

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 31/12/2018
ת. עברי: כ"ג בטבת תשע"ט

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20180008

בתאריך: 17/12/2018 ט' בטבת תשע"ט שעה 19:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד |
| - חבר מועצה | בן צבי אברהם |
| - חברת מועצה | גנטק אפרת |
| - חבר מועצה | גרשינסקי זאב |
| - חבר מועצה | דותן צורי |
| - חבר מועצה | חדידה אבי |
| - חברת מועצה | כץ נאוה |
| - חברת מועצה | סמואלס אורית |
| - חברת מועצה | עמר תמר |
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |
| - חבר מועצה | שפיר דובי |

סגל:

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

נעדרו:

סגל:

- | | |
|----------------------|--------------|
| - גזבר ומנכ"ל המועצה | הורוביץ שרון |
|----------------------|--------------|

מוזמנים:

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

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	זית שמן 2 , שכונה : זית	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	גוש : 5 ממגרש : 1101	מרכז אזרחי - גבעת הזית	410/5/61	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1
<p>מהות הבקשה : מהות הבקשה : דיון פנימי - קביעת תהליך דיון בהתנגדויות מהות ההתנגדות : ריכוז עיקרי ההתנגדות : 1. בעיית תנועה - עומס בתנועה, בעיית בטיחות. 2. בעיית חניה - חוסר במקומות חניה. 3. מתנגד להגדלת שטחי בניה שלא בתב"ע קיימת. 4. אי הודעה מוקדמת ל"בעלי העניין" על החלטת הוועדה ודיון בתכנית. 5. חסר שטח מסחרי של בתי קפה ומסעדות ותיירות. 6. פרויקט מכוער. 7. הקטנה של שטחי מסחר. 8. חריגות מהיתר הבניה ומהתב"ע. 9. הפסד של מרחבים פתוחים. 10. איזור צפוף - בניינים גבוהים. 11. ירידה בשירותים ציבוריים עקב גידול האוכלוסיה ואי התאמה למתוכנן. 12. אי התאמה בין התכנית שהוגשה לוועדה שהוצגה לבין התכנית שהוגשה בפועל. 13. אישור הקלה של 10% נוספים שלא עפ"י כללי מתן הקלות אלו. 14. גובה הבניינים אינו מאפיין את הבינוי המדורג. 15. פגיעה סביבתית - רוחות, צל ועוד. שמות המתנגדים : משה בניטה ליסה מלמד אביבה זהבי אסא טלי סביר אברהם בן צבי דוד קראווין עו"ד דניאל קרמר בשם משפ' אייז ודלפרב עו"ד דניאל קרמר בשם : קרן לאונר גולד, מרים טנור, שרון מנחם, אהרון כרמל, ותושבי הזית לפי רשימה ששלח עו"ד דניאל קרמר בשם תושבים</p>							
6	רחוב הזורעים 27, שכונה : דגן	דויטש מאיר ועדינה קיימת התנגדות	גוש : 5 מגרש : 3522 תכ' : 410/5		20170149 ת.בנין : 1239	בקשה להיתר	2
<p>מהות הבקשה : דיון בהתנגדות לבקשה להיתר בניה</p>							
7	רחוב הגואל 22	מינקוף אלכס ורגינה	גוש : 3 מגרש : 224 תכ' : 410/3/5	דיון עקרוני	20180092 ת.בנין : 590	בקשה עקרונית	3
<p>מהות הבקשה : בקשה לשינוי תב"ע 1. שינוי בקווי בנין עפ"י תכנית. 2. קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית. 3. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.</p>							
8	רחוב נצח ירושלים 73	מוריס מתתיהו וציפורה	גוש : 4 מגרש : 540 תכ' : 410/4/5	תוספת בניה	20180091 ת.בנין : 449	בקשה להיתר	4
<p>מהות הבקשה : שינוי בינוי הכולל :</p>							

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1. סגירת מרפסת הבנין בבניה קשיחה במפלס 0.00 2. שינוי בינוי במפלס +3.00 בתוספת הבניה 3. שינויים פנימיים בקומת מרתף							
5	בקשה עקרונית	20180036	תוספת בניה	גוש : 5 מגרש : 3541/2	פייגלין יאיר והדס	רחוב העומר 43 כניסה 2, שכונה : דגן	9
מהות הבקשה: 1. הקלה 10% בשטח, גובה וקווי בניין. 2. שינוי תב"ע תוספת 20% עפ"י 410/10.							
6	בקשה עקרונית	20180081	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש : 5 מגרש : 3512 תכ" : 410/5	נחשון מתתיהו ושרית	רחוב העומר 4 כניסה 1, שכונה : דגן	10
מהות הבקשה: בקשה לשינוי תב"ע - תוספת 20% עפ"י 410/10							
7	בקשה עקרונית	20180096	שינוי ת.ב.ע	גוש : 5 מגרש : 1204 תכ" : 410/5/4	מור רוני וטל	רחוב מתתיהו הכהן 1, שכונה : זית	11
מהות הבקשה: מבוקש לפצל דירת גג בעלת 2 קומות לשתי יח"ד בניגוד להוראות התב"ע							
8	בקשה להיתר	20180095	תכנית שינויים	מגרש : 3710 תכ" : 410/5	משרד הבינוי והשיכון	רחוב לא מעודכן , שכונה : כללי	12
מהות הבקשה: שינוי תכנית בינוי ופיתוח במגרש 3710 ביטול מהלך מדרגות עקב בעיות קו כחול וביצוע							

סעיף 1	תכנית מפורטת: 410/5/61
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018	

שם התכנית: מרכז אזרחי - גבעת הזית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 13,685.00 מ"ר (13.685 דונם)

בעלי ענין

יזם

צ.פ. חברה לבנין בע"מ

מגיש התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

כתובות זית שמן 2, שכונה: זית

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	1101			410/5/5

מטרת התכנית

מהות הבקשה:

דיון פנימי - קביעת תהליך דיון בהתנגדויות

מהות ההתנגדות:

ריכוז עיקרי ההתנגדות:

1. בעיית תנועה - עומס בתנועה, בעיית בטיחות.
2. בעיית חניה - חוסר במקומות חניה.
3. מתנגד להגדלת שטחי בניה שלא בתב"ע קיימת.
4. אי הודעה מוקדמת ל"בעלי העניין" על החלטת הועדה ודיון בתכנית.
5. חסר שטח מסחרי של בתי קפה ומסעדות ותיירות.
6. פרויקט מכוער.
7. הקטנה של שטחי מסחר.
8. חריגות מהיתר הבניה ומהתב"ע.
9. הפסד של מרחבים פתוחים.
10. איזור צפוף - בניינים גבוהים.
11. ירידה בשירותים ציבוריים עקב גידול האוכלוסיה ואי התאמה למתוכנן.
12. אי התאמה בין התכנית שהוגשה לוועדה שהוצגה לבין התכנית שהוגשה בפועל.
13. אישור הקלה של 10% נוספים שלא עפ"י כללי מתן הקלות אלו.
14. גובה הבניינים אינו מאפיין את הבינוי המדורג.
15. פגיעה סביבתית - רוחות, צל ועוד.

שמות המתנגדים:

משה בניטה

ליסה מלמד

אביבה זהבי אסא

טלי סביר

אברהם בן צבי

דוד קראווין

עו"ד דניאל קרמר בשם משפ' אייז ודלפרב

עו"ד דניאל קרמר בשם: קרן לאונר גולד, מרים טנור, שרון מנחם, אהרון כרמל, ותושבי הזית לפי רשימה ששלח

עו"ד דניאל קרמר בשם תושבים

החלטות

1. הועדה החליטה לשלוח את מכתבי ההתנגדות לתכנית 410/5/61 לחברת צ.פ. להתייחסות בטרם ביצוע השימוע. עם קבלת התייחסות של חברת צ.פ. לכתבי ההתנגדות, תשלח התייחסות זו לידיעת המתנגדים וחברי הוועדה.
2. הוועדה החליטה לשלוח פניה לכל המתנגדים לתת הערכת זמן להשמעת ההתנגדות שלהם כדי לתכנן את ישיבת השימוע של ההתנגדויות.

החלטה התקבלה ברוב קולות.
אבי חדידה לא נכח בהצבעה.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170149	תיק בניין: 1239
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

דויטש מאיר ועדינה, זית שמן 48/9 אפרת

עורך

דויטש זלמן

כתובת:

רחוב הזרעים 27, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3522

סוג סעיף

דיון בהתנגדויות

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

מהות הבקשה

דיון בהתנגדות לבקשה להיתר בניה

מתנגדים

- עמותת מגורי חיים כהלכה - אצל ד"ר י.ויינרוט ושות'

החלטות

הועדה משחררת את הצורך בקבלת הסכמת שכנים של חברת חיים כהלכה לבקשה להיתר של משפחת דויטש.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

אבי חדידה לא נכח בהצבעה.

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20180092	תיק בניין: 590
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

מינקוף אלכס ורגינה, הגואל 22 דירה 3 אפרת
 ידן אפי ושושנה, הגואל 22 דירה 2 ת.ד 6740 אפרת, 90435
 שומברג אסתר ודוד, הגואל 22 דירה 4 אפרת
 סגל יונתן וג'ניפר, הגואל 22 דירה 1 אפרת

עורך

אדר' קופיאצקי דוד - משרד אדר' אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב הגואל 22

גוש וחלקה:

גוש: 3 מגרש: 224

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

תוכניות:

410/3/5 - שכונת דרום תאנה אפרת

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 320.00 מ"ר

תאור הבקשה:

דיון עקרוני

מהות הבקשה

בקשה לשינוי תב"ע

- שינוי בקווי בנין עפ"י תכנית.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית.
- הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.

החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת התכנית 410/3/31.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20180091	תיק בניין: 449
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

מוריס מתתיהו וציפורה, נצח ירושלים 73 אפרת, 9043500

עורך

קופיאצקי דוד

כתובת:

רחוב נצח ירושלים 73

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 540

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים קוטג' טורי

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

שינוי בינוי הכולל:

1. סגירת מרפסת הבנין בבניה קשיחה במפלס 0.00
2. שינוי בינוי במפלס +3.00 בתוספת הבניה
3. שינויים פנימיים בקומת מרתף

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לתוספת הבניה המבוקשת ולשינוי בינוי בחזית אחורית בכפוף למילוי דרישות מהנדס עפ"י נוהל בקשה להיתר.

החלטה התקבלה ברוב קולות.
אבי חדידה לא נכח בהצבעה.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20180036	תיק בניין: 1302
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

פייגלין יאיר והדס, החריש 40/2 אפרת

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב העומר 43 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3541/2

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

1. הקלה 10% בשטח, גובה וקווי בניין.
2. שינוי תב"ע תוספת 20% עפ"י 410/10.

החלטות

1. הוועדה ממליצה לוועדת משנה להתיישבות על מתן הקלה של 10% בשטח, גובה וקווי בניין בגין טופוגרפיה קשה.
2. הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית מספר 410/5/77.

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20180081	תיק בניין: 981
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

נחשון מתתיהו ושרית, הקטורת 20 ת.ד. 6636 אפרת, 9043500

עורך

כהן טל

כתובת:

רחוב העומר 4 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3512

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת בניה ע"פ ת 410/10

מהות הבקשה

בקשה לשינוי תב"ע - תוספת 20% עפ"י 410/10

החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית מספר 410/5/78.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20180096	תיק בניין: 1010
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

מור רוני וטל, מתתיהו הכהן 1 דירה 16 אפרת, 9043500

עורך

מור רוני וטל

כתובת:

רחוב מתתיהו הכהן 1, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 1204

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

תוכניות:

410/5/4 - שכונת הזית מזרח

יעוד:

מגורים ד'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: שינוי ת.ב.ע.

מהות הבקשה

מבוקש לפצל דירת גג בעלת 2 קומות לשתי יח"ד בניגוד להוראות התב"ע

החלטות

הוועדה החליטה להציע 2 הצעות:

1. הצעה לקיים דיון עקרוני בנושא פיצול דירות במועד אחר.

בעד:

עודד, מנחם, זאב, צורי, אורית, תמר, אבי חדידה

2. הצעה לדון בבקשה לפיצול

בעד: אברהם בן צבי, דובי

ההחלטה על פי רוב - לקיים דיון עקרוני בנושא פיצול דירות במועד אחר.

אפרת גנטק - לא השתתפה בהצבעה.

נאוה כץ - נמנעת.

867	תיק בניין:	20180095	בקשה להיתר:	8	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180008 תאריך: 17/12/2018					

בעלי עניין

מבקש

משרד הבינוי והשיכון, הלל 23 ירושלים, 9458123

כתובת:

רחוב לא מעודכן, שכונה: כללי

גוש וחלקה:

מגרש: 3710

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

שימושים:

ש.צ.פ.

תאור הבקשה: תכנית שינויים

מהות הבקשה

שינוי תכנית בינוי ופיתוח במגרש 3710
ביטול מהלך מדרגות עקב בעיות קו כחול וביצוע

החלטות

הוועדה מבקשת לקבל ממשרד השיכון במה יומרו עלויות הפיתוח מביטול שביל המדרגות בטרם תחליט הוועדה על הבקשה.
החלטה התקבלה פה אחד.

רשם: בן-אלישע משה
מהנדס המועצה

יו"ר הוועדה: 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