נוספת של רכס גג בהתאם להחלטה זו (לא יהיה חלל גג רעפים).
 3. הנמכת גובה קומת החניה לכדי כ- 2.20 נטו.
 4. סעיף החקלות של 10% כחלק מהוראות התכנית - לא מאושר.
 5. אי לכך יש להנמיך את רכס הגג בכ- 2 מ' ולהעמידו על ערך מוחלט של 832.5 מ'.
 6. הואיל ומדובר בגג שטוח מוקף רעפים, חלל גג הרעפים וגובה חלל רעפים לא רלוונטי.

יש לתקן את התכנית בהתאם להחלטה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה כי הגבלת גובה החניה בהחלטה של הועדה מישיבה מס' 20150002 תתייחס רק לבנין A אשר היווה את נשוא ההתנגדות של השכנים וכי לבניינים B,C גובה החניה ישאר ע"פ המבוקש של 2.75 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 13	בקשה עקרונית: 20150051	תיק בניין: 1110
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 תאריך: 02/03/2015		

בעלי עניין

מבקש

א. ברקן ושות' בע"מ

עורך

איצקין אייל

כתובת:

מבוא מעונה 23-1, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2420

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5%: 1. בגובה הבנין 2. בשטח הבניה

המלצות המהנדס

לאשר את הבקשה בכפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

החלטות

- הועדה מאשרת הקלה של 5% בגין טופוגרפיה קשה כדלקמן:
- 5% הקלה בגובה כפוף להסכמת שכנים במגרש שמעל הכביש במידה ויש חפיפה בין רכס הגג המוגבה למפלס הפיתוח של המגרש מעבר לכביש.
 - במידה וההגבהה בגובה הבנין לא חורג ממפלס הפיתוח, לא נידרש הסכמת שכנים.
 - הקלה בשטח הבנין, כפוף למתן מחסן דירתי לכל יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטה לאשר בתנאי


 רשם: משה בן אלישע
 מהנדס המועצה


 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