

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 12/01/2015
ת. עברי: כ"א בטבת תשע"ה

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20140011 בתאריך: 05/01/2015 י"ד בטבת תשע"ה שעה 19:00

נכחו:

		חברים:
- ראש המועצה יו"ר הוועדה	- רביבי עודד	
- חבר מועצה	- דורון כהן	
- חבר מועצה	- שפיר דובי	
- חברת מועצה	- דבורה מלכי	
- חברת מועצה	- בקי אבנר	
- חבר מועצה	- שפיץ מנחם	
- חבר מועצה	- אבי חדידה	
- חברת מועצה	- נעמה טל	
- חבר מועצה	- מיכאל דהן	

		סגל:
- גזבר ומנכ"ל המועצה	- הורוביץ שרון	
- יועי"מ של המועצה	- סילבצקי עקיבא	
- מהנדס המועצה	- בן-אלישע משה	

נעדרו:

		מזמנים:
- מבקר המועצה	- פוגל תמיר	
- מנהלת לשכת תכנון	- נטליה אברבוך	

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה עקרונית	20140150 ת.בנין: 1062	העמדת מגרסה	גוש: 5 מגרש: 2406	עמותת קוטגי בתמר (ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל)	רחוב הדבש, שכונה: תמר	3
2	בקשה עקרונית	20140151 ת.בנין: 1077	העמדת מגרסה	גוש: 5 מגרש: 3404 תכ': 410/5	עמותת לגור בתמר אפרת (ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל)	רמב"ן 49, שכונה: דגן	4
3	ת.ב.ע.	20140152 ת.בנין: 410536	שינוי ת.ב.ע.	גוש: 5 מגרש: 2601 תכ': 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב הדבש, שכונה: תמר	5
4	ת.ב.ע.	20140153 ת.בנין: 410530	המלצה למתן תוקף	גוש: 5 מגרש: 116 תכ': 410/5/4	הלן מוסקוביץ	רחוב הציפורן 1, שכונה: זית	6
5	ת.ב.ע.	20140154 ת.בנין: 410540	דיון עקרוני	גוש: 5 מגרש: 117 תכ': 410/5/8	איובי חיים ושרית	רחוב פיטוס הקטורת 46, שכונה: זית	7
6	בקשה להיתר	20140121 ת.בנין: 327	תוספת בניה	גוש: 3 מגרש: 27-29 תכ': 410/3/2	פרידמן חיים	רחוב רות 20, רחוב רות	9
7	בקשה להיתר	20140133 ת.בנין: 701	תוספת בניה	גוש: 5 מגרש: 117/4 תכ': 410/5/2	פורת מרים קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 20, שכונה: זית	10

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה עקרונית: 20140150	תיק בניין: 1062
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת קוטגי בתמר (ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל)

כתובת:

רחוב הדבש, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2406

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

העמדת מגרסה במגרש

תאור הבקשה: העמדת מגרסה

מהות הבקשה

מבוקשת העמדת מגרסה במגרש

הערות בדיקה

- 1) אין התייחסות בהוראות התב"ע.
- 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 נייזות 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 2	בקשה עקרונית: 20140151	תיק בניין: 1077
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת לגור בתמר אפרת (ע"י עו"ד מקובסקי עמ"ל)

כתובת:

רמב"ן 49, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3404

סוג סעיף

אישור תוכנית

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

העמדת מגרסה במגרש

תאור הבקשה: העמדת מגרסה

מהות הבקשה

מבוקש העמדת מגרסה במגרש

הערות בדיקה

- 1) אין התייחסות בהוראות התבי"ע 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

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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	ת.ב.ע.: 20140152	תיק בניין: 410536
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015		

בעלי עניין

מבקש
מועצה מקומית אפרת

כתובת: רחוב הדבש, שכונה: תמר

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 2601

סוג סעיף: אישור תוכנית

תוכניות: 410/5

שימושים: דיון למתן תוקף **תאור הבקשה:** שינוי ת.ב.ע.

מהות הבקשה

מבוקש המלצה למתן תוקף לתוכנית

הערות בדיקה

לא היו התנגדויות לתוכנית.

המלצות המהנדס

לאשר מתן תוקף לתוכנית

החלטות

החלטה להמליץ בפני ועדת משנה להתיישבות על מתן תוקף לתוכנית מס' 410/5/36.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	ת.ב.ע.: 20140153	תיק בניין: 410530
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015		

בעלי עניין

מבקש
הלך מוסקוביץ

כתובת: רחוב הציפורן 1, שכונה: זית

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 116

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכנית: 410/5/4

יעוד: מגורים

שימושים: דיון למתן תוקף תאור הבקשה: המלצה למתן תוקף

מהות הבקשה

מבוקשת המלצה למתן תוקף

הערות בדיקה

לא היו התנגדויות.

המלצות המהנדס

לאשר מתן תוקף לתוכנית

החלטות

החלטה להמליץ בפני ועדת משנה להתישבות על מתן תוקף לתוכנית מסי 410/5/30.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

ת.ב.ע.: 20140154	תיק בניין: 410540
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015	

בעלי עניין

מבקש
איובי חיים ושרית

כתובת: רחוב פיטום הקטורת 46, שכונה: זית

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 117

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5/8

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.
2. הגדלה נוספת של שטחים מירביים.
3. אישור חניה - כפי שאושר ע"י קמ"ט תחבורה.

הערות בדיקה

בהחלטת ועדת תכנון ובניה ישיבה 20120002 בתאריך 05/02/2012 : הועדה ממליצה לפניו. משנה להתיישובות על הפקדת התכנית - מסי 410/5/40 בשטח חלל עיקרי ושירות בסך 520 מ"ר.

בהחלטת ועדת תכנון ובניה ישעבה 20120010 בתאריך 15/10/2012 : מהנדס המועצה יבחן אפשרויות לתוספת חניה ע"י במדרכה סמוכה עם קבלת חו"ד יועץ תחבורה יובא התיק לדיון חוזר בוועדה.

המלצות המהנדס

1. לאשר סעיף 1 - לאשר הגדלת השטח מ- 520 מ"ר ל- 532 מ"ר.
2. לאשר סעיף 2 - כל השטח יהיה שטח עיקרי.
3. הבקשה לאישור 2 חניות בתוך המגרש ולבניה בתחום הכביש.
- א. הוצג מצג שווא שהמצב הקיים כולל חניה במפרץ, יש לתקן ע"י הקיים בשטח.
- ב. בקשה לחניות במגרש מחייבת חציית מדרכה והנמכת מדרכה.
- ג. הוגשה תכנית מאושרת ע"י קמ"ט תחבורה לסעיף 3.

מומלץ:

1. להסדיר אישור מפרץ חניה ע"י קמ"ט תחבורה עד לצומת.
2. החניה בכביש תהיה ע"י המבקש - כנ"ל הנמכת מדרכות.

מהלך דיון

נוכח: אביהוד בן-טובים

משה בן-אלישע - בהמשך להחלטות הועדה הקודמות ובהמשך לאישור קמ"ט תחבורה על נושא החניות מובאת בקשה מעודכנת לאישור הכוללת:

1. כל השטחים בבנין יוגדרו כקומה רגילה.
 2. הגדלה של שטח מ- 520 ל- 532 !
 3. אישור תכנית חניה כפי שאושרה ע"י קמ"ט תחבורה.
- התכנית שאושרה ע"י קמ"ט תחבורה הוצגה באופן נקודתי מבלי להראות מצג סביבתי וכו'. הוצג מצב קיים כאילו יש במקום חניה מקבילה נוסף על 2 חניות במגרש. בחזית מגרש זה עד לצומת הקרוב לא קיימת חניה מקבילה במטרה לאפשר שדה ראייה. במידה ונדרשת חניה מקבילה בחזית המגרש, יש לבדוק ולאשר זאת תנועתית ביחס לצומת הקרוב, בראיה הכללית ובמידה ויש

מקום להסדיר חניה מקבילה מבחינה תנועתית.
יש מקום להשית את העלות על המבקש.
כמו כן בחניה הנוספת המוצגת במגרש יש להשעין אותה על קרקע בפיתוח או לאפשר שימוש בחלל כמחסן מתחת לחניה.
אביהוד בו טובים - לאפשרות לקדם את התהליך התכנוני נדרש אישור קמ"ט תחבורה בנושא החניה וזה מוכן לאשר בתנאי שיהיו 2 חניות בתוך המגרש ואחת בחוץ.
בפועל רכב חונה כיום על המדרכה במקום בו מוצעת חניה מקבילה.
משה בן-אלישע - עומדת בפני הועדה 2 חלופות:
חלופה 1 - אישור הבקשה המעודכנת כפוף לאישור קמ"ט תחבורה לחניה מקבילה ביחס לצומת הקרוב והשתת עלות על המבקש. כמו כן החניה הנוספת במגרש תוכשר על גבי קרקע או במידה ויש הפרש גובה בין הקרקע לחניה, לאפשר מחסן מתחת לחניה או מילוי ותמיכה.
חלופה 2 - אישור הבקשה, אולם כל החניות הנדרשות יהיו בתוך המגרש.

החלטות

חלופה 1 - בעד - דבי שפיר ודבורה מלכי (2)
חלופה 2 - בעד - עודד רביבי, דורון כהן, בקי אבנר, מנחם שפיץ, אבי חדידה, נעמה טל, מיכאל דהן (7)

הועדה החליטה ברוב קולות לאשר את הבקשה להסבת שטחי מרתף למגורים, ללא תוספת יח"ד במגרש ביחס לתב"ע בתוקף, כמו כן הועדה מאשרת את תוספת השטח למגורים מ- 520 מ"ר ל- 532 מ"ר. 2 החניות הנוספות הנדרשות, יהיו בתחום המגרש (שלוש במספר) כחלק מפתוח המגרש.
יש לעדכן את הוראות התכנית ותכנית הבינוי בהתאם להחלטה זו.
הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתישבות להפקיד התוכנית כפוף לתיקון התכנית בהתאם להחלטה זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 6	בקשה להיתר: 20140121	תיק בניין: 327
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015		

בעלי עניין

מבקש
פרידמן חיים
עורך
אלי אוסטר

כתובת: רחוב רות 20, רחוב רות

גוש וחלקה: גוש 3 מגרש: 27-29

סוג עניין דיון עקרוני

תוכניות: 410/3/2

יעוד: מגורים א1

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בשטחי בניה

המלצות המהנדס

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

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר ואת ההקלה של 5% בשטחי הבניה כפוף לכך כי יוסדר מהלך מדרגות בין כל הקומות בדירת המבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 7	בקשה להיתר: 20140133	תיק בניין: 701
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 תאריך: 05/01/2015		

בעלי עניין

מבקש
פורת מרים
עורך
רוויטל וויל

כתובת: רחוב זית שמן 20, שכונה: זית
גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 117/4

סוג סעיף דיון עקרוני

תוכניות: 410/5/2

יעוד: מגורים ב' **שטח מגרש:** 652.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10
דיון בהתנגדות שכן

הערות בדיקה

דיון בהתנגדות שכן.
לא התקבלה התנגדות בכתב אך השכן סרב לחתום לטענת המבקש.
השכן הוזמן ע"י זימון בכתב ובטלפון.

התוכנית נדונה לתוספת של 20% לפי תב"ע 410/10, התוכנית פורסמה בתאריך 2/2011, לא היו התנגדויות.
הבקשה הינה לישום התוכנית לדירה ע"פ תוכנית כוללת.

מתנגדים

- בן-אליהו יחיאל ואורית

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

נוכחים: - מרים פורת
- ראובן הופנונג (אבא של מרים פורת)
- יחיאל בן-אליהו
- אביהוד בן-טובים

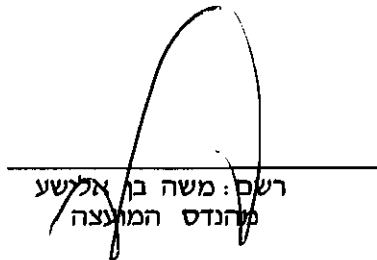
משה בן-אלישע - משפחת פורת מבקשת להוסיף לדירתה שטח ע"י סגירת חלק מחצר אנגלית בחזית אחורית של הבנין. לבקשה זו לא ניתנה הסכמת שכן המתגורר מעל דירה זו.
הבקשה במסגרת תוספת 20% לזכויות בניה ע"פ תב"ע 410/10.
תכנית עקרונית לתוספת 20% אושרה בעבר בועדה, לבנין זה וגם פורסמה לידיעת הציבור.
הבקשה הנוכחית שהוגשה כבקשה להיתר לדירה זו שונה במקצת מזו שאושרה בתכנית העקרונית - ומצומצמת יותר.
התכנית העקרונית היתה במתכונת סגירת כל שטח החצר האנגלית לעומת הבקשה הנוכחית אשר משאירה חצר אנגלית קטנה לאיורור החדרים הפונים לחצר אנגלית זו.
בעל הדירה אשר מעל לדירה זו לא צרף את הסכמתו לבקשה.
ראובן הופנונג - לנו כמבקשים יש צורך מצד אחד להרחיב את שטח הדירה ומצד שני אנו צריכים להשאיר עדיין פיר איורור לאיורור החדר הנוסף וכן חדר אחר של הבית וסגירת כל שטח החצר האנגלית לא תאפשר איורור זה.

יחיאל בן-אליהו - דירתי נמצאת מעל דירת המבקש, לפני מספר שנים ביקשתי להוסיף שטח בחזית הנגדית ולא היתה הסכמה של השכנים שמתחתי.
לפני מספר חודשים פנו אלי השכנים לתת את הסכמתי לבקשה שלהם, ביקשתי שיסכימו גם הם לבקשת התוספת שלי, אולם לא הסכימו לתת את הסכמתם בד בבד עם הסכמתי. אני מוכן לתת את הסכמתי לבקשה שלהם בתנאי שיתנו הסכמתם לבקשה שלי.
(יחיאל מראה תמונות של תוספות שנעשו בבניינים אחרים שמאפשרים איוורור של סגירת החצר במלואה).
מרים פורת - מר יחיאל ביקש להחתים אותנו על מסמך הסכמה עם הרבה סעיפים לכל מיני מצבים היפותטיים ולכן לא חתמנו.
משה בן-אלישע - התוכניות של מרים פורת הוגשו כצילום של בקשה ואינן ברורות דיין. קיבלנו בדיעבד את הצילומים אולם יש קושי בקריאת התוכנית המבוקשת.
דבי שפלך - תמונות של המתחם היו משליכות אור על הבקשה ואלו לא צורפו למרות שביקשנו כי לכל בקשה יצורפו תמונות, ולא היינו נדרשים לתמונות של יחיאל בן-אליהו, חייבים שיהיו תמונות בפני הועדה.
משה בן-אלישע - התמונות של יחיאל בן-אליהו שיוצגו הן מבנין אחר, להראות מה נעשה באתרים אחרים.

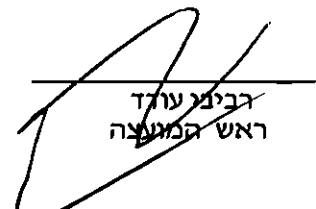
החלטות

הואיל והבקשה הוגשה שלא באופן הנדרש ע"י קובץ של הבקשה להיתר ותמונות נילוות, מתקשה הועדה לדון בבקשה.
הואיל וגם למר יחיאל בן-אליהו יש ענין בתוספת בניה באותו בנין, אנו ממליצים כי תוגש בקשה משולבת של המבקש וכן של מר יחיאל לתוספת בניה ורצוי כי יושגו הסכמות שכנים בין הצדדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



רשם: משה בן אלישע
מהנדס המועצה



רביבי עודד
ראש המועצה

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