

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

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

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20160008

בתאריך: 18/07/2016 י"ב בתמוז תשע"ו שעה 19:00

#### נכחו:

#### חברים:

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

#### סגל:

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

#### מוזמנים:

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

#### נעדרו:

#### חברים:

- חברת מועצה	טל נעמה
--------------	---------

#### מוזמנים:

- 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	20160103	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3527 תכ"י: 410/5	אליטוב דרור וענבר	רחוב הזורעים 37 כניסה 2, שכונה: דגן	3
2	בקשה עקרונית	20160119	דיון עקרוני	גוש: 5 מגרש: 1105 תכ"י: 410/5/4	מועצה מקומית אפרת	רחוב מתתיהו הכהן, שכונה: זית	4
3	בקשה להיתר	20160102	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3527 תכ"י: 410/5	עמר משה ויפית	רחוב הזורעים 37 כניסה 1, שכונה: דגן	5
4	בקשה להיתר	20160025	בניה חדשה	מגרש: 1601	מועצה מקומית אפרת קיימת התנגדות	זית שמן 1, שכונה: זית	6
5	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
6	בקשה להיתר	20160121	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3607 תכ"י: 410/5	מועצה מקומית אפרת	העומר, שכונה: דגן	10
7	בקשה להיתר	20150141	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש: 5 מגרש: 1203 תכ"י: 410/5/4	לויט סטיבן ונעמית קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 47 דירה 17, שכונה: זית	11
8	בקשה עקרונית	20140061	דיון עקרוני	גוש: 5 מגרש: כללי	מועצה מקומית אפרת	ג. הדגן, שכונה: דגן	12
9	בקשה עקרונית	20160123	תוכניות בינוי	גוש: 3 תכ"י: 410/6/1	מועצה מקומית אפרת	רחוב תאנה, שכונה: תאנה דרום	13
10	בקשה להיתר	20150210	תוספת בניה	גוש: 5 מגרש: 137 תכ"י: 410/5/2	עמותת ביי"כ זית רענן ע"י ירון שיין קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 34, שכונה: זית	14

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20160103	תיק בניין: 1286
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

### בעלי עניין

#### מבקש

אליטוב דרור וענבר

#### עורך

לוי יהודה

#### כתובת:

רחוב הזורעים 37 כניסה 2, שכונה: דגן

#### גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3527

#### סוג סעיף

דיון עקרוני

#### תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

#### יעוד:

מגורים

#### שימושים:

מגורים דו משפחתי

בניה חדשה תאור הבקשה:

### מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין

2. שינויים במפלסי הפיתוח: במפלס קידמי מ- 812.0 ל- 810.6, במפלס אחורי מ- 815.0 ל- 813.35

### החלטות

הוועדה מאשרת הקלה של 5% בשטח הבנין ובקווי בנין כפוף להגשת תצהיר חתום ע"י מבקש ההיתר ובאישור של עו"ד כי הנכס לא יפוצל ליחידת משנה ובהתאמה מלאה להיתר בניה בתוקף. הוועדה לא מצאה לנכון להגיש הקלה של 5% בגובה המבנה. הוועדה מאשרת הנמכת מפלס פיתוח קדמי מ- 812 ל- 810.6 בכפוף להנמכת רכס גג בהתאמה ובכפוף להסכמת שכנים.

הוועדה מאשרת הנמכת מפלס פיתוח אחורי ממפלס 815 ל- 813.35 להסכמת שכנים. על המבקש לתאם מפלס פיתוח מול מפלס המדרכה.

766 תיק בניין:	בקשה עקרונית: 20160119	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**כתובת:** רחוב מתתיהו הכהן, שכונה: זית

**גוש וחלקה:** גוש: 5 מגרש: 1105

**סוג סעיף** דיון עקרוני

**תוכניות:** 410/5/4 - שכונת הזית מזרח

**יעוד:** בניני ציבור

**שימושים:** מוסדות חינוך **תאור הבקשה:** דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

**אישור תוכנית חלוקה ושימושים**

מגרשים:

A 1105 - גני ילדים

B 1105 - גני ילדים

D + C 1105 - בית-ספר

H + G + E 1105 - תרבות ספורט

J 1105 - בית-ספר ומועדון נוער

L 1105 - גני ילדים + בית-כנסת + תרבות וקהילה

**החלטות**

הוועדה מאשרת את תכנית החלוקה לקרית החינוך עבור השימושים הבאים:

A 1105 - גני ילדים

B 1105 - גני ילדים

D + C 1105 - בית-ספר

H + G + E 1105 - תרבות ספורט

J 1105 - בית-ספר ומועדון נוער

L 1105 - גני ילדים + בית-כנסת + תרבות וקהילה

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

1285	תיק בניין:	20160102	בקשה להיתר:	3	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016					

### בעלי עניין

#### מבקש

עמר משה ויפית

#### עורך

לוי יהודה

#### כתובת:

רחוב הזורעים 37 כניסה 1, שכונה: דגן

#### גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3527

#### סוג סעיף

אישור בקשה

#### תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

#### יעוד:

מגורים

#### שימושים:

מגורים דו משפחתי

בניה חדשה תאור הבקשה:

### מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בשטח, בגובה, ובקווי בנין

2. שינויים במפלסי הפיתוח: במפלס קידמי מ- 812.0 ל- 810.6, במפלס אחורי מ- 815.0 ל- 813.35

### החלטות

הוועדה החליטה לאשר הקלה של 5% בשטח וקווי בנין בכפוף להגשת תצהיר המבקש באישור עו"ד כי הנכס לא יפוצל לדירות משנה והמבנה יישנה ובהתאמה מלאה להיתר הבניה בתוקף.

הוועדה לא מצאה לנכון לאשר הקלה של 5% בגובה הבנין הוועדה מאשרת הנמכת מפלס פיתוח קדמי מ. 812 למפלס 810.6 בכפוף להנמכת מפלס רכס הנגן בהתאמה.

הוועדה מאשרת הנמכת מפלס פיתוח אחורי מ- 815 ל- 813.3 כפוף להסכמת שכנים. על המבקש לתאם את מפלס פיתוח המגרש עם המדרכה.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20160025	תיק בניין: 1252
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**עורך**

רוזנבלו יצחק

**כתובת:**

זית שמן 1, שכונה: זית

**גוש וחלקה:**

מגרש: 1601

**סוג סעיף**

אישור תוכנית

**שימושים:**

מוסדות חינוך

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

1. אישור הוספת יעוד גני ילדים במגרש

2. אישור הבקשה להיתר

3. שימוע - התנגדויות

**מתנגדים**

- הוויט אלן וחיה

- לרמן מרק ועדינה

- עוזרי בנימין ומלכה

- שרגאי עמיהוד ואפרת

**החלטות**

1. בפנינו בקשה של המועצה לבניית שתי כיתות גני ילדים בתוך מתחם בית הספר אורות עציון בנות. מדובר בבניית שתי כיתות אחת על גבי השנייה. הכיתה האחת תהיה בגובה מפלס פני המקרקעין ביתר בית הספר, היינו, המפלס של מגרש הכדורסל. הכיתה השנייה תהיה מתחת לכיתה הראשונה, כך שהיא נמצאת בגובה הנע בין 6 ל- 7 מטר מעל לרחי' יונתן החשמונאי (הכביש הינו בשיפוע). למעשה, כוללת הבקשה שתי בקשות: האחת, להוסיף ייעוד למגרש לשם בניית כיתות הגן, דבר שהוא בסמכות הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה, וכן בקשה להיתר בנייה לבנייתם.
2. נכון להיום, פועלות שתי כיתות הגן של בית הספר אורות עציון, הידועות ככיתות המכינה בתוך כיתות בנותניס, אשר אינן עומדות בדרישות משרד החינוך להפעלת כיתות גני ילדים. מכאן גם קם הצורך לבנותם.
3. נציין כבר עתה כי אין מדובר בהליך של שינוי תב"ע, אלא הוצאת היתר בנייה בהתאם לתב"ע שבתוקף (תב"ע 410/5). בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, כי אז הבקשה אינה עומדת כלל בסתירה למרכיבים המחייבים בנספח הבינוי, אשר ממילא מאושר אף הוא על ידי מליאת המועצה, ללא כל פרסום.
4. המתנגדים העלו מספר טענות כנגד בניית הגנים, אליהם נתייחס להלן, תוך התייחסות הועדה לטענות אלו.
5. ירידת ערך הבתים: לטענת המתנגדים, בניית כיתות הגן בתוך מתחם בית הספר מול ביתם יפגע בערך הבתים.
6. המתנגדים לא הגישו כל חוות דעת שמאי או מסמך של איש מקצוע המצביע על כך שבניית הכיתות תגרום לירידת ערך הבתים, ומדובר בטענה בלתי מבוססת. ייזכר כי מדובר במתחם בית ספר הכולל גם היום כיתות רבות, כשכיתות גן אלו כבר פועלות בתחום המגרש.
7. על כל פנים, המדובר בבנייה במגרש חום, בהתאם להוראות התוכנית, ובהתאם לצורכי הציבור. ייזכר כי המגרש היה מיועד כל העת כמגרש חום, והמתנגדים ידעו כל העת כי ייבנו בו מבני ציבור, ואכן, מזה שנים רבות שוכן במקום בית ספר ואף עד לא מזמן עמדו במקום בו עומדים להבנות כיתות הגן מבנים יבילים ששימשו ככיתות לימוד צרכי הציבור מרובים והצורך בבניית שתי כיתות הינו חיוני לתושבי שכונת הזית והיישוב כולו וממילא נמצא במתחם בית הספר. טענה בדבר ירידת ערך בשל בניית מבני ציבור יכולה להיטען על ידי כל אדם שבקרבה אליו נבנה מבני ציבור, וברי כי לא ניתן להתחשב בטענה זו.
8. הוועדה דוחה את טענת המתנגדים בדבר הוספת רעש. כיתות הגן שייבנו לא יגרמו לרעש בלתי סביר. בתים רבים בכל רחבי מדינת ישראל נבנים בסמוך לגני ילדים, והדבר אינו מהווה הפרעה בלתי סבירה, מה עוד שהלימודים בכיתות מסתיימים בשעות הצהריים המוקדמות.
9. אשר לגישה לבית הספר, כפי שהובהר למתנגדים, זו תהיה אך ורק מרח' רחל אימנו או מרח' זית שמן, ולא מרח' יונתן החשמונאי. ייזכר כי גני הילדים ייבנו בגובה של מספר מטרים מרח' יונתן החשמונאי. אשר על כן, לא יהיה

- בבניית גני הילדים כדי להכביד על התנועה ברח' יונתן החשמונאי.
10. כאמור לעיל, מדובר בבניית כיתות גנים אשר ישמשו את הילדים אשר ממילא לומדים בשתי כיתות המתנ"ס. אשר על כן, בניגוד לטענת חלק מהמתנגדים, אין בבנייתם כדי להגדיל את מספר הילדים הלומדים במתחם בית הספר, ואין בכך כדי לגרום לעומס כלשהו ביציאה מגבעת הזית. אם כי גם אילו היה מדובר בהגדלת מספר הילדים, כי אז לא היה בכך כדי להימנע מבניית הכיתות.
  11. טענה נוספת שהעלו המתנגדים היא שהבנייה הנוספת מתבצעת על חשבון שטח ששימש כשטח פתוח ואשר כלל הציבור נהנה ממנו. אלא שהטענה אינה נכונה. מדובר בשטח אשר מיועד על פי התב"ע למבני חינוך, ולא כשצ"פ. השטח משמש כיום כמקום משחק לתלמידי בית הספר והמכינה, אך כאמור, קודם לכן עמדו בו במשך מספר שנים קרוואנים אשר שימשו ככיתות לימוד לבית הספר. עוד קודם לכן עמד במקום קרוואן אשר שימש כבית הכנסת בו התפללו גם חלק מהמתנגדים עצמם.
  12. המתנגדים טענו כי לא נהירה להם העילה לבניית כיתות גני הילדים דווקא במתחם זה ולא במקומות אחרים בתחומי היישוב. אלא שהתשובה לשאלה זו פשוטה בתכלית: כאמור לעיל, מדובר בכיתות גני ילדים של מוסדות אורות עציון, בהן לומדים בשיטת הלימוד המיוחדת של מוסדות אלו. הן מהוות חלק אינטגרלי של בית ספר אורות עציון, וממילא במהלך השנתיים האחרונות בהם פועלים הגנים בבית הספר לא התקבלו כל תלונות על הפרעה. צריכים להיות גם מטעמים אדמיניסטרטיביים בתוך מתחם בית הספר, ולא במגרש אחר. כיתות גן אלו אכן פועלות כיום בתוך מתחם בית הספר, במבנה המשמש גם כבית הספר, ובקומתו התחתונה כמתנ"ס. יצוין כי בניגוד גמור לטענת המתנגדים, טעם זה נכתב להם במפורש בתשובתו של עורך דין אריק לביאן בשם המועצה מיום 17.4.2016 ואשר נשלח למתנגדים.
  13. אשר על כן, טענת המתנגדים כאילו הם אינם יודעים על שם מה נבחר דווקא המיקום המדובר לשם בניית הכיתות אינה נכונה כלל ועיקר.
  14. המתנגדים אף העלו טענות על הבטחות קודמות כביכול מצד גורמים במועצה בדבר השימוש במגרש. אלא שאף דין טענות אלו להידחות. עו"ד חסדאי טען בשם המתנגדים (או מי מהם) כאילו "יושב ראש המועצה" הבטיח בעבר כאילו ייבנה במקום מגרש כדורסל. אלא שהוא לא ציין מיהו ראש המועצה שהבטיח זאת, מתי הבטיח, ומכח איזו סמכות הבטיח זאת ואף לא צורפה כל ראייה ללמד על הבטחה זו. כך גם עו"ד שרגאי טען כאילו היו סיכומים עם התושבים על מספר הגנים שייבנו באזור שכונת הזית מערב, ועל מיקומם, וכאילו מדובר ב"פריצת סיכומים". אלא שהוא לא צירף ראייה כלשהי לקיום סיכום מעין זה עם התושבים, וטרם נשמע כי רשות מקומית תגיע בעניין מעין זה להבנה עם תושבים. מחובתה של המועצה לדאוג לצורכי היישוב ותושביו בהתאם לשיקול דעתה. המועצה והועדה אינן מכירות כל "סיכום" בעניין זה עם התושבים, ואין בידן כל מסמך המצביע על קיומם. ההתייחסות לסוגיה זו היא למעלה מן הצורך, שכן המקום לברר קיומן של הבטחות מנהליות, על כלל הדרישות החוקיות להשתכללותן, אינה בפני הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה.
  15. המתנגדים באים בטענה על כך שלא הודע להם על הליך הכנת הבקשה במועצה. אלא שאין כל חובה חוקית ליידיע את המתנגדים על עבודות הכנה להגשת בקשה, ובכל מקרה, בודאי שאין בכך כדי להצביע על כל פגם בהליכי אישור בקשה דין.
  16. עו"ד שרגאי יחד עם עו"ד חסדאי טענו כאילו המתנגדים לא קיבלו את החומרים שרצו לקבל לידם כדי להתנגד כראוי לבקשה, וכאילו היה בידם סיפק להכין את התנגדותם כראוי. הועדה דוחה טענה זו, כפי שיבואר להלן.
  17. בין עו"ד שרגאי והמתנגדים לבין המועצה ובאי כוחה התנהלה במשך חודשים ארוכים חליפת מכתבים ארוכה בכל הנוגע לגילוי מסמכים.
  18. עוד בחודש פברואר 2016 הועברו לידי עו"ד שרגאי בדואר אלקטרוני המסמכים הבאים: הבקשה להיתר בנייה, תוכנית הבקשה להיתר של הגנים בחצר בית הספר.
  19. ביום 24.2.2016 שלחו המתנגדים מכתב בו דרשו לקבל מסמכים שונים רובם בלתי מוגדרים אלא דרישה כוללת, אשר המתנגדים החליטו על דעת עצמם שקיימים בידי המועצה, בעוד חלקם האחר בלתי רלוונטיים לחלוטין לנושא הנדון.
  20. בתשובה נענו במכתבו של עו"ד לביאן מיום 2.3.2016. למכתבו צורף תצלום אוויר עם פריסת גני ילדים קיימים ומיועדים לבנייה בגבעת הזית בעתיד.
  21. בעקבות זאת נשלח מכתב נוסף הנושא תאריך 31.3.2016 בו שבו המתנגדים על דרישתם לקבלת המסמכים שהם סבורים שקיימים. כן נשלח על ידי המועצה מכתב נוסף מיום 14.4.2016 אשר בו הועלו טענות חדשות נוספות.
  22. בעקבות זאת, נשלח למתנגדים ביום 17.4.2016 מכתב תשובה נוסף. כן צורפה רשימה שהוכנה עבור המתנגדים, המציינת את השטחים הפתוחים ביישוב. הובהר כי מסמכים אלו נשלחים למעלה מן הצורך, שכן הסיבה לבניית כיתות הגן נשוא ההתנגדות במגרש זה נובעת מכך שמדובר בכיתות גן של בית ספר אורות עציון, ומטעם זה עליהם להבנות במתחם בית הספר הנ"ל. כך גם הטענות החדשות על "עיסקה בין המועצה לבין קבלן בפרוייקט המרכז המסחרי" הוכחו, והובהר שבמתחם הנ"ל ייבנו גנים אחרים.
  23. במכתב נוסף מיום 5.5.2016 דרשו לפתע המתנגדים מסמכים נוספים, בלתי רלוונטים לחלוטין, ובכלל זה כאלה אשר עוסקים באירועים מלפני 18 שנה, כדוגמת מסמכי עלות בניית קיר התמך של המגרש נשוא הבקשה.
  24. בבקשות המתנגדים לקבלת מסמכים נכללו בקשות בלתי ממוקדות וסתמיות, וזאת מבלי לדרוש מסמך ספציפי. אלא שרשות ציבורית, ואף המועצה, אינה יכולה ואינה צריכה לספק את צרכיו של הדורש מידע או מסמכים באופן זה אף לפי חוק חופש המידע תשנ"ח-1998, אף אילו היו קיימים אצלה מסמכים כאלה.
  25. משניכר היה שהמתנגדים דורשים פעם אחר פעם מסמכים חדשים, וכי אין לדבר סוף, הוזמנו המתנגדים במכתב

- מיום 25.5.2016 לתאם פגישה עם מר משה בן אלישע אשר יאתר על אתר את המסמכים הנדרשים, ככל שקיימים, והוא אף יתן לעיין ולצלמם.
26. משלא השיבו המתנגדים, פנתה עובדת המחלקה סיגלית שארץ מיוזמתה לעו"ד שרגאי כשהיא מציעה לו לתאם מועד לפגישה עם פקידה במחלקת ההנדסה לשם עיון וצילום מסמכים במועדי קבלת הקהל, ומבקשת לדעת מתי הדבר יהיה נוח לו. במקום לתאם פגישה כנדרש, נשלחו שני מכתבים נוספים מטעם המתנגדים, וזאת מימים 22.6.2016 ו- 3.7.2016, כשהמתנגדים שואלים באופן סתמי מתי ניתן יהיה לעיין ולצלם את החומר. בעקבות זאת תואם כי עו"ד שרגאי יבקר במועצה ויעיין ויצלם את המסמכים שידרוש ואשר אכן קיימים.
27. עו"ד שרגאי אכן הגיע למועצה, וקיבל לידיו את המסמכים שביקש באותו מעמד לקבל, היינו, צילום מנספח הבינוי 1:1000 למגרש וחתך עקרוני והעתק תבנית בינוי ופיתוח מתוך היתר בנייה בשלבי הראשונים.
28. המסמכים אשר נמסרו לעו"ד שרגאי ולמתנגדים הם המסמכים הנמצאים בידי המועצה ואשר נוגעים להתנגדות זו, ואשר המועצה איתרה.
29. בהקשר זה יש לציין, כי המועצה מסרה לידי המתנגדים את המסמכים הקיימים ברשותה, ואף עיבדה עבורם מסמך נוסף, וזאת לפנים משורת הדין מבלי שיפנו למועצה על פי חוק חופש המידע תשנ"ח-1998. יתירה מכך, המועצה כלל אינה מחויבת לעבד נתונים עבור פונה אף בהתאם לחוק, וודאי שאינה מחויבת לעשות כן למי שאינו פונה לפי החוק. חרף זאת, טרחה המועצה לעשות כן בנוגע לטבלת השטחים הפתוחים, הגם שכאמור, המידע אינו רלוונטי להתנגדות כלל ועיקר. כך גם דאגה המועצה באמצעות באי כוחה להשיב לטענותיהם ושאלותיהם העובדתיות של המתנגדים במכתבי התשובה מטעמם.
30. יתירה מכך, כאשר התבקש עו"ד שרגאי בעת הדיון ביום 18.7.2016 לציין את המסמכים הספציפיים שהוא זקוק להם לשם ביסוס ההתנגדות, נמנע מלהשיב לשאלה, והפנה באופן סתמי למכתבים אותם שלח (ראה: עמ' 23 לפרוטוקול בסופו, ועמ' 24 לפרוטוקול הדיון מיום 18.7.2016) כשהוא טוען שבעצם רצה לראות "תיקים", וכי אלו לא "חיכו לו לעיון". כך גם עו"ד שרגאי לא הצליח לבאר את הקשר בין המסמכים שהוא טוען שקיימים לבין טענות ההתנגדות שלו, כשאין לקבל את הטענה כי בטרם יקבל מסמכים אין הוא יכול אפילו לטעון מה מנסה הוא להוכיח באמצעותם.
31. מסקנת הועדה היא, כי זכות הטיעון של המתנגדים לא נפגעה בדרך כלשהי, וכי קיבלו לידם כל מסמך הנוגע להתנגדות והנמצא בידי המועצה. יתירה מכך, הועדה מתרשמת כי הדרישה לאותם "מסמכים" ו"תיקים" נועדה אך ורק כדי לדחות את הקץ ולהביא לדחיית הדיון לפרק זמן נוסף.
32. לאור כל האמור, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדות, ולאשר את הוספת הייעוד לגני ילדים בתחום המגרש ולהוציא היתר בנייה כמבוקש על ידי המועצה. מובהר בזאת כי הועדה קובעת כי לא תהיה גישה רגלית לגני הילדים מרח' יונתן החשמונאי, וההגעה לגנים תהיה אך ורק מרח' רחל אימנו.
33. על החלטה זו ניתן להגיש ערר בפני ועדת המשנה להתנגדויות שליד מועצת התכנון העליונה, אשר מקום מושבה בבניין המנהל האזרחי בבית אל, וזאת בהתאם לסעיף 36 לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים הירדני משנת 1966.

החלטה לשוב ולדון



סעיף 5	בקשה עקרונית: 20150190	תיק בניין: 773
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

**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**

אישור בקשה

**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**

הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית לשינוי תב"ע המבוקשת מספר 410/4/65 בכפוף ובתנאי כי תוגש הוכחה שאין ולא יהיו פיצול יח"ד בנכס ובתנאי להגשת תצהיר ע"י המבקשים כי לא יהיה שימוש בנכס לייעודים שאינם למגורים וכי הנכס של המבקשים לא יפוצל ליחידות משנה.

1289 תיק בניין:	20160121 בקשה להיתר:	סעיף 6
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**כתובת:**

העומר, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3607

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מבנים ומוסדות ציבור

**שימושים:**

מקווה

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

**שינוי יעוד מגרש מבית-כנסת למקווה**

**חלופה 1:**

ע"פ תב"ע, מגרש 3607 מיועד לבית כנסת - מבוקש יעוד המגרש למקווה בלבד משולב מעון, טיפת חלב, גני ילדים, מרכז ספורט לנשים, בית מדרש לנשים וכיוצ"ב.

**חלופה 2:**

מגרש 3105 כמו חלופה 1 - כפוף לשינוי תב"ע של היזם (היזם שוקל אם לקדם את התוכנית לשינוי תב"ע או להשאיר התוכנית במצב הקיים - למגורים).

**החלטות**

הוועדה מאשרת ייעוד מגרש 3607 למקווה במקום בית כנסת עם שילוב שימושים הפעילים ביום כגון טיפת חלב, גנ"י, מעונות יום בית מדרש לנשים וכדו'...

859	תיק בניין:	20150141	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016					

**בעלי עניין**

**מבקש**

לויט סטיבן ונעמית

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:** רחוב זית שמן 47 דירה 17, שכונה: זית

**גוש וחלקה:** גוש: 5 מגרש: 1203

**סוג סעיף**

אישור בקשה  
**תוכניות:** 410/5/4 - שכונת הזית מזרח

**יעוד:** מגורים

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** תוספת בניה ע"פ ת 410/10

**מהות הבקשה**

התוכנית מוגשת לשמיעת התנגדויות שלושה שכנים בבנין

**מתנגדים**

- בן-הרב איתמר ודבי

- דהאן רועי ועדי

- לבינסון יחיאל

**החלטות**

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים והשגותיהם החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף למפורט להלן.

1. יש לתקן את התכנית של כלל המבנה ולבטל את אופציות להגדלה לדירות 14,11,8,5

2. הגשת תצהיר של בעלי הנכסים לקומת הקוטג'ים כי לא יבוצעו פיצול יח"ד בנכס.

3. הגשת הסכם בין השכנים על הגורם האחראי לאחזקת גג הרעפים.

4. ההחלטה הקודמת של הוועדה לנוהל פרסום תקפה גם לבנינים השונים.

עבור הבנינים השכנים - בקשה מלאה.

עבור הבנין נשוא הבקשה - ללא תוספות לדירות 14,118,5

סעיף 8	בקשה עקרונית: 20140061	תיק בניין: 410556
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**כתובת:**

ג. הדגן , שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: כללי

**סוג סעיף**

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

**שימושים:**

דיון עקרוני

תאור הבקשה: דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

ביטול תוכנית

**החלטות**

הואיל ותקן החניה הנ"ל מיושם בשטח כחלק מתכנון המגרשים מיותר הצורך בתכנית זו. אי לכך, מבטלת הוועדה את תכנית 410/5/56.

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20160123	תיק בניין: 41062
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית אפרת

**כתובת:**

רחוב תאנה , שכונה: תאנה דרום

**גוש וחלקה:**

גוש: 3

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/6/1 -

**יעוד:**

ת.ב.ע.

**שימושים:**

תעשיה

**תאור הבקשה:** תוכניות בינוי

**מהות הבקשה**

אישור תוכנית חלוקה איזור תעשיה תב"ע 410/6

**החלטות**

הוועדה מאשרת את תכנית החלוקה לתב"ע 410/6 לאיזור התעשיה באפרת.

790	תיק בניין:	20150210	בקשה להיתר:	10	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160008 תאריך: 18/07/2016					

**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**

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

**מתנגדים**

- עמותת קול ברמה ע"י משה בניטה
- אברהמי הראל ושושי
- בלונדר נפתלי ויפעה
- וסל נועם ונעה
- כהן אביעזר ואורנה
- כהן ראל ושירה
- עמיחי משה וזיוה
- קמינסקי רמי ותמי

**החלטות**

**לבקשת המתנגדים לדחות את הדיון**

**החלטה לדחות את הדיון**

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