

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 05/01/2017
ת. עברי: ז' בטבת תשע"ז

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20160007

בתאריך: 13/06/2016 ז' בסיוון תשע"ו שעה 19:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

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

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|-----------|
| - חבר מועצה | חדידה אבי |
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |

סגל:

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

מוזמנים:

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150216	תוספת בניה	גוש: 2 מגרש: 27 תכ"י: 410/2/1	וילנר דוד ודפנה קיימת התנגדות	רחוב הגפן 33, שכונה: גפן	3
2	בקשה להיתר	20150144	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3502 תכ"י: 410/5	דיאמנט אלעד ויעל קיימת התנגדות	רחוב הזורעים 24 כניסה 1, שכונה: דגן	4
3	בקשה להיתר	20160087	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3519 תכ"י: 410/5	קאהן יהודה ונעמי	רחוב הזורעים 21, שכונה: דגן	5
4	בקשה להיתר	20160091	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3536 תכ"י: 410/5	אברהם יוסי ומיכל	רחוב החריש 15, שכונה: דגן	6
5	בקשה להיתר	20150210	תוספת בניה	גוש: 5 מגרש: 137 תכ"י: 410/5/2	עמותת ביי"כ זית רענן ע"י ירון שיין	רחוב זית שמן 34, שכונה: זית	7
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/60	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	גוש: 5 ממגרש: 2105 עד מגרש: 2106	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	מוריה, שכונה: תמר	8
7	בקשה עקרונית	20150190	שינוי ת.ב.ע.	גוש: 4 מגרש: 816/1 תכ"י: 410/4/5	יגודיב רפאל ואנג'לה קיימת התנגדות	רחוב זרובבל 35, שכונה: דקל צפון	9
8	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/1/17	שינוי לתוכניות מפורטות 410/1/1 - 410/1/4 - 410/1/1	גוש: 1 ממגרש: 136 עד מגרש: 139	מאי דאוגלס ואסתר	מעלה ברוש 1, שכונה: רימון	10
9	בקשה להיתר	20160095	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3512 תכ"י: 410/5	ירמיש מיכאל וקרן	העומר 4 כניסה 2, שכונה: דגן	11
10	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	410/5/62	תחנת סניקה	גוש: ממגרש: 811 עד מגרש: 811	מועצה מקומית אפרת		12
11	בקשה להיתר	20160097	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2404 תכ"י: 410/5	א.ברקן ושות' בע"מ	רחוב הדבש 3-7, רחוב מבוא מעונה 6-10, רחוב מבוא	13
12	בקשה להיתר	20160098	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2420 תכ"י: 410/5	א.ברקן ושות' בע"מ	רחוב מבוא מעונה 1-5, רחוב מבוא מעונה 2-4, שכונה:	14
13	בקשה להיתר	20150234	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2411 תכ"י: 410/5	עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב בית הבחירה 41-49, שכונה: תמר	15

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150216	תיק בניין: 229
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

וילנר דוד ודפנה

עורך

קופיאצקי דוד

כתובת:

רחוב הגפן 33, שכונה: גפן

גוש וחלקה:

גוש: 2 מגרש: 27

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/2/1 - אפרת, גבעת הגפן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

בניית קומת מרתף ע"פ 410/10

יש התנגדות שכן - לא צירף הסכמה לבקשה

מתנגדים

- ויס ישראל וסוזן

החלטות

1. המבקש יעביר תוך שבוע תוכניות למשפחת ויס להתיחסות.
2. משפחת ויס תגיש תוך שבוע התיחסותה לבקשה לוועדה המקומית.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150144	תיק בניין: 1209
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

דיאמנט אלעד ויעל

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזרעים 24 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3502

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

בניה חדשה **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

התנגדות שכן בנוגע לקיר משותף

אי צירוף הסכמת שכן

מתנגדים

- עמישב - זלטין יהושע ותמר

החלטות

לאחר מועד הישיבה הסתבר שמשפחת עמישב נתנה הסכמתה לתוכנית ההיתר ולכן הדיון בבקשה מתייתר.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20160087	תיק בניין: 1282
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

קאהן יהודה ונעמי

עורך

דויטש זלצמן אדריכלים

כתובת:

רחוב הזורעים 21, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3519

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקלה 5% בשטח

2. רכס גג מ- 823.9 ל- 824.65

3. שינוי מפלס פיתוח: בחזית קידמית מ- 815.4 ל- 814.4, מפלס אחורי מ- 818.4 ל- 815.5

החלטות

1. הוועדה מאשרת הקלה של 5% בשטח.
 2. הוועדה מאשרת הנמכה של מפלס פיתוח קידמי מ- 815.4 ל- 814.4 בכפוף כי רכס הגג יונמדך בהתאמה.
 3. הוועדה מאשרת הנמכת מפלס פיתוח אחורי מ- 818.4 ל- 815.5 כפוף להסכמת שכנים.
 4. הוועדה לא מאשרת את הבקשה להקלה בגובה ועל המבקש להתאים את התכנון למגבלות הגובה.
- * אין לחפור מתחת למפלס 000 מלבד הממ"ד.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20160091	תיק בניין: 1283
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

אברהם יוסי ומיכל

עורך

דורית צלניק-יעל ארמוזה אדריכלות ועיצוב פנים

כתובת:

רחוב החריש 15, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3536

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקלה של 5%:

1. בקוי בנין

2. בשטחים

3. גובה גג מ- 844.5 ל- 844.95

החלטות

1. הוועדה מאשרת הקלה של 5% בקוי בנין בגין טופוגרפיה קשה.

2. הוועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי הבניה.

3. הוועדה לא מאשרת את ההקלה בגובה בנין ורכס גג - על המבקש להתאים את רכס הגג וגובה בנין בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150210	תיק בניין: 790
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

עמותת בייכ זית רענן ע"י ירון שיין

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב זית שמן 34, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 137

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור

שטח מגרש: 2057.00 מ"ר

שימושים:

מוסדות דת

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

1. קביעת מדיניות להמשך טיפול בנוגע לאולם קידושים - מפגעים לסביבה, חניות, התנגדות שכנים
2. הצעת בינוי מול התנגדויות - שהגיעו אל משרדי המועצה בעל-פה

החלטות

הוועדה מפשירה קידום הליכי רישוי בהרחבת בתי-כנסת כדלקמן:

1. הרחבה על חשבון שטח מרפסות.

2. הרחבה על חשבון השטח המקורה (בית-כנסת קול ברמה)

* וזאת כפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה והסדרת מיגון לגני הילדים בהתאם לנוהלי בטיחות מוסדות חינוך.

לגבי אולם תפילה נוסף ואולם קידושין:

* הוועדה תפרסם את התוכנית לתוספת אולם תפילה ואולם קידושים להתייחסות הציבור ע"י פרסום בלוח מודעות של

בית-הכנסת ואתר המועצה.

* בכל מקרה על כל בקשה לעמוד בדרישות נוהל בקשה להיתר כמקובל.

סעיף 6	תכנית מפורטת: 410/5/60
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016	

שם התכנית: משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

מתכנן

בר, שיפמן-נתן אדריכלים (גלית)

כתובות

מוריה, שכונה: תמר

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	2105	2106		410/5

מטרת התכנית

1. שינוי יעודי קרקע - ע"פ התכנית.
2. איחוד וחלוקה.
3. שינוי קווי בנין - במקום 5 מ' בקו קידמי ואחורי יהיה 4 מ'.
4. מרווח בין בניינים במקום 8 מ' יהיה 6 מ'.
5. שינוי מס' קומות - תוספת קומה.
6. תוספת שטחי בינוי למסחר ושרות - תוספת שטחי שרות 300 מ"ר + 1900 מ"ר לחנייות ומחסנים תת קרקעיים.
7. אישור חלל מסחרי מעל 6 מ' גובה יחשב כקומה אחת.

החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תוכנית 410/5/60.

773	תיק בניין:	20150190	בקשה עקרונית:	7	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016					

בעלי עניין

מבקש

יגודיב רפאל ואנג'לה

קצובר כפיר ואורית

עורך

קול אלן - משרד אדר' אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב זרובבל 35, שכונה: דקל צפון

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 816/1

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/4/18 - גבעת הדקל א + ב + ג אפרת

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

יעוד:

מגורים א1

שטח מגרש: 382.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: שינוי ת.ב.ע.

מהות הבקשה

1. הכשרת מצב קיים

2. שינוי בקווי בנין

3. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התוכנית

4. הפיכת קומת מרתף לקומת מגורים רגילה וקביעת מס' קומות מרביים.

5. שינוי גובה מירבי ורכס גג וארובה

מתנגדים

- גולן שלמה ונעה

החלטות

לא נדון

הואיל ומשפחת גולן הגישה בעבר התנגדות לבקשה של משפחת יגודיב, החליטה הוועדה לזמן את משפחת גולן להתייחסות לבקשה המשולבת של משפחות יגודיב וקצובר.

סעיף 8	תכנית מפורטת: 410/1/17
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016	

שם התכנית: שינוי לתוכניות מפורטות 410/1/1 - 410/1/1 - 410/1/4

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

מאי דאוגלס ואסתר

מגיש התוכנית

קול אלן - משרד אדר' אביהוד בן טובים

כתובות

מעלה ברוש 1 - 7, שכונה: רימון

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	136	139		410/1/1

מטרת התכנית

1. הכשרת בניה קיימת + תוספת במגרש 136

2. תוספת בניה למגרשים 137, 138, 139

החלטות

הוועדה ממליצה בפני הוועדת משנה להתיישבות על הפקדת תוכנית 410/1/17.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20160095	תיק בניין: 1278
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

ירמיש מיכאל וקרן

עורך

לוי יהודה

כתובת:

העומר 4 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3512

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בשטח, גובה ובקווי בנין
2. שינוי במפלסי הפיתוח - מפלס קדמי מ- 832.00 ל- 830.73

החלטות

1. הוועדה מאשרת הקלה של 5% בקוי בנין ובשטח הבנין.
2. הוועדה מאשרת הנמכת מפלס קידמי מ- 832.00 ל- 830.73 כפוף להסכמת שכנים.
3. הוועדה לא מאשרת את הבקשה להקלה בגובה הבנין ועל המבקש להתאים את התכנון בהתאם למגבלת הגובה של רכס והבנין על-פי תוכנית בינוי ופיתוח.

סעיף 10	תכנית מתאר מפורטת: 410/5/62
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016	

שם התכנית: תחנת סניקה
סוג תוכנית תכנית מתאר מפורטת
בעלי ענין
יזם
 מועצה מקומית אפרת
מגיש התוכנית
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת
מתכנן
 משה בן אלישע-מהנדס הועדה

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
811	811		

מטרת התכנית
 1. הקצאת יעוד בתחום התוכנית
 2. קביעת הוראות בתחום התוכנית

החלטות
 הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תוכנית 410/5/62.

1100: תיק בניין:	20160097: בקשה להיתר:	סעיף 11
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

א.ברקן ושות' בע"מ

עורך

איל איצקין אדריכלים בע"מ

כתובת:

רחוב הדבש 3-7, רחוב מבוא מעונה 6-10, רחוב מבוא מעונה 7-11, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2404

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור תוכנית בינוי

התוכנית משנה את מפלסי הגובה של הבניינים ושל הפיתוח בחלק מהמבנים במגרש

החלטות

1. הוועדה מאשרת את שינוי תוכנית הבינוי במגרש, יש להודיע למגרש 2402 על שינוי תוכנית בינוי למגרש זה.
2. יש לקבל תצהיר קבלן ודוגמת חוזה כי כל השטחים המשותפים בתוך גבולות המגרש יהיו בבעלות רוכשי הדירות כולל תחזוקה וכו'.

סעיף 12	בקשה להיתר: 20160098	תיק בניין: 1110
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

א.ברקן ושות' בע"מ

עורך

איל איצקין אדריכלים בע"מ

כתובת:

רחוב מבוא מעונה 1-5, רחוב מבוא מעונה 2-4, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2420

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור תוכנית בינוי

התוכנית משנה את מפלסי הגובה של הבניינים ושל הפיתוח בחלק מהמבנים במגרש

החלטות

1. הוועדה מאשרת את שינוי תוכנית הבינוי במגרש, יש להודיע למגרש 2402 על שינוי תוכנית בינוי למגרש זה.
2. יש לקבל תצהיר קבלן ודוגמת חוזה כי כל השטחים המשותפים בתוך גבולות המגרש יהיו בבעלות רוכשי הדירות כולל תחזוקה וכו'.

סעיף 13	בקשה להיתר: 20150234	תיק בניין: 1207
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160007 תאריך: 13/06/2016		

בעלי עניין

מבקש

עמותת צעירי אפרת - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

גולן אילן

כתובת:

רחוב בית הבחירה 49-41, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2411

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור תוכנית בינוי עפ"י גובה הגגות הנידרש

החלטות

הוועדה מאשרת את תוכנית הבינוי מתאריך 18/01/2016 הכוללת שינוי בגובה רכס גגות.

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