

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 06/08/2015
ת. עברי: כ"א באב תשע"ה

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150006

בתאריך: 27/07/2015 י"א באב 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
- חברת מועצה	מלכי דבורה
- חברת מועצה	סמואלס אורית
- חבר מועצה	שפיץ מנחם

סגל:

- מהנדס המועצה

בן-אלישע משה

נעדרו:

חברים:

- חבר מועצה	כהן דורון
- חבר מועצה	שפיר דובי

סגל:

- גובר המועצה	הורוביץ שרון
- יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא

מוזמנים:

- מבקר המועצה	פוגל תמיר
- מנהלת לשכת תכנון	אברבוך נטליה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה עקרונית	20150140	הקלה של 10% בגובה בשטח ובמפלס מיתוח	גוש: 5 מגרש: 3520 תכ': 410/5	בך מאור וברכה	רחוב משה בן מימון 23, שכונה: דגן	3
2	בקשה עקרונית	20150142	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש: 5 מגרש: 119/1 תכ': 410/5/2	בניטה משה ורוית	רחוב זית שמן 40 דירה 4, שכונה: זית	5
3	בקשה עקרונית	20150143	הקלה 5%	גוש: 5 מגרש: 3514/1 תכ': 410/5	מלכי נועם ועדינה	רחוב רמב"ן 8, שכונה דגן	6
4	בקשה עקרונית	20150144	הקלה 5%	גוש: 5 מגרש: 3502/1 תכ': 410/5	דיאמנט אלעד ויעל	רחוב משה בן מימון 24, שכונה דגן	7
5	בקשה עקרונית	20150145	הקלה 5%	גוש: 5 מגרש: 3514/2 תכ': 410/5	ברוך דניאל ורחל	רמב"ן 8, שכונה דגן	8
6	בקשה עקרונית	20150146	הקלה 5%	גוש: 5 מגרש: 2111 תכ': 410/5	עמותת בית אעלה בתמר - אצל חיימוביץ אברהם	רחוב בית הבחירה 23, רחוב בית הבחירה 25, שכונה	9
7	בקשה עקרונית	20150147	הקלה 5%	גוש: 5 מגרש: 2109 תכ': 410/5	עמותת בית אעלה בתמר - אצל חיימוביץ אברהם	רחוב מוריה 22, שכונה תמר	10
8	בקשה עקרונית	20150158	בניה בשלבים	גוש: 5 מגרש: 2411 תכ': 410/5	עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב בית הבחירה 41, רחוב בית הבחירה 43, רחוב	11
9	בקשה להיתר	20140133	תוספת בניה	גוש: 5 מגרש: 117/4 תכ': 410/5/2	פורת עקיבא ומרים קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 20 ד 4, שכונה זית	12
10	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410559	לזר שלמה וזהבית	גוש: 5 ממגרש: 132/1 עד מגרש: 132/1	לזר שלמה וזהבית	המנורה 5, שכונה: זית	15

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה עקרונית: 20150140	תיק בניין: 1206
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

בן מאור וברכה

עורך

בן-אמיר לסלי

כתובת:

רחוב משה בן מימון 23, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3520

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: הקלה של 10% בגובה בשטח ובמפלס פיתוח

מהות הבקשה

הקלה של 10% בשטח בגובה ובפיתוח

הערות בדיקה

1. התאמת חניות לפי תוכניות פיתוח.
2. הכנת מפלס כניסה לקומה נוספת (מסד).
3. הסכמת שכנים.
4. תמיכת מגרש עם מגרשים שכנים.
5. גדרות וקירות בגבולות מגרש - ציפוי דו פנים.
6. תיאום הנמכת פיתוח בהתאם לגובה מדרכה.
7. מדרגות גישה לבנין מרתפים ביחס לחזית.

המלצות המהנדס

הבקשה כוללת הנמכת מפלס פיתוח ובקשה להגבהת הבנין. סה"כ המבנה יהיה בגובה 10.4 במקום 8.5 כמו כן, יש לכאורה הכנה ברורה לקומה נוספת.

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - מבקשים הקלה של 10% בשטח בניה, בגובה בניה ובשינוי מפלס פיתוח ומבקשים שני דברים: הנמכת הפיתוח בחלק הקדמי של המגרש ורוצים הקלה בגובה - בסופו של דבר שני אלמנטים אילו נותנים להם בנין מעבר לגובה המותר.
אבי חדידה - איפה נמצאת הכניסה היום?
משה בן-אלישע - בנה ביתך בדגן, בשלב ב' שורה תחתונה, מגרש חד-משפחתי, הבקשה להנמיך את מפלס הפיתוח במטר, מטר וחצי והקלה בגובה 10%.
עודד רביבי - 10% לא בסמכותינו.
משה בן-אלישע - ממליצים במני הועדת משנה להתישבות.
אבי חדידה - אנחנו יכולים לאשר 5% והשאר...
משה בן-אלישע - ואם רוצים עוד 5%, אנחנו צריכים להמליץ אבל לא חייבים.
אני רק אומר שהבקשה מבקשת הקלה, פעם בגובה בנין ופעם שניה רוצה להנמיך מפלס פיתוח קדמי כך שחזית הבנין לכיוון הכביש תהיה הרבה יותר גבוהה מהמתוכנן, וכל ההנמכה נובעת בשביל לתת כניסה לקומת הקרקע - קומת המסד שהמוטנציאל שלה להפוך לקומת מגורים הוא ברור.
דבורה מלכי - אז מה אתה אומר שזה בייסמנט?
משה בן-אלישע - כן, חד משמעי.

דבורה מלכי - אנחנו לא ממליצים!
משה בן-אלישע זו הכניסה לבנין ויש לנו פה לכאורה רמפה-מדרגות בחזית המגרש כאשר מתחת למפלס יש כניסה למטה שעולים ממנה לחדר מדרגות.
עודד רביבי - כלומר, נוצר פה חלל שאנחנו לא מבינים מה ההגיון שלו.
משה בן-אלישע - כלומר נוצר פה הכנה לכניסה לקומה נוספת, אומנם מקושרת לקומה למעלה, בגלל זה מבוקשת הנמכה של הפיתוח, לדעתי זו הכנה ברורה למשהו אחר - זה לא נראה הגיוני.
הוא צריך הסכמת שכנים..... אני לא רואה סיבה לאשר הנמכה, אבל לשיקול הועדה.
אבי חדידה - אם אנחנו לא מאשרים הנמכה, מה נשאר להם מהבקשה?
משה בן-אלישע - אז הם יצטרכו לעשות מפלס פיתוח יותר גבוה במטר, מטר וחצי ואז יוכלו להיכנס מהחניה במפלס הכביש.
אבי חדידה - חלל שאנחנו לא יודעים מה יהיה איתו עדיין קיים גם אם לא מאשרים את ההנמכה.
עודד רביבי - בעצם הוא מבקש הקלה במפלס הפיתוח.
משה בן-אלישע - נכון, שינוי במפלס הפיתוח - אנו לא חייבים לאשר.
מנחם שפיץ - איפה קומת הכניסה לעומת הרחוב?
משה בן-אלישע - קומת הכניסה מוגבהת מכניסת הרחוב בשני מטרים בערך.

החלטות

הועדה החליטה ברוב קולות לדחות את הבקשה להקלה ולהנמכת מפלס הפיתוח.

הצבעה

נגד:	רביבי עודד, חדידה אבי, סמואלס אורית, שפיץ מנחם
נמנע:	מלכי דבורה
נעדרו:	דחן מיכאל, טל נעמה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה עקרונית: 20150142	תיק בניין: 704
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
בניטה משה ורזית

עורך
שריידר מיכל

כתובת: רחוב זית שמן 40 דירה 4, שכונה: זית

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 119/1

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5/2

יעוד: מגורים ג' מיוחד

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת בניה ע"פ ת 410/10

מהות הבקשה

תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10

הערות בדיקה

חזית אחורית לא משתלבת

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן אלישע - משה בניטה ברח' זית שמן, קוטגים של ארבע יחיד. קיימת מרפסת צידית בקומה העליונה, מבקש להוסיף תוספת בחזית צידית ובחזית אחורית. עודד רביבי - אבל כאב טיפוס הזה היתה בקשה להיתר ועשינו משהו עם זה. משה בן אלישע - אני אסביר, מדובר בקוטג' העליון, יש להם היום מרפסות בצד בקומה העליונה ויש פתיחת קוקיה בחזית אחורית. אישרנו בעבר לרב אפרתי ועוד מישהו בוריאציה אחרת. הוא מבקש וריאציה שונה, ממליץ לאשר לפי מה שאושר בדגם זה במבני. עודד רביבי - לרב אפרתי אישרנו בדפוס מסויים. משה בן אלישע - הבקשה לחזית קדמית אין בעיה איתה, אישרנו בעבר. לגבי החזית האחורית לכיון רח' יהודית יש בקשה לתוספת שלא משתלבת עם מה שאשרנו בעבר, שני תושבים ברחוב קיבלו אישור בוריאציה אחרת - עם גג שטוח לעומת הוריאציה השונה שהוא הגיש. אני ממליץ לאשר כמו שאשרנו בעבר, כלומר יצטרכו לתקן חזית אחורית.

החלטות

הבקשה מאושרת עקרונית כמוף להגשת תוכנית התואמת להיתרים קודמים שניתנו במתחם מגורים זה. ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד: רביבי עודד, חדידה אבי, טל נעמה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

נמנע: מלכי דבורה

נעדרו: דהן מיכאל

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20150143	תיק בניין: 1208
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

מלכי נועם ועדינה

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב רמב"ן 8, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3514/1

סוג עניין

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים אי

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: הקלח 5%

מהות הבקשה

הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - מדובר בבנה ביתך בדגן, בקשה להקלה של 5% בשטח, גובה וקווי בנין. אין מניעה לאשר.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי בניה, קווי בנין וגובה בנין בנין טופוגרפיה קשה.

1. יש לתאם סוג חימוי אבן ורעפים עם יחיד הצמודה.

2. יש לקבל הסכמת שכנים על החקלה בגובה.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד:

רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20150144	תיק בניין: 1209
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
דיאמנט אלעד ויעל

עורך
לוי יהודה

כתובת: רחוב משה בן מימון 24, שכונה דגן

גוש וחלקה: גוש 5 מגרש: 3502/1

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים דו משפחתי תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

הקלה של 5% בשטח, בגובה, בקווי בנין, וכן במפלסי פיתוח קדמי ואחורי

הערות בדיקה

קיימים שינויים במפלסי הפיתוח 1.00 + -

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - בנה ביתך בדגן, מבקש הקלה של 5% וגם מבקש להנמיך את מפלס הפיתוח האחורי והקדמי.
דבורה מלכי - למה בן אדם מעוניין להנמיך? כדי שיהיה לו פחות מדרגות לעלות!

משה בן-אלישע - לא בהכרח.

עודד רביבי - כן, הוא צופה פני עתיד שיהיה מוגבל בגיל שישים ולא יוכל לעלות במדרגות.

משה בן-אלישע - גם כאן יש בסיס לביסמנט - מיטנציאל להרחבה.

עודד רביבי - יש מניעה לא לאשר!

משה בן-אלישע - אין מניעה לא לאשר.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי בניה, קווי בנין וגובה בנין בגין טופוגרפיה קשה.
הועדה מאשרת הקלה במפלס הפיתוח, כפוף לקבלת הסכמת שכנים ותאום חיבור תשתיות של המגרש עם התשתיות העירוניות (ביוב, ניקוז)

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד: רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20150145	תיק בניין: 1210
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
ברוך דניאל ורחל
עורך
לוי יהודה

כתובת:

רמב"ן 8, שכונה דגן
גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3514/2

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - מדובר בבנה ביתך בדגן, בקשה לחקלה של 5% בשטח, גובה וקווי בנין. אין מניעה לאשר.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי בניה, קווי בנין וגובה בנין בגין טופוגרפיה קשה.
1. יש לתאם סוג חיפוי אבן ורעפים עם יחיד הצמודה.
2. יש לקבל הסכמת שכנים על החקלה בגובה.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם
בעד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20150146	תיק בניין: 1211
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת בית אעלה בתמר - אצל חיימוביץ אברהם

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב בית הבחירה 23, רחוב בית הבחירה 25, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2111

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין

הערות בדיקה

דרישה למחסנים

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - מדובר בבניה של בתי דירות, מבוקשת הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין.

החלטות

הועדה מחליטה לתת הקלה של 5% בשטחי בנין, קווי בנין וגובה בנין כפוף להסדרת מחסן דירתי לכל דירה של כ- 2-3 מ"ר ליחידת דיוור כחלק מבנין ולא צמוד לדירות.
יש לקבל הסכמת שכנים או להודיע לבעלי ענין.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד:

רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20150147	תיק בניין: 1212
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת בית אעלה בתמר - אצל חיימוביץ אברהם

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב מוריה 22, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2109

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין

הערות בדיקה

דרישה למחסנים

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - מדובר ביום שזכה בשלושה מגרשים והוא מבקש הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין.

החלטות

הועדה מחליטה לתת הקלה של 5% בשטחי בנין, קווי בנין וגובה בנין כפוף להסדרת מחסן דירתי לכל דירה של כ- 2-3 מ"ר ליחידת דיור כחלק מבנין ולא צמוד לדירות.
יש לקבל הסכמת שכנים או להודיע לבעלי ענין.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד:

רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 8	בקשה עקרונית: 20150158	תיק בניין: 1207
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

גולן אילן

כתובת:

רחוב בית הבחירה 41, רחוב בית הבחירה 43, רחוב בית הבחירה 45, רחוב בית הבחירה 47, רחוב בית הבחירה 49, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2411

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה בשלבים

מהות הבקשה

בניית קוטג'ים שבחלקם יבנו חד-קומתיים

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע - מדובר על פרויקט קוטג'ים טוריים כאשר בחלק מהקוטג'ים היוזם מממש את כל זכויות הבניה ובחלק מהקוטג'ים שאנשים אין להם כסף, הוא יבנה קומה אחת כאופציה למימוש בעתיד. מבחינת הוראות התוכנית אין דבר שמגביל בניה מקסימלית כלומר אין חובה לנצל את כל הזכויות. **מנחם שפיץ** - יש תקדים באפרת, ברימון. **משה בן-אלישע** - נכון. אין בתקנון חובה לבנות מקסימום זכויות בניה. **נעמה טל** - יש סיבה להתנגד? **משה בן-אלישע** - לא רואה סיבה להתנגד. **עודד רביבי** - הסיבה היחידה להתנגד זה שאנשים שקונים יהיו בעצם במצב של אתר בניה תמידי, זה רשום בטופס זכויות קנייניות ואין לנו רשות ואין לנו אפשרות לשלוט על זה.

החלטות

מאשרים את הבינוי בשלבים כמבוקש. שלב ב' יבוצע כמקשה אחת.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

בעד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 9	בקשה להיתר: 20140133	תיק בניין: 701
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
מרת עקיבא ומרים
עורך
רוויטל וויל

כתובת: רחוב זית שמן 20 ד 4, 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

החלטות משיבות קודמות

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 מתאריך 25/05/2015 הוחלט:

הועדה מאשרת את הבקשה. יש להודיע למר יחיאל בן-אליהו כי הוגשה בקשה להיתר ויש ברשותו 15 יום להגשת הסתייגות לבקשה להיתר. במידה ותוגש הסתייגות היא תובא בפני הועדה, במידה ולא, הבקשה מאושרת עקרונית.

ההחלטה התקבלה פה אחד

* התוכנית מגיעה לדיון שנית - מבקשים לדון בעניינם בלבד.

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

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.

דיון בהתנגדות שכן.

לא התקבלה התנגדות בכתב אך השכן סרב לחתום לטענת המבקש. השכן חוזמן 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:

- מרת עקיבא ומרים
- בן-אליהו יחיאל

משה בן-אלישע - נזכיר לכולם שהבקשה נידונה לפחות בשתי ישיבות, בישיבה האחרונה הועדה אמרה שהמבקשים עם המתנגדים ינסו להגיש בקשה משותפת מאחר וכל אחד רוצה לבנות. משפחת מרת רוצה לבנות חדר בחצר אנגלית שיש לה והדירה מעל היא הדירה של מר יחיאל כאשר הוא רוצה להוסיף בחלק הקדמי תוספת עתידית - לא היום. הם לא הצליחו להגיע לעמק השווה.

למר יחיאל אין בעיה לתוספת הזאת ובתנאי שעם הבקשה להיתר של השלב הזה, משפ' מרת תגיש בקשה גם לבנות את התקרה של התוספת העתידית בהשתתפות משותפת. כשמר יחיאל ירצה לבנות הוא לא יצטרך להיכנס לדירה של משפ' מרת וגם יבטיח שלא יהיו אח"כ אי הבנות או סירובים כאלה ואחרים. זו הסכמה שאפשר לקבל ממר יחיאל ולזה משפ' מרת אני מבין לא מסכימה.

מנחם שפיץ - אני רוצה להבין, בחלק הקדמי מר יחיאל רוצה לבנות וכדי שהוא יבנה למעשה צריך לבנות עמודים כדי שיוכל לעשות את הקומה שהוא רוצה.

משה בן-אלישע - כן, כשירצה לבנות לא תהיה התנגדות, זה כבר בנוי, הוא מוכן להשתתף ב-50%.

מנחם שפיץ - אם לא היה ענין כספי של השתתפות 50%, הייתם עדיין מתנגדים או לא?

עקיבא מרת - באופן עקרוני אין לנו התנגדות לבניה זו.

מנחם שפיץ - גם בהשתתפות של 50% או לא, אני רק רוצה להבין.

מרים מרת - מוכנים גם לזה.

בן-אליהו יחיאל - או למה הבאתם אותי?

מרים מרת - אני הפעם מבקשת לדבר, אין מצב שאני לא אדבר.

משה בן-אלישע - אני הבנתי שאתם לא מסכימים, הוא הציע הצעה, העברנו לכם - אמרו לי שאתם לא מסכימים

אחרת, הייתם מסכימים אז גמרנו.

עקיבא מרת - לא הייתי נסחף, יש כאן סילוף עובדות.

עודד רביבי - ממש לא, עזוב, ממש לא.

שמענו את התיק הזה פעמיים, שלחתם מכתב ארוך ומפורט, אנחנו חושבים שאנחנו כבר מבינים עובדות ומנסים

לפשט אותו ולכן לא כל-כך מענין העבר, מענין אותנו העתיד, בסדר?

מרים מרת - העתיד של מי?

עודד רביבי - נשאלתם שאלה פשוטה כשהתשובה שאמרתם ישר הפתיעה את כל הנוכחים, כי אם התשובה שלכם

היא שאתם בשלב זה מוכנים להסכים לבניה העתידית של מר יחיאל מבחינתנו אין שום סיבה לא לאפשר לכם

לעשות מה שאתם רוצים ומר יחיאל יקבל את מה שהוא רוצה ואנחנו לא צריכים להתערב.

אם הבנו משהו לא נכון, נשמח לשמוע.

מרים מרת - נחפזנו בתגובתנו כיאה למעמד מלחץ זה...

אנחנו לא מתנגדים לבניה של מר יחיאל, אמרנו בפני מר משה וכל מי שיכולנו, אבל אין בניה, אין תוכניות,

אין מסמכים. זו בניה מהבית שלנו, זאת הדירה שלנו, אנחנו לא משכירים דירות באפרת, אנחנו גרים בה עם

שלושה ילדים. איך אני יכולה להתחייב בעל-פה למשהו תיאורטי כולל עליות, כולל פועלים בבית שלי, איך הביאו

אותי למצב הזה שבור במרפסת האחורית שלי שלא פוגע בכלום, תולה לי שיפוץ קדמי בתוך הבית שלי ועכשיו אני

מעמד במועצה שאני צריכה להתחייב מראש על שיפוץ שאף אחד אפילו לא נתן לי תוכניות עליו בשביל שאני

אוכל לסגור בור, אני לא מבינה?

עודד רביבי - הבנו, לא ביקשנו את זה, שאלנו, הבנו.

מר יחיאל נתן תוכנית?

יחיאל בן-אליהו - יש תוכניות אצל אדריכל.

אני פשוט מאוד מבין שהם מוכנים להשתתף בעליות של חצי מהתכנון וחצי מהבניה.

מרים מרת - של הריצפה.

יחיאל בן-אליהו - של הריצפה, כן.

מרים מרת - לפי מה שמקובל, אחרי שנראה תוכניות בישוב הדעת, נדון בזה, נראה את זה.

אנחנו אמרנו ואנחנו לא אנשים שלא עומדים במילה שלהם, אמרנו שאנחנו מבינים ומוכנים, אבל איך אנחנו

יכולים להתחייב למשהו לא קיים?

משה בן-אלישע - אם כך יש אי הבנה.

עקיבא מרת - יש כאן מימד משמעותי לשאלת הזמן, השיחה הזו עם מר יחיאל התנהלה לפני פורים ואמרת

שאין לי התנגדות לתוכניות משותפות, אם אתה לא מגיש תוכניות משותפות....

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

הסוּךְ בהשגה לחיזור - 20140133

עודד רביבי - והוא בנתיים מרח אתכם והתוכניות לא הגיעו ואיבדתם זמן, הבנו. תודה רבה לכם.

מרים פורת - אני רוצה איוו שהיא תגובה לענייניות של הדיון, אני צריכה להרגיש איזה שהוא ביטחון.

עקיבא פורת - אומנם יש סידרי ענין בירוקרטיים שאנחנו מכבדים, על הועדה שהגשנו ועל הועדה השניה...
עודד רביבי - היום תתקבל החלטה, יצא פרוטוקול מסודר ואתם תקבלו אותו.

מרים פורת - אני הבנתי, עשיתי ברורים עם עורכי דין, שאם אנחנו אומרים שאנחנו מוכנים לבניה עתידית לא תהיה אפשרות אח"כ כשיעלה הדיון הזה להתחשב בנו, אז למה זה לא מספק?

משה בן-אלישע - הוא רוצה בניה עכשיו.

מרים פורת - איפה בניה עכשיו?

עודד רביבי - הבנתי את הבעיה, לא ביקשתי ממך התחייבות, אמרת ומה שמופיע בפרוטוקול זה שבאופן עקרוני אין לכם התנגדות, אתם תשמחו לדעת מה כוללת הבניה שלו ובמה זה כרוך מבחינתכם, ציטטתי אותך במדויק?
מרים פורת - מדויק.

שאלה בנושא עלות, האם אפשר לתפוס אותי באיזה שהוא אופן?
עודד רביבי - לא תופסים אותך בשום דבר.

החלטות

משפחת פורת מצהירה שבאופן עקרוני אין להם התנגדות לבקשה של מר יחיאל, יחד עם זאת על מנת להביע את עמדתם הם מבקשים לראות את התוכניות ולדעת באיזה עלויות מדובר.

מאחר ומאז הדיון הראשון ועד היום הם לא קיבלו את התוכניות אין באפשרותם לקחת הסכמה עקרונית זו ולהפוך אותה לסכמה מחייבת.

בנסיבות האמורות הועדה מאשרת את הבקשה של משפ' פורת וממליצים למר יחיאל להגיש את בקשתו לאחר שהציגה למשפ' פורת על מנת לקבל את תגובתם.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד :	רביבי עודד, דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית
נמנע :	שפיץ מנחם

סעיף 10	תכנית מפורטת: 410559
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150006 תאריך: 27/07/2015	

שם התכנית: לור שלמה וזהבית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יום

לור שלמה וזהבית

מגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

מתכנן

קול אלן

כתובות

המנורה 5, שכונה: זית

מטרת התכנית

1. שינוי קו בנין

2. קביעת מס' קומות

3. הגדלת שיטחי בניה מירביים

4. תוספת מחסנים ומרפסות מקורות

5. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה

המלצות

לדיון

מהלך דיון

נוכחים:

- גבי לור זהבית

- מר אביהוד בן-טובים - מהנדס

משה בן-אלישע - בקשה לשינוי תב"ע להכשרת מצב קיים כאשר התכנון במקור, בנית בית של 400 מ"ר כשבפועל יש מעל ל- 700 מ"ר.

קיבל בעבר התראות, היום הוגשה בקשה לאשר את המצב הקיים כאשר במצב הקיים יש כמה קומות: קומת חדר סקווש, בריכה בחוץ ויש שטחים נוספים.

ממליץ לאשר, אלה אם כן יש מניעה אחרת.

זהבית לור - באמת מה שנוסף זה הסקווש, אבל מה שקרה כשבנינו היינו צריכים לשים יסודות ואז עשינו את חדר הסקווש ו-Gym ואחרי זה היו שני חדרים בצדדים אז רצינו להוסיף את זה.

אבל זה היה בשבילנו, זה לא לתת Rent לאנשים. זה הבית שאנחנו משתמשים בו רק המשפחה שלנו, לא רוצים לעשות דירה, יכולים לבוא לראות.

זה קיים ואנחנו רוצים לאשר את זה ולשלם **כסף וארנונה**.

עודד רביבי - משפי לור זה סאנה שנמשכת שבע שנים, קנו שלד, עשו ממנו מה שהם רוצים, עד היום אין להם טופס 4 ולמיטב ידיעתי גם חיבור חשמל קבוע.

אבי חדידה - הם בטופס 4 זמני?

עודד רביבי - אין טופס 4 זמני, או שיש או שלא.

נעמה טל - ברח' המנורה הבתים היו צריכים לקבל טופס 4?

עודד רביבי - חלק כן וחלק לא, תלוי באיזה שלב גמרו את הבתים.

נעמה טל - זה תלוי בגמר.

אבי חדידה - איך הם מחוברים לחשמל, ולמי הם משלמים?

עודד רביבי - חשמל משכן ומשלמים.....

אבי חדידה - מיס?

עודד רביבי - מיס יש משלב הבניה.

אבי חדידה - עדיין משלמים תעריף של בניה.

עודד רביבי - כן, תאורתית יש סנקציה שהמועצה יכולה לעשות, ברגע שבית גמור ולא מקבל טופס 4 המועצה

- יכולה לנתק אותו מהמים - לא עשינו את זה עד היום.
אבי חדידה - אגב, הבתים בדגן גם ככה לדעתי.
משה בן-אלישע - עם טופס 2 חשמל זמני לבניה.
נעמה טל - הם בתהליך הסדרה כבר הרבה זמן!
עודד רביבי - בשלבים הראשונים הם "ציפצפו", השלימו! והגענו עד הלום.
נעמה טל - השלימו עם מה! עם זה שהם צריכים לעשות השלמת תהליך ההסדרה!
עודד רביבי - זה בית של 400 מ"ר בנוי והם בנו מעל ל- 700 מ"ר, בשלב הבניה עצרו אותם... הם חתמו על כל מיני התחייבויות.
נעמה טל - מצד שני אם עוזבים את המנדט של הועדה המקומית - יש משפחה שאני מניחה שיש לה אמצעים מרובים, הגיעה מארה"ב, החליפה את בית המידות שהיה לה שם לבית מידות אחר כאן, לא נראה שהם הולכים להשכיר את זה למישהו כרגע.
עודד רביבי - מה שנראה ולא נראה זה לא רלוונטי.
אבי חדידה - אגב הם יכולים למכור אח"כ את הדירה ומישהו אחר יעשה...
נעמה טל - אבל אנחנו לא מאשרים להם, בית-אל מאשרים.
עודד רביבי - נכון
נעמה טל - מה המדיניות של בית-אל!
עודד רביבי - תלוי
נעמה טל - מה אנחנו מרוויחים מזה?
משה בן-אלישע - אנחנו מרוויחים מזה שהבית יהיה כשר כדת וכדין, ארנונה הוא משלם בכל מקרה, עדיף שיהיה מוכשר מאשר בחריגה.
עודד רביבי - זו דוגמא נוספת שצריך לאכוף בתחילת שלב הבניה, לא לתת לבתים להגיע לשלב של גמר.
נעמה טל - איזה סנקציות אנחנו יכולים בשלב הזה לנקוט!
עודד רביבי - הסנקציה שעשינו זה שלא איפשרנו למפעלים להיכנס, אנחנו במצוקה במח' הנדסה, לא מגיעים לרמות הפיקוח שהיינו רוצים.
אבי חדידה - בבניה החדשה יקרו לנו דברים כאלה.
עודד רביבי - ואנחנו מנסים למנוע את זה אבל עדיין אנחנו מוגבלים ביכולת האכיפה שלנו.
אבי חדידה - והיה ואנחנו כן מאשרים את זה, מה בעצם האמירה שלנו! תעשה מה שאתה רוצה ואחרי זה תבוא למקצה שיפורים.
עודד רביבי - זו בדיוק הדילמה.
אבי חדידה - שיטת הבלוף הישראלי.
עודד רביבי - זה בית על קו התפר, היום אנחנו מנסים לאכוף יותר, בין אם נמליץ או לא זה עובר לבית-אל.
דבורה מלכך - כל הבתים במנורה היו על קו התפר.
אבי חדידה - טופס 4 זה משהו חדש!
עודד רביבי - כן, לא היה חל ביהודה ושומרון.
דבורה מלכך - שבע שנים משהו כזה.
עודד רביבי - מציע לישיבה הבאה שמהנדס המועצה יביא לחברים עותק של כל תיק ההתראות ועל סמך זה נחליט.
מנחם שפיץ - משה, מגישים תוכנית ומקבלים היתר בניה, במהלך הבניה הפיקוח בעצם יש לחם קבלן שמתחיל ומסיים ואין תחנות ביניים.
משה בן-אלישע - אפשר לעשות תחנות ביניים ולפצל את ההיתר לשלוש, להיתר חפירה, היתר יסודות וריצפה אבל אני עדיין חייב בן אדם שיפקח על הבניה.
מנחם שפיץ - אם יעשו את זה, בעצם זה יכול לעזור בצורה מאוד מאוד בחריגות, אם הם לא יכולים להתקדם ולא יקבלו היתר לשלב הבא אז זה יעצור אותם.
עודד רביבי - אתה צודק, אבל ראינו, היו מקומות בשלבי הקפאה שפיצלו היתרים ובסופו של דבר "עבדו" על המועצה ותחשוב על הביורוקרטיה של הוצאת היתרים.

החלטות

הועדה לא מקבלת החלטה בנושא בישיבה זו.

הנושא יובא לישיבה הבאה כאשר:

1. יוגש תיק פיקוח על תהליך הבניה והפיקוח ע"י מהנדס המועצה.
2. היועמ"ש יתן סקירה מה הסנקציות שאפשר לעשות במקרה מן הסוג הזה.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד: רביבי עודד, חדידה אבי, טל נעמה, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיץ מנחם

נעדרו: דהן מיכאל

רשם: משה מ' 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