

מס' דף: 1

תאריך: 10/08/2016
ו' אב תשע"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי
ישיבה מספר: 2016006 ביום חמישי תאריך 28/07/16 כ"ב תמוז, תשע"ו

השתתפו:

חברים:

שלו שמעיה

סגל:

נריה דולב (לפקוביץ)

מוזמנים:

רותם כץ

אשר אוחיון

נעדרו

חברים:

דויד פרל

משה סוויל - סיו"ר

סגל:

יצחק רוזנברג

מוזמנים:

אביב רון

דסי לוף

- מגדל עוז

- מהנדס הועדה

- מנהלת רישוי

- פקח בניה

- יו"ר

- תקוע

-

- פקח בניה

מ"מ

מס' דף: 2

תאריך: 10/08/2016

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי מספר: 28/07/16 בתאריך: 2016006

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20160097	19005000			50	מורוזובסקי רחל	מעלה עמוס 50	3
2	20160024	14024000			240	אלביליה עידן ולורן	הר גילה 240	4
3	20150334	22024900			249	ענתבי תהילה ויצחק	קדר 249	5
4	20160098	19005100			51	אנטדינוב דבורה ושמעון	מעלה עמוס 51	6
5	20160127	27910504			9105/4	מבני עציון החברה לפיתוח גוש עציון	צומת גוש עציון 9105/4	7
6	20150174	19002400			24	פלדמן יוסף	מעלה עמוס 24	8
7	20160100	20002700			27	וולמן גייל ועוזי	נוה דניאל 27	9
8	20160015	20007900			79	גרינברג אלי ורחל	נוה דניאל 79	11
9	20160124	21013900			139	בוקסר רחל ודורון	נוקדים 139	12
10	20150380	11410235			410235	שלינגר מלכה ושלמה	אלון שבות 4102/35	13

מספר בקשה: 20160097	תיק בניין: 19005000
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016	

סעיף 1:

מבקש:

• מורוזובסקי רחל

מעלה עמוס 50

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 50

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 50 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

בית מגורים חד משפחתי חדש

שטח מוצע:

קומת קרקע 137.19 מ"ר

משטחים לא מקורים (75.00) מ"ר

סה"כ 137.19 מ"ר

ה ח ל ט ו ת:

1. ינתן היתר בניה בשלבים.
2. היתר שלב א' מאשר תימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.
- היתר שלב ב' להשלמת הבניה ינתן לאחר הגשת מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך המעידה כי שלב א' בוצע לפי ההיתר.
3. היתר שלב א' ינתן רק לאחר עמידה בכל הדרישות:

גליון דרישות

עמידה בתנאי הסף:

- צילום רישיון עורך הבקשה (ניתן לשלוח בדוא"ל) -תנאי סף
- פרטי תקשורת מלאים עם בעלי העניין בטופס 1 כולל כתובת דוא"ל -תנאי סף
- עמידה בדרישות נוספות:
- תיקון הבקשה בתאום עם מח' הרישוי באגף ההנדסה
- הסכם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- אישור חברת החשמל (לבניה במגרש ריק)
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית ע"י מנהל התברואה
- תשלום פיקדון/ אגרת בניה
- תוכנית מרחב מוגן או מקלט בקני"מ 1:50 מאושרת ע"י פיקוד העורף
- חישובי פסולת בניין והסכם התקשרות עם אתר שפך מוסדר.

ת. השלמה

מספר בקשה: 20160024	תיק בניין: 14024000
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016	

מבקש:

אלביליה עידן ולורן

הר גילה 240

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הר גילה 240

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 240 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי ובריכת שחיה פרטית בחצר. שטח מוצע:

קומת קרקע 111.96 מ"ר

קומה א' 103.75 מ"ר

עליית גג (10.83) מ"ר

מרתף (39.92) מ"ר

סה"כ 215.71 מ"ר

הערה: השטחים מוצגים כפי שנרשמו ע"י עורך הבקשה ע"ג הגרמושקה ואינם סופיים)

ה ח ל ט ו ת:

1. לאשר את ההקלות בקווי בניין בשיעור של עד 5% בחזיתות צד ובחזית קדמית.
2. רשות הרישוי מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע אשר עלולות ליצור חריגות בניה שאין בסמכות רשות הרישוי להתירן.
3. נוסף על ההקלות המאושרות בהחלטה זו, ההחלטה הקודמת מיום 28/02/2012 עומדת בעינה.

גליון דרישות

ת. השלמה

- תיקון תכנית בתיאום עם מנהלת הרישוי.
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לתכנון ולביצוע.
- תשלום פיקדון/ אגרת בניה והפקדת ערבות לפי תב"ע
- אישור וועד היישוב להיתר- לאחר החלטת וועדה

סעיף 3:

מספר בקשה: 20150334

תיק בניין: 22024900

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016

מבקש:**• ענתבי תהילה ויצחק**

קדר 249

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: קדר 249

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 249 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הסבת שם בעל ההיתר ע"ש ענתבי תהילה ויצחק מקודם סטון אסתר ומייק.

2. תוספת לבית מגורים חד משפחתי קיים.

שטח קיים:

מפלס 0.00	112.29 מ"ר
מפלס +2.95	64.62 מ"ר
ממ"ד	(5.00) מ"ר

סה"כ שטח מוצע:

מפלס 0.00	35.03 מ"ר
מפלס +2.95	22.08 מ"ר

סה"כ כולל שטח קיים 234.02 מ"ר

הערה: השטחים מוצגים כפי שנרשמו ע"י עורך הבקשה ע"ג הגרמושקה ואינם סופיים.

ה ח ל ט ו ת:

- מכיוון שלוועדה מיקום החניה המוצעת- בצמוד לצומת שלוש זרועות- לא נראה תקין נדרשת חתימת מהנדס תנועה.
- יש לתקן תכנית בתיאום עם מח' הרישוי. לרבות עמידת קירות התמך שבתכנית בכל המגבלות, והצגת חיפוי אבן לבניה המוצעת.
- הפיקוח יוודא כי חלקי המבנה החורגים מקווי הבניין והמיועדים להריסה- אכן ייהרסו.
- ינתן היתר הכולל הקלה ממגבלות קווי בניין- צדדים ואחורי בשיעור של עד 10% שבסמכות רשות הרישוי לאשר. (לפי סעיף 2.1.5 לפרק ה' בתב"ע 421/3) זאת, רק לאחר עמידה בכל הדרישות:

גליון דרישות

ת. השלמה

- צילום רישיון עורך הבקשה (ניתן לשלוח בדוא"ל)-תנאי סף
- ח.פ. ומורשה חתימה ו/או תעודת זהות של המבקשים-תנאי סף
- חתימת בעל הזכות בנכס על הבקשה להיתר-תנאי סף
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לתכנון ולביצוע.
- הסכם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- תשלום פיקדון.
- אישור יועץ תנועה לחניה.

מספר בקשה: 20160098	תיק בניין: 19005100
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי מוספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016	

סעיף 4:**מבקש:***** אנטדינוב דבורה ושמעון**

מעלה עמוס 50

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 51

שטח מגרש: 505.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 51 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

בית מגורים חד משפחתי חדש

שטח מוצע:

קומת קרקע 149.50 מ"ר

משטחים לא מקורים (50.00) מ"ר

סה"כ 149.50 מ"ר

ה ח ל ט ו ת:

1. ינתן היתר בניה בשלבים.

2. היתר שלב א' מאשר תימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.

היתר שלב ב' להשלמת הבניה ינתן לאחר הגשת מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך המעידה כי שלב א' בוצע לפי ההיתר.

3. היתר שלב א' ינתן רק לאחר עמידה בכל הדרישות:

גליון דרישות

עמידה בתנאי הסף:

- מפת מדידה עדכנית (עד חצי שנה אחורה) חתומה ע"י מודד מוסמך -תנאי סף עמידה בדרישות נוספות:

- תיקון הבקשה בתאום עם מח' הרישוי באגף ההנדסה

- הסכם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.

- אישור חברת החשמל (לבניה במגרש ריק)

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית ע"י מנהל התברואה

- תוכנית מרחב מוגן או מקלט בקני"מ 1:50 מאושרת ע"י פיקוד העורף

ת. השלמה

מספר בקשה: 20160127	תיק בניין: 27910504	סעיף: 5
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016		
מבקש:		

*** מבני עציון החברה לפיתוח גוש עציון**

צומת גוש עציון 9105/4 מיקוד: 90433

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צומת גוש עציון 9105/4

שטח מגרש: 2143.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 9105/4 יעוד: מסחר

תכנית: 496/3/1

מ ה ת ה ב ק ש ה:

התקנת קבועות סנטריות וצנרת, שינויים בפתחים, עבור קפה גרג בקניון צומת הגוש.

ה ח ל ט ו ת:

1. השימוש מתאים לייעוד בתב"ע ולהיתר הבניה הקודם שקבע במקום "חנות מזון".
2. בעל זכות בקרקע או בא כוחו יהיה מבקש ההיתר.
3. ינתן היתר להתקנת הקבועות הסנטריות והמנדפים שבתכנית, כמו לשינויים בפתחי- הפנים וזאת, לאחר עמידה בכל הדרישות:

גליון דרישות

- חתימת כל בעלי הזכות בנכס על הבקשה להיתר-תנאי סף
- אישור תכנית אינסטלציה סנטרית ע"י מנהל התברואה
- תשלום פיקדון/ אגרת בניה
- אישור רשות הכבאות
- אישור משרד הבריאות
- אישור יועץ נגישות לשינויים בפתחים

מספר בקשה: 20150174	תיק בניין: 19002400
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016	

מבקש:

• פלדמן יוסף

מעלה עמוס 24

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 24

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 24 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש.

שטח מוצע:

מפלס 0.00 למגורים 72.90 מ"ר

סה"כ 72.90 מ"ר

(השטחים הנ"ל מוצגים לפי טבלת השטחים בבקשה כפי שהוצגו ע"י עורך הבקשה ואינם סופיים).

ה ח ל ט ו ת:

ההחלטות הקודמות מ- 06/07/2015 ומ- 28/06/2016 עומדות בעינן.
נוסף עליהן מאושרת הקלה בקו בניין קדמי למבנה עזר בשיעור של עד 5%.

גליון דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה בתיאום עם האגף.
- אישור תכנית האינסטלציה הסניטרית ע"י מנהל התברואה.
- אישור מרחב מוגן.
- הסכמת שכנים גובלים לעניין הגדרות המוצעות.

סעיף 7:

מספר בקשה: 20160100 תיק בניין: 20002700
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016

מבקש:* **וולמן גייל ועוזי**

נוה דניאל 27

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נוה דניאל 27

שטח מגרש: 698.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 27 יעוד: אזור מגורים א

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת בניה ושינויים בפיתוח לבית מגורים חד משפחתי קיים - תוך שינוי מהיתר מס' 20060171 שלא מומש ופג תוקפו.

מפלס -2.90	51.5 מ"ר
מפלס 0.00 למגורים	144.65 מ"ר
מפלס +1.45	82.7 מ"ר

סה"כ	278.85 מ"ר
שטח מוצע:	
מפלס -2.90	2.64 מ"ר
מפלס 0.00	-13.4 מ"ר
מפלס +1.45	-10.33 מ"ר

סה"כ כולל שטח קיים 257.76 מ"ר

(השטחים, כפי שהוצגו ע"י עורך הבקשה, ואינם סופיים).

ה ח ל ט ו ת:

1. בסמכות רשות הרישוי להקל במגבלות, ובכלל זה קווי הבניין, בשיעור של עד 5% בלבד.
2. פינת הבית הקיים חורגת בכ-70 ס"מ מקו הבניין באופן שאין בסמכות רשות הרישוי לאשר.
3. יש להציג הסדרת פינת הבית החורגת. אם באמצעות פרצלציה, אם באמצעות הצעת הריסה ובניה מחדש. במסגרת הסדרה זו תאושר 5% הקלה ו/או אישור 10% יומלץ בפני מועצת תכנון עליונה לפי בחירת המבקשים.
4. פיתוח החורג מגבולות המגרש - יש לסמן להריסה.
5. היתר בניה לתוספת המוצעת ינתן לאחר הצגת הצעה להסדרת החריגה מקו בניין ולאחר עמידה בכל הדרישות:

גליון דרישות

עמידה בדרישות נוספות:

- תיקון הבקשה בתאום עם מח' הרישוי באגף ההנדסה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לתכנון ולביצוע או הצהרה בדבר יציבות מבנה קיים.
- הסכם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- תשלום פיקדון/ אגרת בניה
- תוכנית מרחב מוגן או מקלט בקני"מ 1:50 מאושרת ע"י פיקוד העורף
- חישובי פסולת בניין ואישור התקשרות עם אתר שפך מוסדר

ת. השלמה

מס' דף: 10

מספר בקשה: 20160015	תיק בניין: 20007900
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016	

מבקש:

* גרינברג אלי ורחל

נוה דניאל 79 גוש עציון מיקוד: 90909

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נוה דניאל 79

שטח מגרש: 538.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 79 יעוד: אזור מגורים א

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת מרתף ושינויי בעליית גג וחזיתות בבית מגורים חד משפחתי קיים.

שטח קיים:

מרתף (29.63) מ"ר

קומת קרקע 118.32 מ"ר

קומה א' 100.44 מ"ר

מרתף

קומת קרקע

קומה א'

סה"כ 248.39 מ"ר

סה"כ

שטח מוצע:

מרתף (30.4) מ"ר

עליית גג בגובה עד 1.8 מ' (104.07) מ"ר

מרתף

סה"כ כולל שטח קיים 248.39 מ"ר

הערה: השטחים הנ"ל מוצגים כפי שנרשמו ע"י עורך הבקשה ואינם סופיים

ה ח ל ט ו ת:

לדחות את הבקשה להיתר.

הבינוי המבוקש אינו עומד במגבלות התב"ע לענייני: שטחי הבניה, גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין- באופן שמהווה סטיה ניכרת ואין בסמכות רשות הרישוי להתירו.

גליון דרישות

ת. השלמה

- צילום רישיון עורך הבקשה (ניתן לשלוח בדוא"ל) -תנאי סף
- הסכם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית ע"י מנהל התברואה (שינויים במרתף/ תוספת מבנים על הקרקע)
- תשלום פיקדון.

סעיף 9:

מספר בקשה: 20160124

תיק בניין: 21013900

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016

מבקש:**• בוקסר רחל ודורון**

נוקדים 23 מיקוד : 91181

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נוקדים 139

שטח מגרש: 537.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 139 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 411

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת לבית מורים חד משפחתי קיים. (הרחבת ר"ק פתיחת ק"א והגדלת החניה מהיתר קיים)

שטח קיים:

מפלס +0.00	96.43 מ"ר
מפלס +2.90	72.17 מ"ר

סה"כ שטח מוצע:	188.6 מ"ר
----------------	-----------

מפלס +0.00

מפלס +2.90

פרגולה במפלס + 0.00 (29.34) מ"ר

סה"כ כולל שטח קיים 217.32 מ"ר

ה ח ל ט ו ת:

היתר בניה ינתן לאחר עמידה בכל הדרישות:

גליון דרישות**ת. השלמה**

- אישור זכויות עדכני (עד שנה אחורה) על שם המבקשים -תנאי סף
- צילום רישיון עורך הבקשה (ניתן לשלוח בדוא"ל) -תנאי סף
- חתימת מהנדס ועורך הבקשה בגוף הבקשה להיתר -תנאי סף
- מפת מדידה עדכנית (עד חצי שנה אחורה) חתומה ע"י מודד מוסמך -תנאי סף
- עמידה בדרישות נוספות:
- תיקון הבקשה בתאום עם מח' הרישוי באגף ההנדסה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לתכנון ולביצוע או הצהרה בדבר יציבות מבנה קיים.
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית ע"י מנהל התברואה
- תשלום פיקדון/ אגרת בניה
- חישוב כמויות פסולת בניין ועודפי עפר, ואישור התקשרות עם אתר שפך מוסדר

מספר בקשה: 20150380	תיק בניין: 11410235
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי מספר: 2016006 בתאריך: 28/07/2016	

סעיף 10:

מבקש:

שלינגר מלכה ושלמה

אלון שבות 4102/35

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אלון שבות 4102/35

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 410235 יעוד: מגורים ג'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הסבת שם בעל ההיתר ע"ש שלינגר שלמה ומלכה מקודם עופר אביטל ואורן.
2. תוספת ליח"ד אחת בבית מגורים משותף קיים.

שטח קיים:

קומה ד 100.98 מ"ר

קומה ה 61.82 מ"ר

ממ"ד (15.93) מ"ר

סה"כ 162.8 מ"ר

ה ח ל ט ו ת:

1. תותר פתיחת דלתות אל הגגות הקיימים והפיכתם למרפסות מרוצפות ומגודרות במעקה תקני קל.
2. על פי נספח הבינוי- הדירה מיצתה את פוטנציאל ההרחבה שלה.
3. לפיכך- הבקשה לסגירת המרפסת נדחית.
4. יש לסמן בתכניות את סגירת החדר להריסה. מחלקת הפיקוח תעקוב אחר ביצוע ההריסה בפועל.
4. מתן ההיתר לפתיחת הדלתות מותנה במילוי הדרישות:

גליון דרישות

עמידה בתנאי הסף:

- צילום רישיון עורך הבקשה (ניתן לשלוח בדוא"ל) -תנאי סף
- פרטי תקשורת מלאים עם בעלי העניין בטופס 1 כולל כתובת דוא"ל -תנאי סף
- עמידה בדרישות נוספות:
- תיקון הבקשה בתאום עם מח' הרישוי באגף ההנדסה
- הסכמת שכנים בבית משותף/ לבנייה בגבול המגרש.
- הסכם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה.
- תשלום פיקדון/ אגרת בניה
- חישוב כמויות פסולת בניין ועודפי עפר, ואישור התקשרות עם אתר שפך מוסדר

דויד פרל - יו"ר

תאריך

רשם: נריה דולב (לפקוביץ)