

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 03/09/2018
ת. עברי: כ"ג באלול תשע"ח

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20180006

בתאריך: 16/07/2018 ד' באב תשע"ח שעה 19:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד |
| - חבר מועצה | דהן מיכאל |
| - חבר מועצה | חדידה אבי |
| - חברת מועצה | טל נעמה |
| - חבר מועצה | כהן דורון |
| - חברת מועצה | מלכי דבורה |
| - חברת מועצה | סמואלס אורית |
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |
| - חבר מועצה | שפיר דובי |

סגל:

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

נעדרו:

סגל:

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

מוזמנים:

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

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20170189	תוספת בניה	גוש : 5 מגרש : 117/3 תכ" : 410/5/2	בלחסן יורם קיימת התנגדות	ד 8 , ד 10 , רחוב זית שמן 22 , שכונה : זית	4
<p>מהות הבקשה : תוספת בניה - סגירת מרפסת ע"פ תכנית 401/10 דיון בהתנגדות. מהות ההתנגדות : התנגדות שכן שגר בדירה מספר 2.</p>							
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/4/66	בן צבי שלמה ושרה		בן צבי שלמה ושרה	הל"ה 25 , שכונה : דקל	5
<p>מהות הבקשה : התכנית נדונה עקרונית בתאריך 13/11/2017 בישיבה מס' 20170011. התכנית מובאת לדיון להמלצת הפקדה. מטרת התכנית : א. שינוי בקוי בנין ב. קביעת הוראות חדשות בתחום התכנית ג. הגדלת שטחי בנייה מירביים במגרש ד. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה</p>							
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/75	שינוי לתכנית מתאר מפורטת 410/5 - מגרש 807		הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת	אפרת , שכונה : זית	6
<p>מהות הבקשה : מהות הבקשה : 1. השימושים המותרים בשטח זה יהיו עפ"י תב"ע 410/5, בנוסף, יותר מתקנים הנדסיים ומתקני נופש פעיל וכד'. 2. מיקום המתקנים, מפלסיהם, גודל, ייקבעו על פי תכנית חלוקה ובינוי מאושרת ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ללא צורך בהפקדה 3. בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה במסגרת הוועדה (ללא הפקדה).</p>							
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/72	ישראלי אמנון ועליזה, לנדאו רנון ולידיה		ישראלי אמנון ועליזה	העומר 12 כניסה 1 , שכונה : דגן	7
<p>מהות הבקשה : התכנית נדונה עקרונית בתאריך 16/04/2018 בישיבה מס' 20180004. התכנית מובאת לדיון להמלצת הפקדה. מטרת התכנית : א. שינוי בקווי בנין ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית ג. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה</p>							
5	בקשה עקרונית	20180059	דיון עקרוני שינוי תב"ע	גוש : 5 מגרש : 3507 תכ" : 410/5	עמר אוהד ושלומית	רחוב הזורעים 9 כניסה 1 , שכונה : דגן	8
<p>מהות הבקשה : שינוי תב"ע למגרש 3507 יחד עם אליה אמיתי ומיכל - לתוספת 20% בקומת מרתף</p>							
6	בקשה עקרונית	20180069		גוש : 5 מגרש : 3507 תכ" : 410/5	אליה אמיתי ומיכל	רחוב הזורעים 9 כניסה 2 , שכונה : דגן	9
<p>מהות הבקשה : שינוי תב"ע למגרש 3507 יחד עם עמר אוהד ושלומית - לתוספת 20% בקומת מרתף</p>							
7	בקשה להיתר	20180066	תכנית שינויים	גוש : 4 מגרש : 814/1 תכ" : 410/4/5	כהן שלמה ונורית	רחוב זרובבל 29 , רחוב זרובבל 27 , שכונה : דקל צפון	10
<p>מהות הבקשה : בקשה להקלה 10% בשטח ובגובה המבנה</p>							

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' עמ'
8	בקשה עקרונית	20180050	תוספת בניה	גוש : 4 מגרש : 618 תכ" : 410/4/5	דון יחיא עידו ואפרת	רחוב עזרא 19-13, רחוב עזרא 15, שכונה : דקל	11
מהות הבקשה :							
בקשה לדיון עקרוני - בניית דק על עמודים עד גבול מגרש							
9	בקשה עקרונית	20140124	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2103 תכ" : 410/5	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ	רחוב בית הבחירה 19, שכונה : תמר	12
מהות הבקשה :							
1. שינוי תב"ע למחסנים תת קרקעים וחניית מקורות עד גבול מגרש אחורי וצידי בהתאם לנספח. 2. שינוי תב"ע להבלטת מרפסות זיז בחזית צידית לשצ"פ בחריגה בקו בנין שבין 51-75 ס"מ. בנוסף להחלטות ועדה מקומית על שינוי תב"ע במגרש זה.							
10	בקשה להיתר	20170148	תוספת בניה		גרס עמנואל ורונית	רחוב תירוש 12	13
מהות הבקשה :							
תוספת בניה + הנמכת מפלס פיתוח צידי							
11	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/4/57			הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת	כורש , שכונה : דקל מערב	14
מהות הבקשה :							
מפאת הזמן שעבר מההחלטה הקודמת ומפאת שינוי בתכנון עקב קו כחול, אנו מביאים את הבקשה לאישור מחדש של הוועדה המקומית מהות הבקשה : דיון עקרוני חיבור בין רח' זרובבל לרח' כורש מטרת התכנית : עדכון תכנית בהתאמה לקו כחול.							

700	תיק בניין:	20170189	בקשה להיתר:	1	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018					

בעלי עניין

מבקש

בלחסן יורם, זית שמן 22 דירה 8 אפרת

עורך

הרטוג מייס

כתובת:

ד 8, ד 10, רחוב זית שמן 22, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 117/3

סוג סעיף

דיון בהתנגדויות

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה - סגירת מרפסת ע"פ תכנית 401/10 דיון בהתנגדות.

מהות ההתנגדות:

התנגדות שכן שגר בדירה מספר 2.

מתנגדים

- נגדאי חנוך

החלטות

הואיל ואין למתנגד התנגדות תכנונית לבקשה, הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להסכמות בהקשר לעניינים שביניהם. לאור הודעת המתנגד כי אין לו התנגדות לתכנית הבניה, הועדה מאשרת את הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 410/4/66
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018	

שם התכנית: בן צבי שלמה ושרה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 501.00 מ"ר (0.501 דונם)

בעלי ענין

יזם

בן צבי שלמה ושרה

מגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות הלי"ה 25, שכונה: דקל

מטרת התכנית

התכנית נדונה עקרונית בתאריך 13/11/2017 בישיבה מס' 20170011. התכנית מובאת לדין להמלצת הפקדה.

מטרת התכנית:

א. שינוי בקוי בנין

ב. קביעת הוראות חדשות בתחום התכנית

ג. הגדלת שטחי בנייה מירביים במגרש

ד. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה

החלטות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/4/66.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 410/5/75
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018	

שם התכנית: שינוי לתכנית מתאר מפורטת 410/5 - מגרש 807

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 53,846.00 מ"ר (53.846 דונם)

בעלי ענין

יזם

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

מגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות שכונה: זית

מטרת התכנית

מהות הבקשה:

1. השימושים המותרים בשטח זה יהיו עפ"י תב"ע 410/5, בנוסף, יותר מתקנים הנדסיים ומתקני נופש פעיל וכד'.
2. מיקום המתקנים, מפלסיהם, גודל, ייקבעו על פי תכנית חלוקה ובינוי מאושרת ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ללא צורך בהפקדה.
3. בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה במסגרת הוועדה (ללא הפקדה).

החלטות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/75. יש לסייג את תוספת השימוש למתקנים הנדסיים רק למתקן סניקה הקיים במגרש.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 410/5/72
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018	

שם התכנית: ישראלי אמנון ועליזה, לנדאו רנון ולידיה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 872.00 מ"ר (0.872 דונם)

בעלי ענין

יזם

לנדאו רנון ולידיה

ישראלי אמנון ועליזה

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות העומר 12 כניסה 1, שכונה: דגן, העומר 14, שכונה: דגן

מטרת התכנית

התכנית נדונה עקרונית בתאריך 16/04/2018 בישיבה מס' 20180004. התכנית מובאת לדין להמלצת הפקדה.

מטרת התכנית:

א. שינוי בקווי בנין

ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית

ג. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה

החלטות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/72, כפוף להגשת תצהירים על אי פיצול דירות במבנים.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20180059	תיק בניין: 974
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

עמר אוהד ושלומית, גבעת הדגן ת.ד. 10 אפרת, 90435

עורך

קול אלן - משרד אדר' אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב הזרעים 9 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3507

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני שינוי תב"ע

מהות הבקשה

שינוי תב"ע למגרש 3507 יחד עם אליה אמיתי ומיכל - לתוספת 20% בקומת מרתף

החלטות

הוועדה דוחה את הדיון בבקשה עד לביצוע אטימה ומילוי החללים שמחוץ לקוי בנין עפ"י הנחיות מהנדס המועצה. רק עם קבלת אישור מהנדס המועצה על ביצוע אטימה ומילוי עפ"י הנחיותיו, תובא הבקשה לשינוי תב"ע לדיון לתוספת 20% בשטחי הבניה.

החלטה בעד: עודד, מנחם, דבורה, דורון, אורית

להצעת החלטה לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע כפוף למילוי ואטימה ע"פ הנחיות המועצה: דובי, אבי, נעמה.

החלטת רוב חברי הועדה:

ביצוע מילוי ואטימה עפ"י הנחיות מהנדס המועצה ולאחר מכן לדון בבקשה מחדש כמפורט לעיל בהחלטה.

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20180069	תיק בניין: 1026
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

אליה אמיתי ומיכל, הזורעים 9 דירה 2 אפרת, 9043500

עורך

קול אלן - משרד אדר' אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב הזורעים 9 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3507

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

מהות הבקשה

שינוי תב"ע למגרש 3507 יחד עם עמר אוהד ושלומית - לתוספת 20% בקומת מרתף

החלטות

הוועדה דוחה את הדיון בבקשה עד לביצוע אטימה ומילוי החללים שמחוץ לקוי בנין עפ"י הנחיות מהנדס המועצה. רק עם קבלת אישור מהנדס המועצה על ביצוע אטימה ומילוי עפ"י הנחיותיו, תובא הבקשה לשינוי תב"ע לדיון לתוספת 20% בשטחי הבניה.

החלטה בעד: עודד, מנחם, דבורה, דורון, אורית

להצעת החלטה לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע כפוף למילוי ואטימה ע"פ הנחיות המועצה: דובי, אבי, נעמה.

החלטת רוב חברי הועדה:

ביצוע מילוי ואטימה עפ"י הנחיות מהנדס המועצה ולאחר מכן לדון בבקשה מחדש כמפורט לעיל בהחלטה.

751 תיק בניין:	20180066 בקשה להיתר:	7 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

כהן שלמה ונורית, רח' הגפן 46/7 ת.ד. 1528 אפרת, 90435

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב זרובבל 29, רחוב זרובבל 27, שכונה: דקל צפון

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרשים: 814/1, 814/2

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/4/18 - גבעת הדקל א + ב + ג אפרת

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 751.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תכנית שינויים

מהות הבקשה

בקשה להקלה 10% בשטח ובגובה המבנה

החלטות

לאור העובדה כי אין התאמה בין הבקשה למצב הקיים בשטח, הבקשה יורדת מסדר היום.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 8	בקשה עקרונית: 20180050	תיק בניין: 451
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

דון יחיא עידו ואפרת, עזרא 15 אפרת, 9043500

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב עזרא 19-13, רחוב עזרא 15, שכונה: דקל

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 618

סוג ענין

דיון עקרוני

תוכניות:

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים קוטג' טורי

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

בקשה לדיון עקרוני - בניית דק על עמודים עד גבול מגרש

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה למרפסת דק עד גבול המגרש בכפוף להסכמת שכנים.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20140124	תיק בניין: 1087
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ, גבעת הדגן ת.ד 36 אפרת, 90435

כתובת:

רחוב בית הבחירה 19, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2103

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. שינוי תב"ע למחסנים תת קרקעים וחניות מקורות עד גבול מגרש אחורי וצידי בהתאם לנספח.
2. שינוי תב"ע להבלטת מרפסות זיז בחזית צידית לשצ"פ בחריגה בקו בנין שבין 51-75 ס"מ. בנוסף להחלטות ועדה מקומית על שינוי תב"ע במגרש זה.

החלטות

הוועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לשינוי תב"ע עבור בניית חניה מקורה ומחסנים תת קרקעיים עד גבול מגרש אחורי וצידי. הבלטת מרפסות זיז רק עפ"י המפורט בתשריט הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20170148	תיק בניין: 421
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

גרוס עמנואל ורונית, תירוש 2 אפרתה

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב תירוש 12

סוג סעיף

דיון עקרוני

יעוד:

שטח מגרש: 1025.00 מ"ר

שימושים:

מגורים קוטג' טורי

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה + הנמכת מפלס פיתוח צידי

החלטות

הבקשה חורגת מהוראות תב"ע שבתוקף ועל-כן, לא ניתן לאשר את הבקשה עפ"י התב"ע החלה על הנכס.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 11	תכנית מפורטת: 410/4/57
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 תאריך: 16/07/2018	

שם התכנית:

סוג תוכנית

תכנית מפורטת

שטח התוכנית

2,853.00 מ"ר

(2.853 דונם)

בעלי ענין

יזם

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

מגיש התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות

כורש , שכונה : דקל מערב

מטרת התכנית

מפאת הזמן שעבר מההחלטה הקודמת ומפאת שינוי בתכנון עקב קו כחול, אנו מביאים את הבקשה לאישור מחדש של הוועדה המקומית.

מהות הבקשה:

דיון עקרוני חיבור בין רח' זרובבל לרח' כורש

מטרת התכנית:

עדכון תכנית בהתאמה לקו כחול.

החלטות

הועדה לתכנון ובניה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית מספר 410/4/57 תואם גבולות קו כחול.

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