

תאריך: 16/09/2018
ז' תשרי תשע"ט

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ע י ו ן

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי
ישיבה מספר: 2018015 ביום חמישי תאריך 06/09/18 כ"ו אלול, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

שלמה נאמן

סגל:

זוהרה ישי

מוזמנים:

רותם כץ

אשר אוחיון

דוד מזרחי

אביב רון

אמנה אחיטוב

יו"ר הועדה

מהנדסת

- מנהלת רישוי

- פקח בניה

- בודק תכניות

- פקח בניה

- בודקת תכניות

מס' דף: 2

תאריך: 16/09/2018

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/18

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20180232	24050400			504	קורן יאיר וענבל;	תקוע 504	3
2	20180198	32012200			122	זליוני אביטל ושמואל	כפר אלדד 122	4
3	20180260	12000000			0	בניני בר אמנה	אלעזר	5
4	20180246	32014500			145	זעפרני אלישבע וזאב	כפר אלדד 145	6
5	20180058	14040200			402	מועצה אזורית גוש עציון	הר גילה 402	7
6	20180170	32014900			149	נדבסקי שרה וגור	כפר אלדד 149	8
7	20180167	32012700			127	ורזר יליה ומיכאל	כפר אלדד 127	9
8	20180199	32012600			126	שוסטרמן ילנה ושמעון	כפר אלדד 126	10
9	20180227	22014000			140	ארמונד שרון	קדר 140	11
10	20170379	30090700			907	קליבר 3 בע"מ	פארק תעשיה עציון 907	12
11	20180192	32014300			143	יששכר עדינה ויורם	כפר אלדד 143	13
12	20180208	24036400			364	קפלן פרידה ודב	תקוע 364	14
13	20180134	14030217			302/17	פרשקר מורן	הר גילה 302/17	15
14	20180269	11500300			5003	מועצה אזורית גוש עציון	אלון שבות 5003	16
15	20180295	21050600			506	מועצה אזורית גוש עציון	נוקדים 506	17

24050400	תיק בניין :	20180232	מספר בקשה :	סעיף: 1
06/09/2018	בתאריך :	2018015	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי מספר :

מבקש:

♦ **קורן יאיר וענבל;**

תקוע 504

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 504

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 504 יעוד: מגורים א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

בקשה לחיבור לתשתיות (טופס 4).

מ ת נ ג ד י ס:

♦ **סוויסה שלום וזמירה** ירמיהו 28 אופקים

ה ח ל ט ו ת:

ינתן טופס 4 אחר אישור גורמי הפיקוח

סעיף: 2

פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018
מספר בקשה: 20180198 תיק בניין: 32012200

מבקש:

• זליוני אביטל ושמואל

כפר אלדד 122

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כפר אלדד 122

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 122

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש.

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה להיתר מאושרת כולל הקלות בשיעור של עד 5% בשטחים ובגובה בניה.
2. היות ונתבקשו הקלות- הוועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן, מה שעלול למנוע את הוועדה מלתת טופס 4
3. היתר בניה יופק 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.

12000000	תיק בניין :	20180260	מספר בקשה :	סעיף: 3
06/09/2018	בתאריך :	2018015	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי

מבקש:

• **בניני בר אמנה**

רח' פארן 5 ירושלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אלעזר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 0 יעוד: דרך מאושרת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

עבודות חפירה ותימוך, תשתיות וביסוס בשטח תב"ע 404/1/6/5.

ה ח ל ט ו ת:

הבקשה מאושרת

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

סעיף: 4	מספר בקשה: 20180246	תיק בניין: 32014500
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018		

מבקש:

• זעפרני אלישבע וזאב

כפר אלדד 145

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כפר אלדד 145

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 145

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה להיתר מאושרת כולל הקלות בשיעור של עד 5% בשטחי בניה.
2. היות ונתבקשו הקלות- הוועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן, מה שעלול למנוע את הוועדה מלתת טופס 4
3. היתר בניה ניתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום. ההיתר ניתן בשני שלבים: היתר שלב א' ניתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה. היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ניתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

14040200	תיק בניין :	20180058	מספר בקשה :	סעיף: 5
06/09/2018	בתאריך :	2018015	מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר :

מבקש:

• מועצה אזורית גוש עציון

דנ. צפון יהודה 402

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הר גילה 402

שטח מגרש: 3033.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 402 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

תכנית: 401/2/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת מבנה רב תכליתי חדש

ה ח ל ט ו ת:

בתאריך 27/05/2018 נשלחו הערות בדיקה למבקש ולעורך הבקשה.

בעלי העניין הנ"ל יודעו בעובדה שהמבנה המבוקש חורג מקווי הבניין

בשיעור שאין בסמכות רשות הרישוי לאשר.

מחלקת הרישוי מציעה למחלקת התכנון, מחלקת ביצוע פרויקטים וועד היישוב

לקיים פגישה בנושא אפשרויות קידום הפרויקט.

ניתן לבחון אפשרות של קידום תב"ע תקנונית לתיקון קו הבניין, או תיקון התכנון

כך שיתאים למגבלות התכנית החלה.

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018	סעיף: 6	מספר בקשה: 20180170	תיק בניין: 32014900
--	---------	---------------------	---------------------

מבקש:

• **נדבסקי שרה וגור**

כפר אלדד 149

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כפר אלדד 149

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 149

מ ה ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית חד משפחתי דו קומתי חדש.

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה להיתר מאושרת.

2. יש להתאים את הפרגולה בקומת קרקע להוראות התב"ע לנושא חומרי בניה-

תיבנה מחומרים קלים בלבד.

3. 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.

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018	סעיף: 7	מספר בקשה: 20180167	תיק בניין: 32012700
--	---------	---------------------	---------------------

מבקש:

• ורזר יליה ומיכאל

כפר אלדד 127

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כפר אלדד 127

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 127

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה להיתר מאושרת.

2. 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.

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018	מספר בקשה: 20180199	תיק בניין: 32012600	סעיף: 8
--	---------------------	---------------------	---------

מבקש:

• שוסטרמן ילנה ושמעון

כפר אלדד 126

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כפר אלדד 126

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 126

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

בית מגורים חד משפחתי חדש

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה להיתר מאושרת.

2. 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.

22014000	תיק בניין :	20180227	מספר בקשה :	סעיף: 9
06/09/2018	בתאריך :	2018015	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי מספר :

מבקש:

• **ארמונד שרון**

קדר 140

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קדר 140

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 140 יעוד: אזור מגורים א

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת קומה הסדרת מחסן ותיקונים לבית מגורים חד משפחתי קיים.

ה ח ל ט ו ת:

1. החלל הכפול המוצע מעל חדרי השינה- אינו מאושר.

2. יש לתקן תכנית בהתאם לנ"ל ולכל דרישות מחלקת הרישוי ותידון בשנית.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20170379	תיק בניין: 30090700
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018		

מבקש:

• קליבר 3 בע"מ

פארק תעשיה עציון 907

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: פארק תעשיה עציון 907

שטח מגרש: 4650.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 907 יעוד: אזור תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת מבנה תעשיה קלה מחולק לצרכי השכרה בשימוש מסגריה.

ה ח ל ט ו ת:

הבקשה להיתר מאושרת.

הבקשה נדונה בתאריך 28/01/2018 ומאז השתנו בה מאפיינים משמעותיים ולפיכך מובאת שוב לדיון.

בין היתר - מהות הבקשה שונתה ומבוקשת הקמת מסגריה.

1. ינתן היתר בניה בכפוף לעמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי - יש לפנות למחלקה לתיאום.

2. 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.

3. הפקדת ערבות בהתאם לתנאי התב"ע.

4. יש לציין שניתן אישור רשות תמרוך לפתרון תנועתי ולא נדרשת סובה בתוך המגרש.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20180192	תיק בניין: 32014300
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018		

מבקש:

• יששכר עדינה ויורם

כפר אלדד 143

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: כפר אלדד 143

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 143

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש.

ה ח ל ט ו ת:

1. הבקשה להיתר מאושרת כולל הקלות בשיעור של עד 5% בשטחי בניה.
2. היות ונתבקשו הקלות- הוועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן, מה שעלול למנוע את הוועדה מלתת טופס 4
3. היתר בניה ניתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום. יש להתאים מפלס המגרש הקדמי לנספח הבינוי באופן מדויק.
- 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.

24036400	תיק בניין :	20180208	מספר בקשה :	סעיף: 12
06/09/2018	בתאריך :	2018015	מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר :

מבקש:

• קפלן פרידה ודב

תקוע 364

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: תקוע 364

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 364 יעוד: אזור מגורים א

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הרחבה ותוספת מחסן וקומה עם גג רעפים בבית מגורים חד משפחתי קיים.

ה ח ל ט ו ת:

יש לפנות לוועד היישוב להסדרת פרצלציה בטרם תוכל רשות הרישוי לדון בבקשה.

14030217	תיק בניין :	20180134	מספר בקשה :	סעיף: 13
06/09/2018	בתאריך :	2018015	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי

מבקש:

• פרשקר מורן

הר גילה 302/17

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הר גילה 302/17

שטח מגרש: 229.30 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 302/17 יעוד: מגורים א' 1

תכנית: 401/2/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הרחבה לבית קיים + תוספת מחסן וחדר עליית גג

ה ח ל ט ו ת:

הבקשה להיתר מאושרת בכפוף לעמידה בדרישות בתיאום עם מחלקת הרישוי.

בדיון קודם מתאריך 06/08/2018 רשות הרישוי קבעה כי על פי תב"ע לא ניתן לאשר

את המחסן המוצע בחזית המגרש הקדמית.

בעקבות פגישה שנתקיימה בין המבקשים לבין מנהלת הרישוי נבחנו הדברים בשנית.

הוראת התב"ע אמנם מנוסחת כדלהלן:

"לא תותר הקמת מחסן בחזית קדמית"

ואולם, המחסן נשוא הבקשה אינו מוצע בחזית הקדמית אלא בגבול המגרש הקדמי.

מהות ההבדל נובעת מכך שהמגרש נמוך משמעותית מהרחוב והמחסן "קבור" לחלוטין מתחת לחניה

ואינו בולט כלל כלפי הרחוב.

לפיכך רשות הרישוי מאשרת את המחסן המבוקש שאינו מוקם בחזית הקדמית כלפי הרחוב

אלא בגבול המגרש הקדמי ולכך - אין מניעה על פי תב"ע.

11500300	תיק בניין :	20180269	מספר בקשה :	סעיף: 14
06/09/2018	בתאריך :	2018015	מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר :

מבקש:

• מועצה אזורית גוש עציון

אלון שבות 5003

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אלון שבות 5003

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 5003 יעוד: מעונות יום

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת מבנה, גידור וביצוע פיתוח עבור מעון יום 4 כיתות

ה ח ל ט ו ת:

ינתן היתר למבוקש בכפוף לעמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי.

סעיף: 15

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2018015 בתאריך: 06/09/2018
מספר בקשה: 20180295 תיק בניין: 21050600

מבקש:**• מועצה אזורית גוש עציון**

נוקדים 506

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: נוקדים 506

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 506

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תכנית שינויים - הסטת מיקום מגרש סחבק

ה ח ל ט ו ת:

1. בתאריך 08/08/2018 אושר להקים על מגרש זה נשוא הבקשה מגרש כדורגל הממומן על ידי המועצה להסדר ההימורים בספורט.

בהתאם לקול קורא של הטוטו ווינר יש להשלים את הקמת המגרש עד ליום 28/02/2019.

2. ההיתר הוצא כדין. המגרש הנ"ל מיועד לשצ"פ, ואך טבעי הוא כי בשל גודלו ייועד למגרש הכדורגל הנדון.

לא מוכרים לנו שטחים אחרים בתחום היישוב המתאימים לייעוד זה, אך בכל מקרה

אין ספק כי מגרש זה מתאים לייעוד הנ"ל.

3. בטרם יוצא היתר בנייה על ידי רשות הרישוי בשטח ציבורי אין חובת פרסום מקדימה, כך הן על פי הדין בישראל ובאזור.

יצוין כי אין בתוכנית בניין העיר כל הוראה המחייבת פרסום כוונה להוציא היתר בנייה כנ"ל.

התושבים מתגוררים במגרשים הסמוכים לשטח ירוק, וכמו בכל מקום, הללו ידעו כי בסופו של יום תעשה המועצה שימוש במגרש זה, וכך אכן קורה כיום.

העצים שנעקרו עד היום בשטח נעקרו מתוך השטח הציבורי, ולא היה בבעלות או בחזקת אף תושב. עקירתם/ העתקתם אושרה כדין על ידי קמ"ט חקלאות.

התושבים המתנגדים אינם מתגוררים על אי בודד, וצורכי הציבור רבים הם.

על כל אדם להשלים עם מצב בו בסמיכות לביתו קיימים מבני ציבור ושטחים פתוחים המשרתים

את הציבור, ואין בכך כדי להוות צידוק לאי מימוש הפוטנציאל התכנוני בשטחים מעין אלו.

על כן, הטענה על ירידת ערך, מעבר לכך שאינה נכונה, גם אינה מצדיקה הימנעות ממתן היתר בנדון דידן.

4. אין כל מניעה מגידור מגרש הכדורגל בהאם לתוכנית, כפי שאין מניעה מגידור כל שצ"פ.

אדרבא, הגידור הוא שימנע את הפגיעה בבתיים הסמוכים מפגיעת כדורים וכו'.

אין להבין כיצד זה המתנגדים טוענים בהתנגדות טענות המנוגדות לאינטרס מובהק שלהם.

5. כפי שעדכן אותנו היישוב בינתיים הוחלט על פי בקשת תושבים המתגוררים בסמוך למגרש להסיט את המגרש בכ- 20 מטרים וזאת על מנת להרחיקו מהבתיים.

שוב, לא נתחוויר כיצד טוענים התושבים כנגד הסטה זו, בעוד הדבר נעשה לבקשתם ומשרת האינטרס שלהם.

על כל פנים, רשות הרישוי מוצאת לנכון לקבל את בקשת היישוב בעניין זה, ומתקנת את ההיתר

על דרך הסטת מיקום המגרש בכ- 24 מטר, בהתאם למופיע בגרמושקה המתוקנת.

6. מונחת בפני רשות הרישוי הערר שהוגש על ידי התושבים, וכן מכתבו של בא כוחם מיום 3.9.2018 והחלטה זו ניתנה לאחר עיון בטענות המתנגדים והתייחסות אליהם.

כידוע לכל, זכות השימוע אינה חייבת להיות פרונטאלית וזו יכולה לבוא לידי ביטוי בכתב. הערר והמכתב ממצים את טענות המתנגדים, באופן אשר ממצה את זכות השימוע שלהם. 7. לסיום נציין, כי בטוחים אנו כי היישוב יגיע להבנות עם התושבים הגרים בסמיכות למגרש בכל הנוגע לשעות הפעילות בו, וזאת על מנת לאזן בין השימוש במגרש לטובת ציבור התושבים בנוקדים לבין הפרעה מינימלית לתושבים המתגוררים בסמוך אליו.

שלמה נאמן - יו"ר הועדה

תאריך
רשמה : זוהרה ישי