

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 15/10/2015
ת. עברי: ב' במרחשוון תשע"ו

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150008

בתאריך: 12/10/2015 כ"ט בתשרי תשע"ו שעה 19:30

		נכחו:
		חברים:
- 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:
- גזבר ומנכ"ל המועצה	הורוביץ שרון	
- יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא	
- מהנדס המועצה	בן-אלישע משה	
		מוזמנים:
- מבקר המועצה	פוגל תמיר	
		נעדרו:
		חברים:
- ראש המועצה יו"ר הוועדה	רביבי עודד	
- חבר מועצה	שפיץ מנחם	
		מוזמנים:
- 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 לחיתר	20140129	תוכניות בינוי	גוש : 5 מגרש : 2107 תכ"י : 410/5	עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב מוריה 40-36, שכונה תמר	3
2	בקשה לחיתר	20150208	בניה חדשה	גוש : 5 מגרש : 3101 תכ"י : 410/5	יעקב קניג בע"מ	רחוב אברהם אבן עזרא 5-1, שכונה דגן	5
3	בקשה לחיתר	20150209	בניה חדשה	גוש : 5 מגרש : 3530/1 תכ"י : 410/5	לוי רן ומיכל	רמב"ן 20 כניסה 1, שכונה דגן	6

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20140129	תיק בניין: 1088
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150008 תאריך: 12/10/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

גולן אילן

כתובת:

רחוב מוריה 40-36, שכונה תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2107

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

מהות הבקשה

מבוקש שינוי תוכנית בינוי והתאמתה לרכס גגות ומפלסי פיתוח כפי שנדון בישיבה מתאריך 03/11/2014 שינוי הבינוי הינו ביחס לתוכנית בינוי ומיתוח שאושרה בוועדה השכונתית

החלטות מישיבות קודמות

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 מתאריך 03/11/2014 הוחלט:

הועדה מאשרת תוכנית הבינוי ע"פ בקשת המבקשים:

1) אישור מפלס פיתוח קדמי ואחורי במגרש 2107 ו-2411.

2) במגרש 2107 - בינוי 3 קומות ממוצלות עם דירוג כך שבכל חתך לא יעלה מספר הקומות על 3 + גג רעפים. הועדה גם התחשבה בעובדה כי המגרש נמצא בשולי התוכנית המאפשר תוספת קומה רביעית.

3) מרווח בין הבניינים של המגרש ב- 2 הקומות העליונות מעל מפלס הכביש העליון ישמר במרווח של 8 מ' בניהם, עם איסור בניה במרווחים אלו.

הועדה מאשרת כי 2 הקומות התחתונות של המבנים במגרש יהיו מחוברות כמבנה אחד וזאת בהעדר מגבלה בהוראות התוכנית למספר מבנים במגרש.

הועדה רואה בבינוי המוצע והמאושר, ניצול יעיל של המגרש תוך עמידה בהוראות תוכנית מבלי לפגוע באיכות התיכון.

החלטה זו עולה בקנה אחד עם סעיף 3 לפרק ג' לתב"ע 410/5 המקנה זכות למגיש הבקשה לשינוי בינוי במבן.

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדר מההצבעה: דובי שפיר

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

הועדה מחליטה לתת הקלה של 5% בשטחי בנין, קווי בנין וגובה בנין כפוף להסדרת מחסן דירתי לכל דירה (מחוץ לדירה) של כ- 2-3 מ"ר ליחידת דיוור.

יש לתת הודעה למגרשים מדרום למגרש על ההקלה הנ"ל.

ההחלטה התקבלה פה אחד

המלצות המהנדס

לאשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

המסך בקשה להיתר: 20140129

מהלך דיון

משה בן-אלישע : התכנון למגרש 2107 בוצע על בסיס ערכי פיתוח ורכס גג שתוכננו במקביל בתוכנית הבינוי והפיתוח השכונתית, אלו גם היו הערכים שעמדו בפני הועדה בדיון ובהחלטתה מתאריך 03/11/2014 לבקשה מסי 20140129 כמו כן, ליווי התכנון לפרויקט זה התבסס על ערכים אלו. תוכנית הבינוי והפיתוח השכונתית כפי שאושרה בועדה המקומית מאוחר יותר בתאריך 25/05/2015 שינתה ערכים מבלי שלקחה בחשבון את המצב התכנוני שאושר בליווי התכנון וכך את החלטת הועדה מתאריך 03/11/2014.

החלטות

הועדה מאשרת שינוי תוכנית בינוי ופיתוח למגרש 2107 לגבי ערכי רכס גג ולקבוע אותם על פי תוכנית בינוי ופיתוח שהיתה בעת הדיון ב- 03/11/2014, היינו, רכס גג יעמוד על 909.5 מעל פני הים במקום 906.5 כפי שאושרה במסגרת התוכנית בינוי הכוללת של השכונה.
החלטה זו מצטרפת להחלטות ועדה מקומית קודמות במגרש זה.

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד: דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, כהן דורון, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיר דובי

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150208	תיק בניין: 1237
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150008 תאריך: 12/10/2015		

בעלי עניין

מבקש
יעקב קניג בע"מ
עורך
נגב דוד

כתובת: רחוב אברהם אבן עזרא 1-5, שכונה דגן
גוש וחלקה: גוש 5 מגרש: 3101

סוג סעיף
תוכניות: בניה חדשה
410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד: מגורים

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקלה של 5% בשטחי בניה

המלצות המהנדס

לדין

מהלך דיון

משה בן-אלישע: מבוקש הקלה של 5% בשטחי בניה בגין טופוגרפיה קשה. בנוסף, מוצעבינוי המאחד את שלושת נושי הבניינים ע"י אלמנט חיבור בניהם המבטלים את הצורך במרווחים. הבינוי המוצע מציע תכנון יחיד בסגנון קוטגיים משולבים בדירות גג, מעליהם המשפרים את איכות הדירות ללא שינוי במסי יח"ד.

החלטות

הועדה מאשרת את ההקלה של 5% בשטחי הבניה ואת תוכנית הבינוי

הצבעה

בעד: דהן מיכאל, כהן דורון, מלכי דבורה, סמואלס אורית
נגד: חדידה אבי, טל נעמה, שפיר דובי

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150209	תיק בניין: 1238
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150008 תאריך: 12/10/2015		

בעלי עניין

מבקש
לוי רן ומיכל

עורך
קוד אמונה

כתובת: רמב"ן 20 כניסה 1, שכונה דגן

גוש וחלקה: גוש: 5 מגרש: 3530/1

סוג סעיף
תוכניות: בניה חדשה
410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד: מגורים

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1) הקלה עד 5% בשטח, בגובה הגג ובקווי בנין
2) שינוי מתוכנית הבינוי של גבהי מפלסי הקומות בתוך מעטפת המבנה

המלצות המהנדס

לדיון

החלטות

הועדה מאשרת את ההקלה של 5% בשטח, בגובה ובקווי בנין בכפוף להסכמת שכנים.
על המבקש לתקן את הבקשה ולהתאימה להוראות תביע 410/5 ולדרישות מהנדס המועצה.
מפלסי הקומות במבנה גמישים במגבלות מפלסי הפיתוח ורכס גג המבנה

ההחלטה נתקבלה פה אחד

הצבעה

בעד: דהן מיכאל, חדידה אבי, טל נעמה, כהן דורון, מלכי דבורה, סמואלס אורית, שפיר דובי

רשם: משה בר אלכשע
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