

מס' דף: 1

תאריך: 13/12/2017
כ"ה כסלו תשע"ח

הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי

ישיבה מספר: 2017018 ביום שני תאריך 27/11/17 ט' כסלו, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

שלמה נאמן

סגל:

זוהרה ישי

מוזמנים:

דוד מזרחי

אמנה אחיטוב

רותם כץ

נעדרו

מוזמנים:

אשר אוחיון

יו"ר הועדה

מהנדסת

- בודק תכניות

- בודקת תכניות

- מנהלת רישוי

- פקח בניה

מס' דף: 1

תאריך: 13/12/2017

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי מספר:
2017018 בתאריך: 27/11/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170322	24028900			289	יופה ולדמיר	תקוע 289	2
2	20160290	24028700			287	סיידנר ולרי	תקוע 287	3
3	20170361	24101000			1010	המועצה הדתית גוש עציון	תקוע 1010	4
4	20170367	24013200				פרומן הדסה	תקוע 132	5
5	20170327	24035900			359	לבז אות וליונל	תקוע 359	6
6	20170109	16008202			82/2	שטריק הדס ויהושע	כרמי צור 82/2	7
7	20170107	16008201			82/1	גלמן רעות ורענן	כרמי צור 82/1	8
8	20170358	20060104			601/4	בוכהולץ זהבה וישי	נוה דניאל 601/4	9
9	20170312	20060101			601/1	קטן פסיה ורון	נוה דניאל 601/1	10
10	20170359	19041500		1004	415	אגודה שיתופית מעלה עמוס	מעלה עמוס 415	11
11	20170360	19042400		1004	424	אגודה שיתופית מעלה עמוס	מעלה עמוס 424	12
12	20170279	22018100			181	גבאי יוחאי	קדר 181	13
13	20170174	13000400			4	וינסטון גייל	בת עין 4	14
14	20170225	19005200			52	פיאלקוף דניאל	מעלה עמוס 52	17
15	20160286	24042700			427	קדרי נסיה ויועד	תקוע 427	19

סעיף: 1

מספר בקשה: 20170322 תיק בניין: 24028900
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• יופה ולדמיר

תקוע 289

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 289

שטח מגרש: 528.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 289 יעוד: מגורים א'

תכנית: 412/4/1

מ ה ת ה ב ק ש ה:

תוספת מחסן במגרש מגורים בו קיים חד משפחתי.

ה ח ל ט ו ת:

ינתן היתר למחסן אחר עמידה בכל הדרישות

ובפרט הסכמת שכנים ממגרשים 290, 261 על גבי טופס ייעודי של המועצה

שיוטמע בגרמושקה ללא הדבקה.

מספר בקשה: 20160290	תיק בניין: 24028700
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017	

סעיף 2:

מבקש:

• סידנר ולרי

תקוע 287

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 287

שטח מגרש: 503.16 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 40%

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 287 יעוד: מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הסדרת מבנה עזר עבור בבית מגורים חד משפחתי קיים.

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה נדוונה בדיון עקרוני בלבד בגין אי התאמה בין מספר המגרש הרשום על שם המבקשים

באישור הזכויות ובין מיקום המגרש בפועל.

2. על המודד להציג גבולות סטטוטוריים של המגרש על רקע המדידה ולהגישה בקבצי DWG ו-DWF

לבדיקת GIS של המועצה.

3. אחר שיובן המצב הסטטוטורי של המגרש יובא לדיון חוזר.

4. על המבקשים לפנות לוועד היישוב, המקדם הסדרה בנושא גבולות בין מגרשים.

5. החלטה זו תישלח לוועד היישוב.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20170361 תיק בניין: 24101000
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• המועצה הדתית גוש עציון

תקוע 1010

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 1010

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 1010 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הרחבה והסדרת מקוה קיים.

ה ח ל ט ו ת:

1. בימים אלה מקודמת תכנית בינוי למגרשים הציבוריים של מרכז היישוב תקוע.
2. רשות הרישוי מבקשת את חוות דעתם של אדר' תכנית הבינוי- מיילס הרטוג, ושל וועד היישוב.
3. לאחר קבלת חוות הדעת תידון הבקשה בשנית.

סעיף 4:

מספר בקשה: 20170367 תיק בניין: 24013200
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• פרומן הדסה

תקוע 132

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 132

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת בית מגורים חד משפחתי קיים ובניה מחדש.

ה ח ל ט ו ת:

- 1.הבקשה נדוונה בדיון עקרוני בלבד.
- 2.על המודד להציג גבולות סטוטוריים של המגרש על רקע המדידה ולהגישה בקבצי DWG ו-DWF לבדיקת GIS של המועצה. חובה להציג במדידה מבנים ממגרש 131.
3. יודגש כי לא יותר כל בינוי מעבר לקווי הבניין, לפי שאין בסמכות רשות הרישוי להתירו. לאחר שתומצא המדידה כאמור לעיל תהיה אפשרות לקיים פגישת פרה- תכנון עם מנהלת הרישוי ו/או לבקש חו"ד היועץ המשפטי.
4. על המבקשים לפנות לוועד היישוב, המקדם הסדרה בנושא גבולות בין מגרשים.
- 5.החלטה זו תישלח לוועד היישוב.

סעיף: 5

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017
מספר בקשה: 20170327 תיק בניין: 24035900

מבקש:

• לבז אות וליונל

תקוע 359

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 359

שטח מגרש: 494.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 359 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 412/4/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

שינויים בפיתוח ובחזיתות

ה ח ל ט ו ת:

1. ינתן היתר בניה אחר עמידה בכל הדרישות .
2. יש להגיש תצהיר חתום לאי פיצול יח"ד .

סעיף 6:

מספר בקשה: 20170109 תיק בניין: 16008202
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• שטריק הדס ויהושע

כרמי צור 82/2

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כרמי צור 82/2

שטח מגרש: 536.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 82/2 יעוד: אזור מגורים מיוחד

תכנית: 416/2

מ ה ת ה ב ק ש ה:

הסדרת שינויים בבינוי ובפיתוח, תוספת בניה ופתיחת מעטפת קומה שניה לשימוש עבור יח"ד מתוך בית מגורים דו משפחתי.

ה ח ל ט ו ת:

1. היות ובשטח קיימת בעיית גבולות מגרשים ביחס לבינוי הקיים והמוצע - אין בסמכות רשות הרישוי לאשר בניה במקום עד שיוסדרו גבולות המגרשים.

2. רשות הרישוי מפנה את המבקשים להסדרה תכנונית בשיתוף וועד היישוב.

סעיף 7:

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017
מספר בקשה: 20170107 תיק בניין: 16008201

מבקש:

• **גלמן רעות ורענן**

כרמי צור 82/1

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כרמי צור 82/1

שטח מגרש: 536.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 82/1 יעוד: אזור מגורים מיוחד

תכנית: 416/2

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הסדרת שינויים בבינוי ובפיתוח, תוספת בניה ופתיחת מעטפת קומה שניה לשימוש עבור יח"ד מתוך בית מגורים דו משפחתי.

ה ח ל ט ו ת:

1. על פי התב"ע 416/2 לכרמי צור, תכניות לבתים דו משפחתיים אמורות להיות מוגשות במשותף

לשני חצאי הדו.

2. היות ובשטח קיימת בעיית גבולות מגרשים הגורמת לבית 82/2 לחרוג מגבולות המגרש - אין בסמכות רשות הרישוי לאשר בניה במקום עד שיוסדרו גבולות המגרשים.

3. רשות הרישוי מפנה את המבקשים להסדרה תכנונית בשיתוף ועד הישוב.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20170358 תיק בניין: 20060104
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• **בוכהולץ זהבה וישי**

נוה דניאל 601/4

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: נוה דניאל 601/4

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 601/4 יעוד: מגורים א'

תכנית: 402/2/4/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת ליח"ד אחת בבית מגורים משותף קיים ותיקון פתחים והסדרת מחסן.

ה ח ל ט ו ת:

1. רשות הרישוי מאשרת הקלה בשטחים בשיעור של עד 5% והקלה בשטח מחסן בשעור של עד 5% ודוחה הבקשה לחפירת שטח בגובה הנמוך מ-1.80 מ'.
2. ינתן היתר בניה לשטחים עפ"י תב"ע + הקלות כנ"ל אחר עמידה בכל הדרישות בתאום עם מח' הרישוי.

סעיף: 9

מספר בקשה: 20170312 תיק בניין: 20060101
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• קטן פסיה ורון

נוה דניאל 601/1

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: נוה דניאל 601/1

שטח מגרש: 164.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 601/1 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 402/2/4/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת ליח"ד קיימת בבית משותף.

ה ח ל ט ו ת:

1. רשות הרישוי מאשרת הקלה בשטחים בשיעור של עד 5%

ודוחה את הבקשה לבניית חלל נמוך שאינו נחשב כשטח על פי תב"ע.

2. היתר לשטחים על פי תב"ע, לרבות הקלה, ינתן אחר עמידה בכל הדרישות בתאום עם מח' הרישוי.

סעיף 10:

מספר בקשה: 20170359 תיק בניין: 19041500
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

• **אגודה שיתופית מעלה עמוס**

מעלה עמוס 415

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מעלה עמוס 415

גוש וחלקה: גוש: חלקה: 1004 מגרש: 415 יעוד: מגורים ב'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים משותף - 4 יח"ד.

ה ח ל ט ו ת:

ינתן היתר בניה אחר עמידה בכל הדרישות בתאום עם מח' הרישוי.

מסתורי כביסה לא יחרגו מקו בניין אלא בהקלה 5% בלבד או 10% באישור מת"ע.

* ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.

היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח

על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

* הפקדת ערבות בהתאם לתנאי התב"ע הינה תנאי להיתר.

הערה: עמידה במגבלת הצפיפות התב"עית תיבחן ביחס לכלל המגרשים ביעוד מגורים לפי הפרוגרמה

המצורפת לתב"ע כנספח.

סעיף 11:

מספר בקשה: 20170360

תיק בניין: 19042400

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

♦ **אגודה שיתופית מעלה עמוס**

מעלה עמוס 424

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מעלה עמוס 424

גוש וחלקה: גוש: חלקה: 1004 מגרש: 424 יעוד: מגורים ב'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים משותף 4 יח"ד.

ה ח ל ט ו ת:

*היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.

מסתורי כביסה לא יחרגו מקו בניין אלא בהקלה 5% בלבד או 10% באישור מת"ע.

*ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.

היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח

על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

* הפקדת ערבות בהתאם לתנאי התב"ע הינה תנאי להיתר.

הערה: עמידה במגבלת הצפיפות התב"עית תיבחן ביחס לכלל המגרשים ביעוד מגורים לפי הפרוגרמה

המצורפת לתב"ע כנספח.

סעיף: 12

מספר בקשה: 20170279 תיק בניין: 22018100
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

♦ גבאי יוחאי

קדר 181

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קדר 181

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 181 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת בניה לבית מגורים חד משפחתי קיים ושינויים פנימיים ובפתחים.

ה ח ל ט ו ת:

*היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.

הקלה בקו בנין מזרחי בשיעור של עד 5%.

תיק בניין: 13000400

מספר בקשה: 20170174

סעיף: 13

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017

מבקש:

♦ ויינסטון גייל

בת עין 4

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: בת עין 4

שטח מגרש: 440.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 4 יעוד: מגורים א'

תכנית: 419/1

מ ה ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש

מתנגדים:

♦ אורבינו מתתיהו בת עין

החלטות:

בעקבות ההתנגדות שהוגשה להתקרבות לגבול מגרש (שהתב"ע מאפשרת) דרשה הועדה להרחיק במעט את

ממגרש שכן. המבקשים עשו כבקשת רשות הרישוי והבקשה להיתר מאושרת.

*היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.

*ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.

היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח

על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

* הפקדת ערבות בהתאם לתנאי התב"ע הינה תנאי להיתר.

מספר בקשה: 20170225	תיק בניין: 19005200
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017	

סעיף: 14

מבקש:

• **פיאלקוף דניאל**

מעלה עמוס 52

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מעלה עמוס 52

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 52 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

בניית בית מגורים חד משפחתי חדש.

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה כוללת חלל גג אטום שראוי להפוך בעתיד לקומתו השניה של הבית. שטח חלל הגג גורם בשטחי הבניה ביחס למאושר עפ"י התב"ע. יובהר כי אף שטח סגור נחשב כשטחי בניה לענין חישוב שטחי בניה ולענין אגרות בניה.
2. יש לתקן את תכנית הבקשה בהתאם ולדאוג שלא תיווצר חריגה בשטחים.
3. תכנית הבקשה תובא לדיון חוזר אחר תיקון ועמידה במגבלות.

מספר בקשה: 20160286	תיק בניין: 24042700
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2017018 בתאריך: 27/11/2017	

סעיף: 15

מבקש:

• קדרי נסיה ויועד

תקוע 427

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 427

שטח מגרש: 456.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 427 יעוד: מגורים א'

תכנית: 412/4/1/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת חדר, מחסן ופרגולה לבית מגורים חד משפחתי קיים.

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה נדונה בשנית בעקבות ממצאים בעייתיים שנתגלו עם תיקון מפת המדידה על פי דרישת המחלקה.

מהמדידה עולה כי המבנים במגרש, כולל הבית והגדרות אינם מונחים בתיחום שנקבע למגרש בתב"ע.
2. לאור האמור אישור הועדה נעצר והנושא נשלח לבדיקת GIS של המועצה ולבחינת היועץ המשפטי.
על המודד להמציא קבצי DWG ו-DWF של המדידה.
לאחר קבלת חוות הדעת תובא הבקשה לדיון חוזר ותינתן החלטה נוספת של רשות הרישוי.

שלמה נאמן - יו"ר הועדה

תאריך
רשמה: זוהרה ישי