

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 31/07/2016  
ת. עברי: כ"ה בתמוז תשע"ו

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20140007

בתאריך: 01/09/2014 ו' באלול תשע"ד שעה 19:00

#### נכחו:

#### חברים:

- ראש המועצה יו"ר הוועדה	רביבי עודד
- חבר מועצה	דורון כהן
- חבר מועצה	שפלר דובי
- חברת מועצה	דבורה מלכי
- חברת מועצה	בקי אבנר
- חבר מועצה	שפיץ מנחם
- חבר מועצה	אבי חדידה
- חברת מועצה	נעמה טל
- חבר מועצה	מיכאל דהן

#### סגל:

- גזבר ומנכ"ל המועצה	הורוביץ שרון
- יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא
- מהנדס המועצה	בן-אלישע משה

#### מוזמנים:

- מבקר המועצה	פוגל תמיר
---------------	-----------

#### נעדרו:

#### מוזמנים:

- מנהלת לשכת תכנון	נטליה אברבוך
--------------------	--------------

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20140079 ת.בנין: 957	דיון עקרוני	מגרש: 111/1	סייף יהודה ואורית	רחוב המנורה 33, שכונה: זית	3
2	בקשה להיתר	20140099 ת.בנין: 349	תוספת בניה	גוש: 4 מגרש: 562 תכ"י: 410/4/1	אברהמי קולין ואילת קיימת התנגדות	רחוב הגפן 70, שכונה: גפן	4
3	בקשה להיתר	20140064 ת.בנין: 213	תוספת בניה	גוש: 2 מגרש: 107 תכ"י: 410/2/1	רוזנבלט שראל וצורית קיימת התנגדות	רחוב הגפן 46 כניסה 3	5
4	ת.ב.ע.	20140103 ת.בנין: 410546	דיון עקרוני	מגרש: 204 תכ"י: 410/5/3	קומט אברהם	רחוב פיטום הקטורת 32, שכונה: זית	6
5	ת.ב.ע.	20140104 ת.בנין: 410225		מגרש: 22 תכ"י: 410/2/1	מרקוביץ ברוך ודבורה	רחוב הגפן 39, שכונה: גפן	7
6	בקשה להיתר	20140105 ת.בנין: 323	עיבוד שטח ציבורי	גוש: 2 מגרש: 69 תכ"י: 410/2/3	סינגר ברוך	רחוב מעין 22	8
7	בקשה להיתר	20140101 ת.בנין: 1075	דיון עקרוני	גוש: 5 מגרש: 3405 תכ"י: 410/5	עמותת מגורי חיים כהלכה - אצל ד"ר י.וינרוט ושות'	רחוב העומר 22-34, שכונה: דגן	9
8	בקשה עקרונית	20140107 ת.בנין: 1076	קביעת ייעוד מגרש	מגרש: 133 תכ"י: 410/5/2	מועצה מקומית אפרת קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 7, שכונה: זית	10
9	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410463	410463 נצר מגרש 504	גוש: ממגרש: 504 עד מגרש: 504	נצר יעקב ומיכל	השיירות 10, שכונה: דקל	11
10	בקשה עקרונית	20140118 ת.בנין: 4105	שימוע	גוש: 5 תכ"י: 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב ג. הדגן, שכונה: דגן	12
11	בקשה להיתר	20140120 ת.בנין: 921	תוספת בניה		קסלמן משה ואיוה	רחוב המנורה 25	14

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20140079	תיק בניין: 957
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

### בעלי עניין

מבקש

אפרת זאב

סייף יהודה ואורית

**כתובת:**

רחוב המנורה 33, שכונה: זית

**גוש וחלקה:**

מגרש: 111/1

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** דיון עקרוני

### מהות הבקשה

מבוקש בחינה מחודשת לחלטת הועדה מתאריך 10/02/2014 בישיבה מספר 20140001 הדורשת תאום אדריכלי. כמו כן מבוקשת הקלה בגובה של 5% וכן בשטח הבניה.

### החלטות

הועדה החליטה לאשר הקלה של 5% בגובה ובשטח הבנין בגין טופוגרפיה קשה, כפוף להסכמת השכנים העלולים להיפגע מההקלה. הוועדה מאשרת את ההתאמה האדריכלית. על המבקש למלא את החללים במסד הנוגעים בתוכנית העקרונית. על המבקש להשלים את הדרישות ע"פ נוהל בקשה להיתר.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20140099	תיק בניין: 349
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אברהמי קולין ואילת

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב הגפן 70, שכונה: גפן

**גוש וחלקה:**

גוש: 4 מגרש: 562

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/4/1 - גבעת הדקל

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת בניה

**מהות הבקשה**

מבוקשת תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10 + 5% הקלה

**מתנגדים**

- ברנר ברוך

**החלטות**

החלטה לדחות את הדיון לשיבה הבאה עד להגשת הנתונים ו/או הסכמה בין הצדדים.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20140064	תיק בניין: 213
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

רוזנבלט שראל וצורית

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב הגפן 46 כניסה 3

**גוש וחלקה:**

גוש: 2 מגרש: 107

**סוג ענין**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/2/1 - אפרת, גבעת הגפן

**יעוד:**

מגורים א1

שטח מגרש: 618.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

**מהות הבקשה**

מבוקשת תכנית שינויים ע"פ תבע 410/2/6 - 410/2/17

דיון בהתנגדות שכן לבקשה

**מתנגדים**

- הוכשטד ריצ'רד ועליזה

**החלטות**

המועצה ממליצה לאשר את הבקשה בכפוף לעמידה בגיליון הדרישות, ע"פ נוהל הוצאת היתר וכפוף להשלמת חתימת השכן הנ"ל.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	ת.ב.ע.: 20140103	תיק בניין: 410546
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

### בעלי עניין

מבקש  
קומט אברהם

כתובת: רחוב פיטום הקטורת 32, שכונה: זית

גוש וחלקה: מגרש: 204

סוג סעיף: אישור תוכנית

תוכניות: 410/5/3 - גבעת הזית מזרח

יעוד: שטח מגרש: 691.00 מ"ר

שימושים: דיון עקרוני תאור הבקשה: דיון עקרוני

### מהות הבקשה

אישור מתן תוקף  
לא היו התנגדויות להפקדה

### החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת המשנה להתישבות על מתן תוקף לתוכנית 410/5/46.  
התוכנית עברה הפקדה ללא הגשת התנגדויות.

סעיף 5	ת.ב.ע.: 20140104	תיק בניין: 410225
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מרקוביץ ברוך ודבורה

**כתובת:**

רחוב הגפן 39, שכונה: גפן

**גוש וחלקה:**

מגרש: 22

**סוג סעיף**

אישור תוכנית

**תוכניות:**

410/2/1 - אפרת, גבעת הגפן

**יעוד:**

מגורים

**מהות הבקשה**

אישור מתן תוקף

**החלטות**

הוועדה ממליצה לפני ועדת המשנה להתישבות על מתן תוקף לתוכנית 410/2/25. התוכנית הופקדה ללא התנגדויות.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20140105	תיק בניין: 323
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
סינגר ברוך

**כתובת:**

רחוב מעין 22

**גוש וחלקה:**

גוש: 2 מגרש: 69

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/2/3 - גבעת הגפן צפון

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** עיבוד שטח ציבורי

**מהות הבקשה**

מבוקש לעבד שטח ציבורי בצמוד למגרש

**החלטות**

המועצה מאשרת את הבקשה לעיבוד שטח ציבורי כפוף לאי פגיעה בתשתיות עירוניות. הבקשה לא כוללת גידור, במידה והמבקש מבקש לגדר את השטח לעיבוד שטח ציבורי, עליו להגיש בקשה לוועדה.



סעיף 7	בקשה להיתר: 20140101	תיק בניין: 1075
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

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

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

רחוב העומר 22-34, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3405

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

מבוקש לאשר תוכנית בינוי למגרש

**החלטות**

הועדה מאשרת את הבקשה לשינוי בינוי למגרש 3405 עבור:

- 1) פיצול דבוקות לי"ד דו משפחתי וחד משפחתי במקומות שהמרווחים קטנים מ- 5 מ' אין לבצע חלונות.
- 2) מרווחים בין הבינינים 6 מ' מלבד מרווח בין יח"ד הבודדת לזוג הסמוך.
- 3) הגבהת מפלס הפיתוח ביחס לתוכנית בינוי ופיתוח מאושרת עד 1 מ' ע"פ סעיף 3 לפרק ג' להוראות 410/5.
- 4) על הועדה והמבקש להודיע למגרשים הסמוכים למגרש 3405 על שינוי תוכנית בינוי בהתאם להוראות תוכנית 410/5 פרק ג' סעיף 3.
- 5) לגבי סוגית פיצול קומות עבור הממ"ד על המבקש לתאם עם מהנדס המועצה הסכמה אשר תובא לאישור רשות הרישוי.

סעיף 8	בקשה עקרונית: 20140107	תיק בניין: 1076
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**כתובת:**

רחוב זית שמן 7, שכונה: זית

**גוש וחלקה:**

מגרש: 133

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5/2 - גבעת הזית

**יעוד:**

מבנים ומוסדות ציבור

**שימושים:**

ציבורי רזרבי

**תאור הבקשה:** קביעת ייעוד מגרש

**מהות הבקשה**

קביעת ייעוד מגרש רזרבי למגרש עבור בית כנסת

**מתנגדים**

- גורדון יצחק ושירה

- וקסמן יעל

**החלטות**

הועדה ממליצה לפרסם לידיעת הציבור כי יש בכוונת הועדה המקומית ליעד מגרש 133

לתביע 410/5/2 לבי"כ.

בהודעה לציבור ניתן להגיש השגות או הצעות ליעוד מגרש זה למטרות נדרשות נוספות או חלופיות.

<b>סעיף 9</b>	<b>תכנית מפורטת: 410463</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014	

**שם התכנית:** 410463 נצר מגרש 504

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**בעלי ענין**

**יזם**

נצר יעקב ומיכל

**כתובות** השיירות 10, שכונה: דקל

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
504	504		

**מטרת התכנית**

מבוקש דיון נוסף לשינוי תב"ע - לקו בניין קידמי במקום 5 מ' יהיה 2.5 מ'

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר עקרונית את הבקשה לקו בנין גובה 2.5 מ' בכפוף לכך כי על כל הבתים במתחם (4 מגרשים) מלבד 2 יח"ד בקצוות המתחם ובתנאי כי הפרש הגובה בין הכביש לגינה לא יקטן מ-3 מ'.

סעיף 10	בקשה עקרונית: 20140118	תיק בניין: 4105
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**כתובת:**

רחוב ג. הדגן , שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

קראוון

**תאור הבקשה:** שימוע

**מהות הבקשה**

שימוע לפני הוצאת צווי הריסה מנהליים למחזיקים/בעלים של שישה מבנים יבילים בגבעת הדגן המפורטים להלן:

**מס' מבנה**

**מחזיק בנכס**

181	טישור אריאל
182	יחיאל נתנאל
183	יצחקי אביעד ושני
184	פילצר בנימין
127	ליפשיץ יונתן
150	דוד רקנטי

**הערות בדיקה** - הופצו זימנוים במסירה אישית למחזיקי הנכס.

**החלטות**

1) ראש המועצה: כלל המבנים נשוא הדיון נבנו ללא היתרי בנייה, וממוקמים על המקרקעין בניגוד לרצון בעל המקרקעין (המנהל) ומשבשים את שיווק המקרקעין. אשר על כן, מוצע להוציא צו הריסה למבנה מס' 181 (טישור). הועדה תדון אם לבטל את הצו באם יתחייבו בכתב לפנות את המבנים תוך 3 חודשים מיום קבלת דרישה לכך מאת המועצה.

הנני להבהיר כי הצו יוצא לפועל רק כאשר יהיה לכך צורך לשם קידום הבנייה במגרש.

החלטה: 6 בעד (עודד, דורון, מנחם, דבורה, בקי, מיכאל), 2 (נעמה, אבי) נגד  
1 לא משתתף (דובי)

2) ראש המועצה: מוצע להוציא צו הריסה למבנה מס' 183 (יצחקי). הועדה תדון אם לבטל את הצו באם יתחייבו בכתב לפנות את המבנים תוך 3 חודשים מיום קבלת דרישה לכך מאת המועצה.

הנני להבהיר כי הצו יוצא לפועל רק כאשר יהיה לכך צורך לשם קידום הבנייה במגרש.

החלטה: 6 בעד (עודד, דורון, מנחם, דבורה, בקי, מיכאל), 2 (נעמה, אבי) נגד  
1 לא משתתף בהצבעה (דובי)

3) ראש המועצה: מוצע להוציא צו הריסה למבנה מס' 182 (יחיאלי). הועדה תדון אם לבטל את הצו באם יתחייבו בכתב לפנות את המבנים תוך 3 חודשים מיום קבלת דרישה לכך מאת המועצה.

הנני להבהיר כי הצו יוצא לפועל רק כאשר יהיה לכך צורך לשם קידום הבנייה במגרש.

החלטה: 6 בעד (עודד, דורון, מנחם, דבורה, בקי, מיכאל), 2 (נעמה, אבי) נגד  
1 לא משתתף בהצבעה (דובי)

4) ראש המועצה: מוצע להוציא צו הריסה למבנה מס' 150 (רקנאטי) חרף מכתבו. הועדה תדון אם לבטל את הצו באם יתחייבו בכתב לפנות את המבנים תוך 3 חודשים מיום קבלת דרישה לכך מאת המועצה.

הנני להבהיר כי הצו יוצא לפועל רק כאשר יהיה לכך צורך לשם קידום הבנייה במגרש.

החלטה: 6 בעד (עודד, מנחם, דורון, דבורה, בקי, מיכאל), 3 (דובי, נעמה, אבי) נגד

5) ראש המועצה: מוצע להוציא צו הריסה למבנה מס' 182 (יחיאלי) חרף מכתבו. הועדה תדון אם לבטל את הצו באם יתחייבו בכתב לפנות את המבנים תוך 3 חודשים מיום קבלת דרישה לכך מאת המועצה.

הנני להבהיר כי הצו יוצא לפועל רק כאשר יהיה לכך צורך לשם קידום הבנייה במגרש.

החלטה: 6 בעד (עודד, מנחם, דורון, דבורה, בקי, מיכאל), 2 (נעמה, אבי) נגד  
1 לא משתתף בהצבעה (דובי)

6) ראש המועצה: מוצע להוציא צו הריסה למבנה מס' 127 (ליפשיץ). הועדה תדון אם לבטל את הצו באם יתחייבו בכתב לפנות את המבנים תוך 3 חודשים מיום קבלת דרישה לכך מאת המועצה.

הנני להבהיר כי הצו יוצא לפועל רק כאשר יהיה לכך צורך לשם קידום הבנייה במגרש.

בשלב זה נוצר קשר טלפוני עם המבקש, אשר הבהיר כי אינו מתנגד להתפנות תוך 60 יום מקבלת דרישה מהמועצה, וכי כך אף כתוב בהסכם השכירות שלו.

ראש המועצה: על אף האמור, אני מציע להוציא צו הריסה כמתואר לעיל:

החלטה: 8 בעד (עודד, מנחם, דורון, דבורה, בקי, מיכאל, נעמה, אבי), 1 לא משתתף  
בהצבעה (דובי)

בזאת ננעלה הישיבה.

סעיף 11	בקשה להיתר: 20140120	תיק בניין: 921
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 תאריך: 01/09/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

קסלמן משה ואיוה

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

רחוב המנורה 25

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת בניה

**מהות הבקשה**

מבוקשת הקלה בשטח הבניה וכן בגובה הבניה עד 5%

**החלטות**

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה הבנין בשטח בגין טופוגרפיה קשה.  
בכפוף להצגת הסכמת שכנים העלולים להיפגע מהתוכנית ועמידה בהוראת תב"ע 410/5/22.  
ההחלטה מתייחסת ע"פ התוכנית שהוגשה לועדה בתאריך 1/9/2014.

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