

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 29/06/2015
ת. עברי: י"ב בתמוז תשע"ה

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150005 בתאריך: 22/06/2015 ה' בתמוז תשע"ה שעה 19:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

- מהנדס המועצה	בן-אלישע משה
- יוע"מ	רבנשטיין אביתר

מוזמנים:

- מבקר המועצה	פוגל תמיר
---------------	-----------

נעדרו:

סגל:

- גזבר ומנכ"ל המועצה	הורוביץ שרון
- יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא

מוזמנים:

- 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	20150102	הקלה 5% בשטחי בניה	נוש : 5 מגרש : 3407 תכ' : 410/5	יעקב קניג בע"מ	רחוב שלמה אבן גבירול 2, רחוב שלמה אבן גבירול	4
2	בקשה להיתר	20150103	הקלה 5% בשטחי בניה	נוש : 5 מגרש : 3406 תכ' : 410/5	יעקב קניג בע"מ	רחוב יהודה הלוי 1, שכונה דגן	5
3	בקשה עקרונית	20150114	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 3608 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב שלמה אבן גבירול 3, שכונה דגן	6
4	בקשה עקרונית	20150116	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 2606 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב מוריה 8, שכונה תמר	7
5	בקשה עקרונית	20150115	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 2602 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב מוריה 6, שכונה : תמר	8
6	בקשה עקרונית	20150117	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 2607 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב מוריה 19, שכונה תמר	9
7	בקשה להיתר	20150118	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 2608 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב מוריה 21, שכונה תמר	10
8	בקשה להיתר	20150119	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 2605 תכ' : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב מוריה 7, שכונה תמר	11
9	בקשה עקרונית	20150120	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 3604	מועצה מקומית אפרת	רחוב יהודה הלוי 5, שכונה דגן	12
10	בקשה עקרונית	20150121	תוכניות בינוי	נוש : 5 מגרש : 2604	מועצה מקומית אפרת	רחוב מוריה 24, שכונה תמר	13
11	בקשה עקרונית	20140107	קביעת ייעוד מגרש	מגרש : 133 תכ' : 410/5/2	מועצה מקומית אפרת	רחוב זית שמן 7, שכונה : זית	14
12	בקשה עקרונית	20150124	דיון עקרוני 5% הקלה	נוש : 5 מגרש : 2409	עמותת השישיה בתמר אפרת - אצל יפה מוגד ושות'	רחוב מוריה 17, שכונה תמר	17
13	בקשה להיתר	20150093	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	מגרש : 67 תכ' : 410/2/1	אונטרשלג סמי ודפנה	רחוב מעין 18, שכונה גפן	18
14	בקשה עקרונית	20150065	פתיחת דלת לחזית	מגרש : 204.2 תכ' : 410/1/1	סיקסיק מישל ושושנה	רחוב רימון 42 ד 2, שכונה רימון	19
15	בקשה עקרונית	20150126	דיון עקרוני	נוש : 5 מגרש : 3402	עמותת איי אפרת - אצל טובין אהרון	רחוב הדגן 4, שכונה דגן	20
16	בקשה עקרונית	20150125	דיון עקרוני	נוש : 5 מגרש : 3403 תכ' : 410/5	עמותת איי אפרת - אצל טובין אהרון	רחוב רמב"ן 1, שכונה דגן	21
17	בקשה עקרונית	20150127	בניה חדשה	נוש : 5 מגרש : 2106 תכ' : 410/5	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	רחוב הדבש 22, רחוב הדבש 24, שכונה : תמר	22

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה עקרונית	20150128	תוכניות בינוי	גוש : 5 מגרש : לא קיים תכ" : 410/5	מועצה מקומית אפרת	אפרת, שכונה תמר	24
19	בקשה עקרונית	20150129	תכנית בינוי ומיתוח דגן		מועצה מקומית אפרת	אפרת, שכונה דגן	25
20	בקשה עקרונית	20150133	בניה חדשה	גוש : 5 מגרש : 2105 תכ" : 410/5	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	רחוב מוריה 3 , רחוב מוריה 5 , שכונה : תמר	26
21	בקשה עקרונית	20150134	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2711	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	הדבש , שכונה תמר	27
22	בקשה עקרונית	20150135	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2608	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	רחוב מוריה 21 , שכונה תמר	28

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150102	תיק בניין: 1170
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

יעקב קניג בע"מ

עורך

נגב דוד

כתובת:

רחוב שלמה אבן גבירול 2, רחוב שלמה אבן גבירול 4, רחוב שלמה אבן גבירול 6, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3407

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים בי 1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בשטחי בניה

מהות הבקשה

- מבוקשת הקלה של 5% בשטח הבנין עקב טופוגרפיה קשה
- שינוי גבולות מגרש ושטח - ע"פ חוות דעת יעמ"ש

הערות בדיקה

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע -

- בקשה להקלה בשטח, עקב טופוגרפיה קשה.
- לפרויקט מתוכננים 2 חניות לכל יח"ד במגרש, דבר אשר מהווה מפגע בטיחותי להולכי רגל במדרכה כאשר היא מופרעת לכל אורכה עם כניסה ויציאת רכבים מחניות, מתוך המגרש דרך המדרכה. על כן הוצע להוציא החניות מהמגרשים ע"י שינוי גבולות מגרשים וניצול סטיה מותרת משטח המגרש במטרה לאפשר חניות ניצבות על הכביש ולשפר את רמת הבטיחות. הנושא נבדק ע"י היוע"ש והדבר מתאפשר בתנאים הבאים:
 - הסכמת בעל המגרש.
 - הכנסת סעיף בחוזי הרכישה של הקוטג'ים כי שטח המגרש וגבולותיה הוקטן וכו'.
 - על המבקש להכין תוכנית לצורכי רישום, על בסיס הגבולות המשודכנים כתנאי להיתר.

החלטות

- הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי הבניה, בשל טופוגרפיה קשה, כמוף למתן שטחי איחסון דירתיות של כ- 2 - 3 מ"ר ליח"ד.
- הועדה מאשרת הבקשה לשינוי גבולות מגרשים ע"פ פרק ג' סעיף 3 א' להוראות תוכנית 410/5 וכן סטיה בשטח המגרש בתוכנית לצורכי רישום לצורך תכנון החניות לאורך הדרכים במקום בתוך המגרשים:
- בכמוף להסכמת בעלי המגרש.
 - בכמוף להכנת תוכנית לצורכי רישום.
 - בכמוף להכנסת סעיף בחוזה הרכישה של רוכשי הדירות על הקטנת שטח המגרש ושינוי גבולות כדלעיל.
- על הפיתרון לתת מענה של סה"כ 2.3 חניות לכל יח"ד שבמגרש.

בעד - עודד רביבי, כהן דורון, מלכי דבורה, אורית סמואלס, חדידה אבי, טל נעמה, דהן מיכאל
נגד - שפיץ מנחם, שפיר דב

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150103	תיק בניין: 1174
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש
יעקב קניג בע"מ
עורך
נגב דוד

כתובת:

רחוב יהודה הלוי 1, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3406

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים ב' 1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בשטחי בניה

מהות הבקשה

מבוקש הקלה של 5% בשטח הבנין עקב טופוגרפיה קשה

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת מתן הקלה של 5% בשטח הבנין בגין טופוגרפיה קשה, בכפוף לכך כי ינתנו שטחי איחסון לכל דירה בשטח של כ- 2 - 3 מ"ר ליח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20150114	תיק בניין: 1179
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש
מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב שלמה אבן גבירול 3, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3608

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מועדון נוער

שימושים:

מועדון נוער

תאור הבקשה: תוכניות ביטי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: מקווה, גני ילדים, בית-כנסת, מועדון נוער

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים יעודיים במגרש 3608 לתב"ע 410/5 עבור מועדון נוער, בית-כנסת, מקווה וגני ילדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20150116	תיק בניין: 1124
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת: רחוב מוריה 8, 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: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: גני ילדים, בית-כנסת

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שינויים ויעודים במגרש 2606 לתביע 410/5 עבור בית-כנסת וגני ילדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20150115	תיק בניין: 1123
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב מוריה 6, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2602

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מקוה

שימושים:

מקוה וגני

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: מקוה, גני ילדים, בית-כנסת

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים ויעודים במגרש 2602 לתב"ע 410/5 עבור מקוה, גני ילדים, בית-כנסת.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20150117	תיק בניין: 1182
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת: רחוב מוריה 19, שכונה תמר

גוש וחלקה: גוש 5 מגרש: 2607

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5

שימושים: גן ילדים תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: גני ילדים, מעון יום, בית-כנסת

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים ויעודים במגרש 2607 לתב"ע 410/5 עבור גני ילדים, מעון יום, בית-כנסת.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 7	בקשה להיתר: 20150118	תיק בניין: 1051
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב מוריה 21, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2608

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מעון יום

שימושים:

מעונות יום

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: מעון יום, בית-כנסת

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים ויעודים למגרש 2608 לתב"ע 410/5 עבור מעון יום ובית-כנסת.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 8	בקשה להיתר: 20150119	תיק בניין: 1053
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב מוריה 7, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2605

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

אזור בית ספר

שימושים:

בית ספר

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: בית-ספר, גני ילדים, מתנ"ס

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים ויעודים למגרש 2605 לתביע 410/5 עבור בית-ספר, גני ילדים ומתנ"ס.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20150120	תיק בניין: 1180
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב יהודה הלוי 5, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3604

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

בית ספר

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: בית-ספר, גני ילדים, מתנ"ס

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים ויעודים למגרש 3604 לתב"ע 410/5 עבור בית-ספר, גני ילדים ומתנ"ס.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 10	בקשה עקרונית: 20150121	תיק בניין: 1177
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב מוריה 24, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2604

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

גן ילדים

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

הוספת יעודים למגרש עבור: גני ילדים, בית-כנסת, מקווה

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת תוספת שימושים ויעודים למגרש 2604 לתב"ע 410/5 עבור גני ילדים, בית-כנסת ומקווה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 11	בקשה עקרונית: 20140107	תיק בניין: 1076
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת: רחוב זית שמן 7, שכונה: זית

גוש וחלקה: מגרש: 133

סוג סעיף דיון עקרוני

תוכניות: 410/5/2

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: ציבורי רזרבי תאור הבקשה: קביעת ייעוד מגרש

מהות הבקשה

קביעת יעוד מגרש רזרבי למגרש עבור בית-כנסת

הערות בדיקה

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 מתאריך 02/02/2015 הוחלט: הועדה ממליצה להשאיר את תהליך יעוד מגרש 133 עבור יעוד בית-כנסת ולצורך כך יש להזמין את המתנגדים לשימוע בשל התנגדותם.

ההחלטה התקבלה פה אחד

* ריבוי עוֹדד לא משתתף בהצבעה ולא נוכח בחדר.

הבקשה מוגשת לאחר פרסום ולאחר שהתקבלו התנגדויות לשימוש במגרש זה לבית-כנסת, מאידך חזרה בה עמותת זמר הזית מבקשתה להקצאה של מגרש זה.

לדיון בבקשה זו קיימות 3 אופציות:

1. מאחר וקהילת "זית רענן" חזרה בה מבקשתה לבנות בית-כנסת במגרש זה, האם לבטל השימוש למטרת בניית בית-כנסת?
2. במידה ויוחלט כי המגרש לבית-כנסת גם להבא כי אז יש צורך בשמיעת המתנגדים לשימוש מגרש זה לבניית בית-הכנסת במקום זה.
3. הוגשה בקשה נוספת להקצאת הקרקע לשימוש כאולם ארועים ותפילה למשפחות מעוטות יכולת הבקשה הוגשה ע"י עמותת יד לדרור.

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 מתאריך 01/09/2014 הוחלט:

הועדה ממליצה לפרסם לידיעת הציבור כי יש בכוונת הועדה המקומית ליעד מגרש 133 לתב"ע 410/5/2 לבייכ. בהודעה לציבור ניתן להגיש השגות או הצעות ליעוד מגרש זה למטרות נדרשות נוספות או חלופיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מתנגדים

- גורדון שירה

- וקסמן יעל

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

נוכחים:
גורדון יצחק ושירה
וקסמן יעל

משה בן-אלישע - רקע -

מגרש 133 נכלל בתב"ע 410/5/2 כמגרש רורבי ללא יעד ספציפי, כאשר היעד נקבע ע"פ החלטת הועדה המקומית.

למגרש זה הוגשה בקשה להקצאה עבור בית-כנסת, אי לכך נידונה בישיבת ועדה מקומית קודמת - יעד המגרש לבית-כנסת ע"פ החלטה מתאריך 01/09/2014 בישיבה מס' 20140007, בה נידרש פרסום לציבור כי בכוונת המועצה ליעד מגרש זה לבית-כנסת. לפרסום זה התקבלו 2 התנגדויות שמובאות לשימוע בישיבה זו. בשלב מסוים עמותת זמר הוית ירדה מבקשתה להקצאת מגרש זה עבורה. בישיבת מועצה מס' 2015001 מתאריך 02/02/2015 הוחלט להמשיך בתהליך יעד המגרש לבית-כנסת ולצורך כך יש להזמין המתנגדים לשימוע.

גורדון יצחק - האם בכוונת המועצה להשאיר את יעד מגרש 133 לבית-כנסת?

יעד רביבי - לאור תיקון 188 לחוק תכנון ובניה אשר מאפשר לרשויות המקומיות לבנות מבני מגורים במגרשים המיועדים למבני ציבור, אבקש כי המתנגדים יתייחסו גם לסוגיה זו.

גורדון יצחק - כרגע יש כביש כניסה לזית, מכניסים במתחם מצומצם הרבה מוסדות ציבור.

יעד רביבי - הדבר היחיד החדש זה החלטה לשלב מגורים, כל השאר היה ידוע מראש.

וקסמן יעל - הבעיה היא חוסר תכנון.

ההרגשה שהזית הופכת העתק להר נוף והר חומה. יש חוסר פרופורציה בין הבניה לבין בעיות חניה ומקבלים דו"ח בכל מצב והסבל שלנו כדיירים של חוסר מקום לחנות, בעיות זבל וכו'.

גורדון יצחק - יהודה המכבי - יש ביי"כ ספרדי על 2 כבישים ללא מוצא, בזמן התפילות המכוניות בולטות

וחוסמות החניה ואם יהיה עוד בית-כנסת הנושא יחריף.

וקסמן יעל - ביום שיש אירוע בבית-כנסת אין חניה לתושבים. בצד אחד יש 80 משפחות ובצד השני יש עוד 60 בתים שיש להם גם חניה ברח' יהודה המכבי.

גורדון יצחק - הפחים לא עומדים בעומס של התושבים והאירועים בתוכנית הקיימת מבלי שיתווסף עוד ביי"כ.

אם במגרש 133 יהיה עוד ביי"כ תהיה בעיה חרפה של חניה, לוקחים רח' כזה קטן ומעמיסים שני מוסדות ציבור.

מיכאל דהן - הקשיים מובנים לנו. מבני ציבור יהיו שם ועוד לא ידוע מה יהיה. אופציה לפי דברייך:

1. שצ"פ

2. מבנה ציבור שצריך בשכונה.

וקסמן יעל - משכן צימורה חצי ריק - למה צריך עוד בנין?

ניתן לעשות שימוש בבניינים הקיימים, ניתן למקם מוסדות ציבור בריכוז ולא ליד מגורים.

דב שפיר - את מי אתם מייצגים?

גורדון יצחק - אני מייצג את עצמי. אנו שמנו לב לזה ולא יודעים אם אחרים שמו לב, אנו כן מתפללים בזמר הזית.

אם בונים מבני ציבור צריך לקחת בחשבון את כל ההשלכות כגון גישה, חניות וכו'.

דב שפיר - ידרש מענה לחניות.

אבי חדידה - המתפללים בזמר הזית ויתרו בשל עלויות, אם לא היתה בעיה של עלויות הייתם מסכימים

לבניה כמתפללי זמר הזית.

גורדון יצחק - לנצל שטחים במשכן צימורה לטובת ביי"כ.

- יש ריכוז של הרבה מוסדות ציבור שמעמיס.

- אם צריך עוד מבני ציבור למה שם?

אבי חדידה - כתושב הזית אנו בבעיה של בתי-כנסת.

נניח שלא נשים שם ביי"כ, אין מקומות אחרים ליעד שטחים חומים מעבר לקיים. אם יהיה שם מגורים יצטברו

לשם חניות.

יעד רביבי - מה שמפריע - חניה, צפיפות.

גורדון יצחק - שטח ירוק חסר. זה השטח היחיד ירוק לילדים.

יעד רביבי - המגרש הוא מגרש חום ולא נקבל החלטה על ויתור, כשתהיה בקשה ספציפית נדון בה.

ולבקש מעקיבא לבחון ישום מגורים לפי סעיף 188 ולהביא להחלטת הועדה.

החלטות

מגריש 133 ישאר ביעודו כמגרש למבני ציבור, לכשתוגש בקשה ספציפית עבור שימוש נדון בה. יועמ"ש מתבקש לבדוק ישום תיקון לחוק תכנון ובניה 188 לשילוב מגורים במבני ציבור בכלל, לדיון בפני הועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

1181 תיק בניין:	20150124 בקשה עקרונית:	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת השישיה בתמר אפרת - אצל יפה מנד ושתי

עורך

גבירצמן עמי

כתובת:

רחוב מוריה 17, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2409

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני 5% הקלה

מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בשטח הבניין בשל טופוגרפיה קשה
2. הקלה של 5% בשטחי בניה
3. אחסנה בחלל הגג בגובה פחות מ- 1.8 מ' גובה עד 3 מ' ליחידה

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה להקלה 5% בשטחי הבניה בשל טופוגרפיה קשה, כמוף למתן שטחי איחסון דירתיים בחלל גג רעפים בשטח של כ- 2 - 3 מ"ר ליחיד. הסדרי הגישה לחלל הגג לא יהיו במדרגות קבועות.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 13	בקשה להיתר: 20150093	תיק בניין: 302
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש
אונטרשלג סמי ודפנה

עורך

אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב מעין 18, שכונה גמן

גוש וחלקה:

מגרש: 67

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/2/1

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בשטח הבנין
2. בניה ע"פ תב"ע 410/10

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה להקלה של 5% בשטחי הבניה וכן את הבקשה לתוכנית שינויים ע"פ תב"ע 410/10 כמוף למילוי דרישות ע"פ נוהל בקשה להיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 14	בקשה עקרונית: 20150065	תיק בניין: 97
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

סיקסיק מישל ושושנה

כתובת:

רחוב רימון 42 ד 2, שכונה רימון

גוש וחלקה:

מגרש: 204.2

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/1/1

יעוד:

מגורים ב', מגורים ב'

שימושים:

מגורים

שטח מגרש: 793.00 מ"ר
תאור הבקשה: פתיחת דלת לחזית

מהות הבקשה

מבוקש פתיחת דלת בחזית המבנה ובניית גשרון
הבקשה מוגשת לאחר הגשת מסמכים ובדיקת מהנדס המועצה

הערות בדיקה

מבוקש לפתוח פתח בחזית וכן גשר לבית מהמדרכה, הפתח המבוקש הינו לצורך נכה מוגבל.
מצ"ב חוות דעת רפואית.

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 מתאריך 25/05/2015 הוחלט:
מהנדס המועצה יברר אם המבקש מתגורר באפרת.
לאחר ברור הפרטים הללו יבוצע סבב טלפוני לקבלת החלטה על הבקשה.
ההחלטה התקבלה פה אחד

המלצות המהנדס

לדיון

- יש להבטיח שיפוע רמפה תקנית לנגישות נכים בתוך גבולות המגרש.

מהלך דיון

משה בן-אלישע - הנושא מובא לדיון חוזר בהמשך לישיבה קודמת.
מנחם שפיץ - אין כל צורך בהסדרת פתח כניסה נוסף לדירה בגין צורך בגישה ברמפה. ניתן להסדיר רמפה בכניסה לבית הקיים, סה"כ צריך להתגבר על 3 מדרגות.
למיטב הבנתי למבקש יש 100% נכות אולם לא נכות פיזית.
עודד רביבי - לא מובן מה הסיבה לכניסה נוספת בהעדר מגבלה פיזית, כמו גם ניתן להכשיר את הכניסה הקיימת לדירה עם רמפה.

החלטות

לאור העובדה כי ניתן להסדיר רמפה בכניסה הקיימת לדירה, הועדה אינה רואה לנכון לשנות את חזית הבנין לכביש ולפתוח כניסה נוספת לאותה דירה, נוסף על כך גם ע"פ המסמכים הרפואיים שהוגשו, אין למבקש מגבלה פיזית.

אי לכך דוחה הועדה את הבקשה

בעד - רביבי עודד, כהן דורון, שפיר דב, אורית סמואלס, שפיץ מנחם, חדידה אבי טל נעמה, דהן מיכאל
נגד - מלכי דבורה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

1185	תיק בניין:	20150126	בקשה עקרונית:	15	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015					

בעלי עניין

מבקש

עמותת איי אפרת - אצל טובין אהרון

כתובת:

רחוב הדגן 4, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3402

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. אישור שינוי גבולות מגרש
2. אישור סטיה 7.5% משטח מגרש עבור חניות מתוך המגרש לשטח כביש

הערות בדיקה

קיימות הסכמת בעלי נכסים ומשרד הבינוי והשיכון מצ"ב חוות דעת יועמ"ש

המלצות המהנדס

המלצה לאשר כמוף לחוות דעת יועמ"ש לדיון

מהלך דיון

משה בן אלישע - במסגרת ליווי התכנון שנעשה בוועדה משותפת במשרד השיכון, נמצא כי בפרויקט זה החניות לקוטגיים בתוך המגרשים מהווים מפגע בטיחותי להולכי הרגל במדרכה. אי לכך מבוקש אישור ועדה לשינוי גבולות מגרש ע"פ פרק ג' סעיף 3 א' לתב"ע 410/5 וסטיה של 7.5% משטחי המגרש. יועמ"ש חווה דעתו כי בהתקיים התנאים המפורטים להלן ניתן לאשר את הבקשה:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחוזי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש וגבולות המגרש.

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה לשינוי גבולות מגרש ע"פ פרק ג' סעיף 3 א' לתב"ע 410/5 וסטיה מגבול שטח המגרש כמוף לתנאים הבאים:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחוזי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש ושינוי גבולותיו.

כמו כן על הפתרון לתת מענה של 2.3 חניות לכל יח"ד.

בעד - רביבי עודד, דהן מיכאל, כהן דורון, מלכי דבורה, טל נעמה
נגד - חדידה אבי, שפיץ מנחם, סמואלס אורית, שפיר דב

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 16	בקשה עקרונית: 20150125	תיק בניין: 1144
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת איי אפרת - אצל טובין אהרון

כתובת:

רחוב רמב"ן 1, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3403

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. אישור שינוי גבולות מגרש

2. אישור סטיה 7.5% משטח מגרש עבור חניית מתוך המגרש לשטח כביש

הערות בדיקה

קיימת הסכמת בעלי נכסים ומשרד הבינוי והשיכון מצ"ב חוות דעת יועמ"ש

המלצות המהנדס

המלצה לאשר כפוף לחוות דעת יועמ"ש לדיון

מהלך דיון

משה בר אלישע - במסגרת ליווי התכנון שנעשה בוועדה משותפת במשרד השיכון, נמצא כי בפרויקט זה החניית לקוטגיים בתוך המגרשים מהווים מפגע בטיחותי להולכי הרגל במדרכה. אי לכך מבוקש אישור ועדה לשינוי גבולות מגרש ע"פ פרק ג' סעיף 3 א' לתב"ע 410/5 וסטיה של 7.5% משטחי המגרש. יועמ"ש חווה דעתו כי בהתקיים התנאים המפורטים להלן ניתן לאשר את הבקשה:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחוזי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש וגבולות המגרש.

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה לשינוי גבולות מגרש ע"פ פרק ג' סעיף 3 א' לתב"ע 410/5 וסטיה מגבול שטח המגרש כפוף לתנאים הבאים:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחוזי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש ושינוי גבולותיו.

כמו כן על פי הפתרון לתת מענה של 2.3 חניית לכל יחיד.

בעד - רביבי עודד, דהן מיכאל, כהן דורון, מלכי דבורה, טל נעמה
נגד - חדידה אבי, שפיץ מנחם, סמואלס אורית, שפיר דב

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 17	בקשה עקרונית: 20150127	תיק בניין: 1142
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב הדבש 22, רחוב הדבש 24, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2106

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

שינוי תב"ע הכולל:

1. שינוי יעודי קרקע
2. תוספת שטחים
3. שינוי מספר קומות
4. שינוי קווי בנין
5. איחוד וחלוקה

ע"פ המפורט בדף ההסבר המצורף

הערות בדיקה

המלצות המתנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע -

- חב' משכן אליהו רכשה את מגרש 2106 ואת מגרש 2105 בשכונת התמר. ע"פ הוראות תב"ע 410/5 במגרש 2106 תוכננה חזית מסחרית אולם ללא מתן זכויות בניה בתוכנית. המבקש מבקש לבצע שינוי תב"ע במסי מגרשים ויעודים כדי לאפשר מתן שטח מסחר נוספים לשכונת התמר. שינוי התב"ע המבוקש כולל שינוי תב"ע גם במגרשים 2608, 2711. שינוי תב"ע כולל כל האמור במסמך הנלווה המצורף לבקשה. בתשריטים ובנספחי הבינוי ובין היתר:
1. שינוי יעוד מגרש 2608 לשימוש מעורב לבית-כנסת וחניה ציבורית.
 2. שינוי יעוד חלק ממגרש 2711 - שינוי במעבר הציבורי.
 3. איחוד וחלוקה בין מגרשי 2107, 2106.
 4. יעוד מגרש לשטחי מסחר ומשרדים.
 5. בניה למגורים במגרש 2106 תהיה 4 קומות+גג רעפים.
 6. שינוי בגבהי בנינים.
 7. חניה מקורה - שטחי חניה מקורה לא יכללו בזכויות הבניה.

עודד רביבי -

- במסגרת תוכנית זו, היזם - חב' משכן אליהו מוכנה להשתתף בבנית בית-כנסת במגרש 2608. התוכנית תותנת מענה לצורך שטחי מסחר ומשרדים לשכונת התמר.
- משה בן-אלישע - שטחי המסחר העיקריים המוצעים הם 500 מ"ר סופר מרקט ועוד 1000 מ"ר משרדים.

החלטות

הועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לשינוי תב"ע כפוף לתנאים הבאים:

1. אישור משרד השיכון.
2. אישור מינהל מקרקעי ישראל.
3. הסדרת חניה למגורים - 1.8 חניות ליח"ד.

4. הסדרת חניה למסחר, משרדים ובית-כנסת ע"פ תקן חניה ואישור יועץ תחבורה של הרשות.
5. התווית מעבר ציבורי בין מגרש 2608 ל- 2607 ברוחב של 3 מ'.
6. ביטול מעבר ציבורי בין מגרש 2608 ל- 2106 ובין מגרש 2608 ל- 2105.
7. הסדרה חוזית להשתתפות בניית בית-כנסת עבור 250 מתפללים כ- 400 מ"ר ברוטו.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 18	בקשה עקרונית: 20150128	תיק בניין: 1183
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

אפרת, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: לא קיים

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

שימושים:

תכנית בינוי ופיתוח

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

מבקש אישור תוכנית בינוי ופיתוח גבעת התמר

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

ע"פ הוראות תב"ע 410/5 יש לאשר תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתרי בניה. במסמכי התב"ע 410/5 קיים ניספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000 ותוכנית בינוי זו באה לתת פירוט של הבינוי המוצע לפיתוח המגרשים, גובה הבנינים, שטחי הציבור, חניות, פינוי אשפה, תחבורה ציבורית וכו'. התוכנית נותנת מענה של 1.8 חניות ליחיד בבניה רוויה ו- 2.3 חניות לקוטג'ים, בין 1-2 חניות במגרשים והיתרה בכבישים. כמו כן ניתנה תוספת חניות לאורך הכבישים על חשבון שטחי הציבור והפיכת חניות מקבילות לחניות ניצבות כדי לשפר את מאוזן החניות. התוכנית מלווה בתוכנית שיוך חניות והסדרי תנועה.

החלטות

הועדה המקומית אפרת מאשרת את תוכנית הבינוי והפיתוח לשכונת התמר, בהתאם להשלמת דרישות מהנדס המועצה. יש לאשר את תוכנית התנועה במשרד התחבורה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 19	בקשה עקרונית: 20150129	תיק בניין: 1184
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

אפרת, שכונה דגן

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

תכנית בינוי ופיתוח

תאור הבקשה: תכנית בינוי ופיתוח דגן

מהות הבקשה

מבוקש אישור תוכנית בינוי ופיתוח גבעת הדגן

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

ע"פ הוראות תבי"ע 410/5 יש לאשר תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתרי בניה. במסמכי התבי"ע 410/5 קיים ניספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100 ותוכנית בינוי זו באה לתת פירוט של הבינוי המוצע לפיתוח המגרשים, גובה הבנינים, שטחי הציבור, חניות, פינוי אשפה, תחבורה ציבורית וכו'. התוכנית נותנת מענה של 1.8 חניות ליחיד בבניה רוויה ו- 2.3 חניות לקוטג'ים, בין 1-2 חניות במגרשים והיתרה בכבישים. כמו כן ניתנה תוספת חניות לאורך הכבישים על חשבון שטחי הציבור והפיכת חניות מקבילות לחניות ניצבות כדי לשפר את מאזן החניות. התוכנית מלווה בתוכנית שיוך חניות והסדרי תנועה.

החלטות

הועדה המקומית אפרת מאשרת את תוכנית הבינוי והפיתוח לשכונת הדגן, בהתאם להשלמת דרישות מהנדס המועצה יש לאשר את תוכנית התנועה במשרד התחבורה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 20	בקשה עקרונית: 20150133	תיק בניין: 1203
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב מוריה 3, רחוב מוריה 5, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2105

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבוקש שינוי תב"ע הכולל:

1. שינוי יעודי קרקע
2. תוספת שטחים
3. שינוי מספר קומות
4. שינוי קווי בנין
5. איחוד וחלוקה

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן-אלישע -

- חבי משכן אליהו רכשה את מגרש 2106 ואת מגרש 2105 בשכונת התמר. ע"פ הוראות תב"ע 410/5 במגרש 2106 תוכננה חזית מסחרית אולם ללא מתן זכויות בניה בתוכנית. המבקש מבקש לבצע שינוי תב"ע במס' מגרשים ויעודים כדי לאפשר מתן שטח מסחר נוספים לשכונת התמר. שינוי התב"ע המבוקש כולל שינוי תב"ע גם במגרשים 2608, 2711. שינוי תב"ע כולל כל האמור במסמך הנלווה המצורף לבקשה. בתשריטים ובנספחי הביטוי ובין היתר:
1. שינוי יעוד מגרש 2608 לשימוש מעורב לבית-כנסת וחניה ציבורית.
 2. שינוי יעוד חלק ממגרש 2711 - שינוי במעבר הציבורי.
 3. איחוד וחלוקה בין מגרשי 2107, 2106.
 4. יעוד מגרש לשטחי מסחר ומשרדים.
 5. בניה למגורים במגרש 2106 תהיה 4 קומות+גג רעפים.
 6. שינוי בגבהי בנינים.
 7. חניה מקורה - שטחי חניה מקורה לא יכללו בזכויות הבניה.

עודד רביבי -

- במסגרת תוכנית זו, היוזם - חבי משכן אליהו מוכנה להשתתף בבנית בית-כנסת במגרש 2608. התוכנית נותנת מענה לצורך שטחי מסחר ומשרדים לשכונת התמר.
- משה בן-אלישע - שטחי המסחר העיקריים המוצעים הם 500 מ"ר סופר מרקט ועוד 1000 מ"ר משרדים.

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה לשינוי גבולות מגרש ע"פ פרק ג' סעיף 3 אי לתב"ע 410/5 וסטיה מגבול שטח המגרש כמוף לתנאים הבאים:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחוזי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש ושינוי גבולותיו.

כמו כן על פי הפתרון לתת מענה של 2.3 חניות לכל יחיד.

בעד - רביבי עודד, דהן מיכאל, כהן דורון, מלכי דבורה, טל נעמה
נגד - חדידה אבי, שפיץ מנחם, סמואלס אורית, שפיר דב

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 21	בקשה עקרונית: 20150134	תיק בניין: 1204
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

כתובת:

הדבש, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2711

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

ציבורי כללי

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש שינוי תב"ע הכולל:

1. שינוי יעודי קרקע 2. תוספת שטחים 3. שינוי מספר קומות 4. שינוי קווי בנין 5. איחוד וחלוקה

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בר-אלישע -

- חבי משכן אליהו רכשה את מגרש 2106 ואת מגרש 2105 בשכונת התמר. עי"פ הוראות תב"ע 410/5 במגרש 2106 תוכננה חזית מסחרית אולם ללא מתן זכויות בניה בתוכנית. המבקש מבקש לבצע שינוי תב"ע במסי מגרשים ויעודים כדי לאפשר מתן שטח מסחר נוספים לשכונת התמר. שינוי התב"ע המבוקש כולל שינוי תב"ע גם במגרשים 2711, 2608. שינוי תב"ע כולל כל האמור במסמך הנלווה המצורף לבקשה. בתשריטים ובנספחי הבינוי ובין היתר:
1. שינוי יעוד מגרש 2608 לשימוש מעורב לבית-כנסת וחניה ציבורית.
 2. שינוי יעוד חלק ממגרש 2711 - שינוי במעבר הציבורי.
 3. איחוד וחלוקה בין מגרשי 2107, 2106.
 4. יעוד מגרש לשטחי מסחר ומשרדים.
 5. בניה למגורים במגרש 2106 תהיה 4 קומות+גג רעפים.
 6. שינוי בבחי בנינים.
 7. חניה מקורה - שטחי חניה מקורה לא יכללו בזכויות הבניה.

עודד רביבי -

במסגרת תוכנית זו, היזם - חבי משכן אליהו מוכנה להשתתף בבניית בית-כנסת במגרש 2608. התוכנית נותנת מענה לצורך שטחי מסחר ומשרדים לשכונת התמר.

משה בר-אלישע - שטחי המסחר העיקריים המוצעים הם 500 מ"ר סופר מרקט ועוד 1000 מ"ר משרדים.

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה לשינוי גבולות מגרש עי"פ פרק גי סעיף 3 א' לתב"ע 410/5 וסטיה מגבול שטח המגרש כמוף לתנאים הבאים:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחווי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש ושינוי גבולותיו.

כמו כן על פי הפתרון לתת מענה של 2.3 חניות לכל יחיד.

בעד - רביבי עודד, דהן מיכאל, כהן דורון, מלכי דבורה, טל נעמה
נגד - חדידה אבי, שפיץ מנחם, סמואלס אורית, שפלר דב

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 22	בקשה עקרונית: 20150135	תיק בניין: 1205
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150005 תאריך: 22/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב מוריה 21, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2608

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

ציבורי כללי

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש שינוי תב"ע הכולל:

1. שינוי יעודי קרקע 2. תוספת שטחים 3. שינוי מספר קומות 4. שינוי קווי בנין 5. איחוד וחלוקה

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה בן אלישע -

חבי משכן אליהו רכשה את מגרש 2106 ואת מגרש 2105 בשכונת התמר. ע"פ הוראות תב"ע 410/5 במגרש 2106 תוכננה חזית מסחרית אולם ללא מתן זכויות בניה בתוכנית. המבקש מבקש לבצע שינוי תב"ע במסי מגרשים ויעודים כדי לאפשר מתן שטח מסחר נוספים לשכונת התמר. שינוי התב"ע המבוקש כולל שינוי תב"ע גם במגרשים 2608, 2711. שינוי תב"ע כולל כל האמור במסמך הנלווה המצורף לבקשה. בתשריטים ובנספחי הבינוי ובין היתר:

1. שינוי יעוד מגרש 2608 לשימוש מעורב לבית-כנסת וחניה ציבורית.
2. שינוי יעוד חלק ממגרש 2711 - שינוי במעבר הציבורי.
3. איחוד וחלוקה בין מגרשי 2107, 2106.
4. יעוד מגרש לשטחי מסחר ומשרדים.
5. בניה למגורים במגרש 2106 תהיה 4 קומות+גג רעפים.
6. שינוי גבהי בנינים.
7. חניה מקורה - שטחי חניה מקורה לא יכללו בזכויות הבניה.

עודד רביבי -

במסגרת תוכנית זו, היזם - חבי משכן אליהו מוכנה להשתתף בבניית בית-כנסת במגרש 2608. התוכנית נותנת מענה לצורך שטחי מסחר ומשרדים לשכונת התמר.

משה בן אלישע - שטחי המסחר העיקריים המוצעים הם 500 מ"ר סופר מרקט ועוד 1000 מ"ר משרדים.

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה לשינוי גבולות מגרש ע"פ פרק ג' סעיף 3 א' לתב"ע 410/5 וסטיה מגבול שטח המגרש כפוף לתנאים הבאים:

1. הסכמת בעל המגרש.
2. הכנת תוכנית לצורכי רישום.
3. הכנסת סעיף בחווי הרכישה של הדירות על הקטנת שטח המגרש ושינוי גבולותיו.

כמו כן על פי המתרון לתת מענה של 2.3 חניות לכל יחיד.

בעד - רביבי עודד, דהן מיכאל, כהן דורון, מלכי דבורה, טל נעמה
נגד - חדידה אבי, שפיץ מנחם, סמואלס אורית, שפיר דב

רשם: משה בן אלישע

רביבי עודד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

מהנדס המועצה

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