

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 10/02/2015  
ת. עברי: כ"א בשבט תשע"ה

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150001 בתאריך: 02/02/2015 י"ג בשבט תשע"ה שעה 19:00

#### נכחו:

#### **חברים:**

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

#### **סגל:**

- גובר ומנכ"ל המועצה	הורוביץ שרון
- מהנדס המועצה	בן-אלישע משה

#### **מוזמנים:**

- יוע"מ	רבנשטיין אביתר
---------	----------------

#### נעדרו:

#### **חברים:**

- חבר מועצה	שפיץ מנחם
-------------	-----------

#### **סגל:**

- יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא
-------------------	---------------

#### **מוזמנים:**

- מבקר המועצה	פוגל תמיר
- מנהלת לשכת תכנון	אברבוך נטליה

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150007	הקלה 5% בשטחי בניה	גוש : 5 מגרש : 3409 תכ" : 410/5	שוהם הגרסה וניהול בע"מ	רחוב רמבין 37, שכונה : דגן	3
2	בקשה להיתר	20150011	דיון עקרוני 5% הקלה	גוש : 4 מגרש : 15/2 תכ" : 410/4/12	סמסון דוד ועדינה	רחוב כורש 7, שכונה : דקל מערב	4
3	בקשה עקרונית	20150012	דיון עקרוני	גוש : 3 מגרש : 25 תכ" : 410/3/2	כהן יהודה ותמר	רחוב רות 12, שכונה : תאנה	5
4	הקלה 5%	20150013	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3521 תכ" : 410/5	בן אבו דוד ושגית	משה בן מימון 27, שכונה : דגן	7
5	בקשה להיתר	20150014	דיון עקרוני	מגרש : 100 תכ" : 410/1/1	רייכנר נפתלי וחגית	מעלה אורן 13, שכונה : רימון	8
6	בקשה עקרונית	20150015	הקלה 5% בגובה ובשטח הבניה	גוש : 5 מגרש : 2410	עמותת ארץ התמר ע"י עו"ד יחיאל גלמן	רחוב מוריה 15, שכונה : תמר	9
7	בקשה עקרונית	20150017	דיון עקרוני	מגרש : 122 תכ" : 410/5/8 410/5/3	ברוק עודד ותמר	רחוב פיטום הקטורת 56, שכונה : זית	10
8	בקשה עקרונית	20150018	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3105 תכ" : 410/5	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ קיימת התנגדות	משה בן מימון, שכונה : דגן	11
9	בקשה עקרונית	20140107	קביעת ייעוד מגרש	מגרש : 133 תכ" : 410/5/2	מועצה מקומית אפרת קיימת התנגדות	זית שמן 7, שכונה : זית	14
10	בקשה להיתר	20120115	המלצה למתן תוקף לתכנית	גוש : 2 מגרש : 33 תכ" : 410/2/5	זוסמן יהודה ולואיזה	רחוב הגמן 25, שכונה : גמן	16

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150007	תיק בניין: 1121
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש

שוהם הנדסה וניהול בע"מ

עורך

אפל שרון

כתובת:

רחוב רמב"ן 37, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3409

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/1, 410/5

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בשטחי בניה

מהות הבקשה

1. מבוקשת הקלה של 5% בשטחי הבניה - בגין טפוגרפיה קשה
2. שינוי מפלסי פיתוח 0.00 קדמי ואחורי ע"פ תכנית מוצעת

הערות בדיקה

ההגבהה של רכס הגג לא עולה על מפלס תחתון של המגרשים שמעליו ע"פ הוראות התב"ע ניתן להנמיך בנין עד 3.0 מ'.

המלצות המהנדס

לדיון - התנית ההקלה בישום מחסן דירתי בשטח 4 מ' ליח"ד.

1. לאשר

2. לאשר בדרוג

3. קיר תמך אחורי בדרוג אנכי או אופקי

החלטות

הועדה מאשרת הקלה 5% בשטחי הבניה בגין טפוגרפיה קשה, כפוף לכך כי ינתן מענה למחסנים דירתיים בשטח של כ- 4 מ"ר ליחידת דיון.  
הועדה מאשרת שינוי מפלסי פיתוח קדמי ואחורי ע"פ התכנית המוצעת ביחס לתכנית בינוי ופיתוח.  
על המבקש לדרג קיר תמך אחורי ע"פ הוראות תב"ע 410/5.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150011	תיק בניין: 831
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש  
סמסון דוד ועדינה

עורך  
לוי יהודה

כתובת: רחוב כורש 7, שכונה: דקל מערב

גוש וחלקה: גוש: 4 מגרש: 15/2

סוג סעיף דיון עקרוני

תוכניות: 410/4/12

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 727.00 מ"ר

תאור הבקשה: דיון עקרוני 5% הקלה

שימושים: מגורים

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה בקווי בנין ובשטחי בניה עד 5%

הערות בדיקה

קיימת חריגה של כ- 9 מ"ר בין מדידות הארנונה לתכנית שהוגשה.

המלצות המהנדס

לאשר את הבקשה בכפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

החלטות

החלטה לאשר

הועדה מאשרת הקלה של 5% בקוי הבנין ושטחי הבנין בגין טופוגרפיה קשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20150012	תיק בניין: 3260025
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש  
כהן יהודה ותמר  
עורך  
אביהוד בן טובים

כתובת: רחוב רות 12, שכונה: תאנה

גוש וחלקה: גוש: 3 מגרש: 25

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/3/2

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש לבנות:

1. גשר בן מדרגות ציבוריות לכניסה חדשה לבית
2. תוספת ע"פ תב"ע 410/10
3. הקלה בשטח של 5%
4. הקלה בקו בנין

הערות בדיקה

1. זכויות בניה ע"פ 410/10 + מרתף ע"פ 410/3/3 סה"כ 50.4 מ"ר.
2. הקלה של 5% - 9 מ"ר.
3. סה"כ ניתן לאשר 59.9 מ"ר + 180 מ"ר שטח עיקרי ב - 2 קומות.
4. מבוקש להעביר כ- 20 מ"ר מהשטח ב-2 הקומות העליונות לקומת המרתף.
5. לבקשה יש פוטנציאל לפיצול דירה.

המלצות המהנדס

1. לדרוש הצהרת מבקש כי בשטח הקיים + התוספת המבוקשת לא יתבצע פיצול לשתי דירות.
2. לדיון.

מהלך דיון

נוכחים: - כהן יהודה  
- כהן תמר  
- בן-טובים אביהוד

בן-אלישע משה - תאור הבקשה - יצירת כניסה משביל מדרגות ציבורי ע"י גשר המקשר בין השביל למפלס הכניסה לבית. התוכנית המבוקשת כוללת בקשה להקלה 5% נוסף על זכויות בניה לפי 410/10, 410/3/1 והעברת זכויות בניה מהמגורים למרתף.

לקומת המרתף יש פוטנציאל לפיצול דירה.

רביבי עודד - מדיניות המועצה כי במידה ואין מניעה, אנו מאשרים. אם יש כוונה ליצירת יחידת משנה, הנושא נמצא על סדר יומה של המועצה ויתכן שיהיו לכך השלכות על המבקש.

משפי כהן - אנו מעוניינים להתנתק מהכניסה המשותפת עם השכן וליצור כניסה נפרדת. קומת המרתף למעשה קיימת מזה מספר שנים, אנו מבקשים רק להגדיל אותה, ולהסדיר לה רישוי.

רביבי עודד - אנו לא יכולים לצפות פני עתיד, בשונה מן הבקשה המוצגת לפנינו. ועל כן כל עוד ולא מדובר ביחידת משנה, אין מניעה לאשר את הבקשה.

**החלטות**

הואיל ואין הועדה יכולה לצמת פני עתיד, הועדה החליטה לאשר את הבקשה כפוף להגשת תצהיר על ידי המבקש, כי לא יתבצע פיצול ליחידת דיור משנית בנכס.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	הקלה 5% : 20150013	תיק בניין: 1122
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש

בן אבו דוד ושגית

עורך

לוי יהודה

כתובת:

משה בן מימון 27, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3521

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בשטח בגובה ובקווי בנין

2. הנמכת מפלס אחורי ב- 2.0 מ'

3. הנמכת מפלס קדמי ב- 0.5 מ'

הערות בדיקה

המלצות המהנדס

לדיון.

לאשר כפוף להסכמת שכנים ובתאום עם חברת גדיש.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הקלה של 5% בשטח קוי בנין וגובה בנין, כפוף להסכמת שכנים הגובלים במגרש, ו/או המושפעים מהגבהת הנכס.

הועדה מאשרת הנמכת מפלס אחורי ב- 2 מ', כפוף להסכמת שכנים הגובלים במגרש.

הועדה מאשרת הנמכת מפלס קדמי ב- 0.5 מ'.

במידה ולשינויים השלכות על פיתוח ותשתיות ציבוריות, יש לקבל הסכמה של חברת גדיש מהנדסים.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150014	תיק בניין: 117
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש  
רייכנר נפתלי וחגית

כתובת: מעלה אורן 13, שכונה: רימון

גוש וחלקה: מגרש: 100

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/1/1

יעוד: מגורים

שימושים: מגורים תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת תוספת בניה בקומת הקרקע בהבלטה מעבר למותר ע"פ התב"ע

הערות בדיקה

הבינוי המוצע חורג ממגבלות התב"ע שבתוקף.

המלצות המהנדס

לדיון

1. לאשר את הבקשה במגבלות תב"ע 410/1/4, היינו בליטה של 2.5 מ' מחזית קיימת.
2. לחילופין, להמליץ בפני ועדת המשנה להתישבות על שינוי תב"ע לאישור הבינוי הנ"ל.
3. תנאי הכרחי הוא לקבל הסכמת שכנים של כל הדבוקה, כי הבקשה והבינוי מוסכמות עליהם לפי המוצע מחוייב לבאות.
4. לשקול הסכמת שכנים של הדבוקה שמאחורי דבוקה זו, בעלת גבול משותף בחזית אחורית.

מהלך דיון

נוכחים: - רייכנר נפתלי וחגית  
- בן-טובים אביהוד

בן-אלישע משה - הבינוי המוצע משתלב אדריכלית במצב הקיים, מאידך, טרם נמצאו הדרכים לאשר את הבקשה בהתאם לתב"ע הקיימת.  
ע"פ בדיקה ראשונית נראה שניתן לאשר תוספת בהבלטה של 2.5 מ' מהמבנה הקיים, ומבוקש הבלטה של 4 מ' מבלי שזו תחרוג מקו בנין של המגרש.  
משפ' רייכנר - בדירות אלו אין חדרי שינה בקומות הקרקע, וכל השכונה מתבגרת ויש צורך בהסדרת חדר שינה בקומות הקרקע.

החלטות

מהנדס המועצה יבדוק עם היוע"מ, מוצא לאישור בקשה על בסיס תכנית בתוקף.  
הועדה מאשרת את הבקשה בכל החלופות הבאות:

1. הבלטה של 2.5 מ' מחזית בנין קיים.
2. אישור הבקשה במתכונת המבוקשת כמוף לאישור מהנדס ויוע"מ.
3. אישור לשינוי תב"ע לבקשה המבוקשת.

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20150015	תיק בניין: 1092
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת ארץ התמר ע"י עו"ד יחיאל גלמן

עורך

גבירצמן עמי

כתובת:

רחוב מוריה 15, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2410

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בגובה ובשטח הבניה

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה בגובה ובשטח הבניה

המלצות המהנדס

לדיון

בדיקה בטופוגרפיה במגרש אינה תומכת בטופוגרפיה קשה, על כן לא עומד בקריטריונים להקלה, הפרש בין גובה גבול קדמי ואחורי עד 1 מ'.

מהלך דיון

בן-אלישע משה - המגרש גובל בשצ"פ לבית- ספר ז"ו  
ההקלה בגובה לא מפריעה למבני מגורים סמוכים.

החלטות

לאשר את הבקשה להקלה בשטח ובגובה הבנין בגין טופוגרפיה.  
הקלה בשטח בניה ניתנת, כפוף למתן מענה למחסנים דירתיים ליח"ד במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20150017	תיק בניין: 410542
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש

ברוק עודד ותמר

עורך

קול אלן - משרד אדרי אביהוד בן טובים

כתובת:

רחוב פיטום הקטורת 56, שכונה: זית

גוש וחלקה:

מגרש: 122

גוש: 5 מגרש: 122

סוג סעיף

אישור תוכנית

תוכניות:

410/5/3, 410/5/8

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

לאחר דיון בלשכת התכנון המרכזית שדרשה את אישור מפע"ת

מוגשת תכנית לאחר אישור קמ"ט תחבורה

לאישור שינוי תב"ע

הערות בדיקה

1. החניה המוצעת במגרש אינה משתלבת בפיתוח המגרש ויוצרת תוספת שטח בהקף של כ- 60 מ"ר.
2. אין לתכנן חניה או כניסה לחניה מדרך היקפית, יש לתקן סעיפים 12 ו-13 בהוראות התכנית.
3. יש לצפות את המבנה באבן.
4. דרוש תאום והסכמה עם מגרשים שכנים.

**בישיבה מס' 20140002 מיום 22/4/2014 הוחלט:**

הועדה ממליצה לפני ועדת משנה להתישבות על הפקדת תכנית מס' 410/5/42 מתאריך 1.4.2012 עבור ישור

קו מצב קיים והגבהת המבנה כמוף להגשת הסכמת שכנים מצדי ובחזית קדמית של המבנה.

עבור ישור קו + הגבהת המבנה:

בעד 5

נגד - 1 - מנחם שפיץ

נמנע - 1 - עודד רביבי

המלצות המהנדס

לדיון.

תכנון החניית בתוך המגרש אינו עולה בקנה אחד עם פיתוח המגרש ויוצר מבנים מקורים מחוץ לקוי בנין.

מהלך דיון

ועדת משנה להתישבות דרשה אישור קמ"ט תחבורה על נושא החניית. קמ"ט תחבורה דרש 2 חניית לכל יח"ד במגרש.

התכנית מוגשת לאישור למתן תוקף תוך תיקון תוספת חניית בתוך המגרש וניצול היטל החניית למחסנים ע"פ התכנית

המבוקשת.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

החלטות

הועדה החליטה להמליץ בפני ועדת משנה להתישבות להפקיד את התכנית 410/5/42 לשינוי תב"ע הכולל הסדרת חניית בתוך

המגרשים עם ניצול היטל החניית למחסנים ע"פ התכנית שהוצגה בפני הועדה נושאת תאריך כניסה 27/01/2015.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 8	בקשה עקרונית: 20150018	תיק בניין: 410552
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ (שמואל אליהו)

**עורך**

קול אלן - משרד אדרי אביהוד בן טובים

**כתובת:**

משה בן מימון, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרשים: 3105, 3304

**סוג עניין**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5

**יעוד:**

מגורים

**תאור הבקשה:** דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

**כללי:**

1. אישור עקרוני לשינוי תב"ע להעברת זכויות ליח"ד ממגרש 3105 למגרש 3304 בישיבה מס' 20140002 מתאריך 10/03/2014 כמו כן אושר בישיבה זו שינוי יעוד מגרש 3105 ליעוד למבני ציבור.

2. הבקשה לשינוי תב"ע כוללת שינוי הוראות בניה וזכויות בניה כדלקמן:

**א. במגרש 3304:**

- 1) שינוי מספר יח"ד מ- 12 ל- 30 יח"ד.
- 2) שינוי מספר קומות מ- 4 ל- 6 קומת החניה לא נכללת במנין הקומות. קומת עלית גג לא נכללת במנין הקומות.
- 3) רכסי גגות - במגרש מוצעים 3 מבנים, לגבי 2 מבנים - אין שינוי ברכס גג ביחס לתכנית בינוי ופיתוח. לגבי 1 מבנה - מבוקש שינוי רכס גג והגבהתו ב- 3.21 מ' ביחס לתכנית בינוי ופיתוח. רכס גג ע"פ תכנית בינוי - 831.75 מעל פני הים. רכס גג מבוקש - 834.96 מעל פני הים.
- 4) מרווח בין הבנינים יקטן ל- 7 מ' במקום 8 מ' בתב"ע 410/5.
- 5) הסבת זכויות בניה למבואות ומרפסות שמש לזכויות בנין רגילות - שטח עיקרי או שרות. ואלו יתווספו על זכויות בניה כך שסה"כ זכויות בניה לשטח עיקרי ושרות יעמוד על 132 מ"ר ליח"ד. - שטח חדרים מוגנים ע"פ אישור הג"א לא יכללו במנין השטחים לזכויות בניה. - זכויות הבניה שנקבעו ליח"ד יאוגמו ויחולקו בין יח"ד במגרש ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא ישנו את סה"כ שטחי הבניה המותרות. - שטח חניה מקורה לא נכללת במנין השטחים לזכויות ובניה.
- 6) תוספת זכויות בניה של 900 מ"ר למגרש עבור אופציות להרחבת דירות. תוספת תכנונית של האופציות מפורטות בנספח הבינוי.
- 7) גגות רעפים - תחילת שיפוע הגג מבוקש 1.25 מ' מרצפה סמוכה במקום 25 ס"מ ע"פ תב"ע 410/5
- 8) חלל גג רעפים - שטח חלל גג רעפים יחשב הבניה מ- 2 מ' במקום 1.80 מ' ע"פ תב"ע.
- 9) הקלות- מבוקש עיגון בהוראות תב"ע מבוקשת ואפשרות למתן הקלה 10% בזכויות בניה, קוי בנין וגובה בנין ביחס לגובה בנין בינוי לתב"ע 410/5, תכסית.
- 10) קוי בנין - קו בנין קדמי לדרכים - 5 מ' קו בנין אחורי - 5 מ' קו בנין צידי למגורים - 4 מ' קו בנין לשצ"פ - 3 מ' מרווח מינימלי בין בנינים - 7 מ'

**ב. במגרש 3105:**

- 1) יעוד המגרש ע"פ תכליות ושימושים מוצעים עם אפשרות לשינוי ע"פ החלטת הועדה המקומית.
- 2) קביעת זכויות בניה ל- 100% משטח המגרש.



- (3) מס' קומות 3 + קומת מרתף.
- (4) קוי בנין - קו בנין קדמי לדרכים - 5 מ'
- קו בנין למבנה ציבור - 3 מ'
- קו בנין צידי למגורים - 4 מ'
- קו בנין לשצי"פ - 3 מ'
- (5) רכס גג - רכס גג ללא שינוי ביחס לתכנית בינוי ופיתוח.
- (6) גובה בנין - יקבע ע"פ תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית.
- (7) איחוד וחלוקה - בסמכות ועדה מקומית לבצע איחוד וחלוקת המגרשים לצרכי הציבור, בסמכות ועדה מקומית גם עבור מגרשים שמחוץ לתכנית 410/5/52.

#### הערות בדיקה

קיימת התנגדות לתכנית, רצ"ב מכתב התנגדות.

#### בישיבה מס' 20140002 מיום 10/3/14 הוחלט:

- הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע לניוד 18 יח"ד ממגרש 3105 למגרש 3304 כאשר סה"כ יח"ד במגרש 3304 יהיה 30 יח"ד. רכס גג לא ישתנה ביחס לתכנית בינוי ופיתוח.
- יש לקבוע מרווחים בין הבנינים במרווח של 7 מ'. סה"כ 6 קומות + גג רעפים + חניה תת קרקעית מגרש 3105 יוסב למבני ציבור.
- שינוי תב"ע יבוצע ע"י וע"ח ובאחריות הבלעדית של המבקש, ההחלטה כפופה לאישור משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל.
- ההחלטה התקבלה פה אחד**

#### בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 מתאריך 03/11/2014 הוחלט:

- הועדה ממליצה לאשר שינוי תב"ע לשינוי מפלס רכס גג במגרש 3304 למפלס 834.56 כפוף ובתנאי הכרחי כי בעלי מגרש 3408 יתנו את הסכמתם בכתב לוועדה המקומית ללא כל תנאי.
- החלטה זו מצטרפת להחלטה מתאריך 10/03/2014 בישיבה מס' 20140002 לבקשה מס' 20140029.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.**

#### תקציר ההתנגדות:

1. בקשת ההקלות והתב"ע החדשה פוגעים בצורה קשה באיזון שנערך ע"י אדריכלי התכנית שבתוקף 410/5 במגרש 3408.
2. תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת המרווחים או הגדלת אחוזי הבניה או הגדלת מס' יחידות הדיוור שלא בהתאם לתכנית, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה.
3. חובת התקנת גג רעפים על מחצית משטחי הגגות.
4. גג שטוח יהיה לפחות מחצית משטח הגגות לכל היותר 2 מ' פחות ממפלס רכס הגג.
5. בתב"ע הקיימת נקבע "גובה בניה מותר" על מנת למנוע תביעות, ירידת ערך עקב פגיעה במגרשים סמוכים, בשל חסימת אור אויר ונוף.
6. בנין 6 קומות וניוד זכויות, מנוגד לתכנון ולאופי תב"ע קיימת. הוספת יח"ד במגרש 3304 תהווה צפיפות דיוור, קיומן של תשתיות, מידת ניצול ואחוזי בניה, בעיות תחבורה וחניה.
7. שינוי התב"ע ומתן הקלות - הינו להיטיב כספית עם המבקש.
8. העברת זכויות בניה - דורש פרסום להתנגדויות.
9. הבתים במגרש 3408 הינם טוריים וקיים קיר תמך של 10 מ' בעורף המגרש. הבית כלוא ב- 3 כיוונים והצד הפתוח אמור להיות חסום לאור, אויר ונוף.
10. אין מקום שהועדה המקומית תאשר הקלה אשר מהווה חלק מבקשה כוללת לשינוי תב"ע.

#### מתנגדים

- עמותת בחוכמה יבנה בית (ע"י עו"ד דנציגר ועו"ד חנימוב)

#### המלצות המהנדס

לאשר סעיף - 1, א2 - (1), (2), (4), (5), (10)  
לדיון - א2 - (3) לאור ההתנגדות  
א2 - (6), (7), (8), (9)



**מהלך דיון**

נוכחים : - עו"ד דנציגר יוסי  
- יהונתן ליפשיץ - מנהל הפרויקט  
- אליה שמואל - חברת בוניין  
- בן-טובים אביהוד

**בן-אלישע משה** - הבקשה נידונה ב- 2- ישיבות ועדה מקומית - בראשונה אושר מתווה עקרוני לשינוי תב"ע. בישיבה השניה אושר הגבהת אחד המבנים כמוף להסכמת שכנים. בישיבה היום רוכזו כל הפרמטרים המפורטים לבקשה לשינוי תב"ע, הן עבור המגרש והן עבור המגרש שיוסב למבנה ציבור. כמו כן המבקש מבקש לאשר את שינוי רכס גג המבנה - הגבהה ללא התניה עם בסכמת מגרש שכן. הגבהה של 3.2 מ' מעל רכס גג בנספח בינוי. מהות הבקשה מפרטת כל המבוקש ביחס לתב"ע בתוקף. עו"ד דנציגר יוסי - העברתי מכתב התנגדות. קיימות 2 בעיות עיקריות מבחינתנו :

1. הגבהת המבנה ב- 3 מ' תחסום לא רק את קומת הקרקע אלא גם את קומת המגורים העליונה. כאשר זו למעשה החזית היחידה הפתוחה כי מאחור יש קיר תמך יותר גבוה מגובה הבנין. הסתרה זו פוגעת וחוסמת נוף, אור וכד'.
2. המגרש שיועד ל- 12 יח"ד הופך ל-30 יח"ד מול חזית מגרש שלי וזה שינוי דרמטי מבחינתנו. מצב זה מהווה הקלה מעבר למותר ע"פ הוראות תב"ע - " סטיה ניכרת וכו' "

**שמואל אליהו** - התב"ע הקיימת היא תב"ע ישנה מאוד, מלפני 20 שנה ויותר. במרחק בין הבנינים בין 2 המגרשים הוא 35 מ' האפשרות או דיררים בעתיד לנטוע עצים בגבול המגרש בגובה אשר יסתיר את כל הנוף הקיים כיום. עו"ד דנציגר יוסי - זהו מצב היפותטי, יש הבדל בין נטיעת עצים לבין הסתרה ע"י בניה והגבהה של 3 מ' ואנו נהיה חסומי נוף מכל הכיוונים במגרש.

**שפיר דב** - לב העניין (1) תוספת גובה הסתרת אור, נוף וכד' (2) ריכוז של כל יח"ד למגרש מול בית המתנגד. **בן-אלישע משה** - ע"פ נספח בינוי תב"ע - רכס גג קיים במגרש 3304 מול רכס גג במגרש 3408 בחפיפה של כ- 3-2 מ'. המבקש מבקש להגביה בעוד 3 מ' כך שתהיה חפיפה של כ- 6-5 מ'.

**רביבי עודד** - מה שלא תהיה החלטת הועדה, החלטתה הינה המלצה בפני ועדת משנה להתיישבות ובבית-אל יתקיים דיון ושם תתקבל החלטה סופית.

**החלטות**

הועדה לאחר ששמעה את ההתנגדויות ובחנה את התכניות המוצעות ופירוט הבקשה ע"פ המפורט במהות הבקשה, החליטה הועדה להמליץ בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית מספר 410/5/52 בכפוף לתיקונים להלן :

1. תחילת גג רעפים ישאר ע"פ תב"ע 410/5 25 ס"מ מעל הרצפה שמתחתיו ולהנמיך את רכס גג מבוקש ב- 1 מ'.
2. בנוסף, גגות יהיו גגות שטוחים + מעטפת רעפים לעמידה בדרישת 50% גגות רעפים בהקף המבנה והנמכה נוספת של רכס גג בהתאם להחלטה זו (לא יהיה חלל גג רעפים).
3. הנמכת גובה קומת החניה לכדי כ- 2.20 נטו.
4. סעיף ההקלות של 10% כחלק מהוראות התכנית - **לא מאושר**.
5. אי לכך יש להנמיך את רכס הגג בכ- 2 מ' ולהעמידו על ערך מוחלט של 832.5 מ'.
6. הואיל ומדובר בגג שטוח מוקף רעפים, חלל גג הרעפים וגובה חלל רעפים לא רלוונטי.

יש לתקן את התכנית בהתאם להחלטה.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20140107	תיק בניין: 1076
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת: זית שמן 7, שכונה: זית

גוש וחלקה: מגרש: 133

סוג סעיף: דיון עקרוני

תוכניות: 410/5/2

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: ציבורי רורבי תאור הבקשה: קביעת ייעוד מגרש

מהות הבקשה

קביעת יעוד מגרש רורבי למגרש עבור בית-כנסת

הערות בדיקה

הבקשה מוגשת לאחר פרסום ולאחר שהתקבלו התנגדויות לשימוש במגרש זה לבית-כנסת, מאידך חזרה בה עמותת זמר הזית מבקשתה להקצאה של מגרש זה.

לדיון בבקשה זו קיימות 3 אופציות:

1. מאחר וקהילת "זית רענן" חזרה בה מבקשתה לבנות בית-כנסת במגרש זה, האם לבטל השימוש למטרת בנית בית-כנסת?
2. במידה ויוחלט כי המגרש לבית-כנסת גם להבא כי אז יש צורך בשמיעת המתנגדים לשימוש מגרש זה לבנית בית-הכנסת במקום זה.
3. הוגשה בקשה נוספת להקצאת הקרקע לשימוש כאולם ארועים ותפילה למשפחות מעוטות יכולת הבקשה הוגשה ע"י עמותת יד לדרור.

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140007 מתאריך 01/09/2014 הוחלט:

הועדה ממליצה לפרסם לידיעת הציבור כי יש בכוונת הועדה המקומית ליעד מגרש 133 לתב"ע 410/5/2 לבי"כ. בהודעה לציבור ניתן להגיש השגות או הצעות ליעוד מגרש זה למטרות נדרשות נוספות או חלופיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מתנגדים

- גורדון שירה

- וקסמן יעל

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

\* רביבי עודד לא משתתף בדיון הואיל ונציגי עמותת יד לדרור הם מסיעתו, ומציע גם לדובי שפיר בשל ידידותו עם נציג העמותה, לצאת מהישיבה, שפיר דובי עונה: "רבים מתושבי אפרת הם ידידי וזאת לא סיבה להמנעות שלי מלדון בעניינם"

בן-אלישע משה - בישיבת מועצה קודמת אושר שינוי יעוד מגרש 133 לבית-כנסת ומרסם לציבור וזאת עקב פניה של עמותת זמר הזית לקבלת מגרש זה לבית-כנסת, ע"פ נוהל הקצאות.

לאור הפרסום, התקבלו 2 התיחסויות:

1. התנגדות שכנים ליעוד בית-כנסת.
2. עמותת יד לדרור הגישה פניה שאף היא מעוניינת במגרש.

עומדות בפני הועדה 3 חלופות כמפורט בהערות בדיקה.

**החלטות**

הועדה ממליצה להשאיר את תהליך יעוד מגרש 133 עבור יעוד בית-כנסת ולצורך כך יש להזמין את המתנגדים לשימוע בשל התנגדותם.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

• רביבי עודד לא משתתף בהצבעה ולא נוכח בחדר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 10	בקשה להיתר: 20120115	תיק בניין: 410226
פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 תאריך: 02/02/2015		

בעלי עניין

מבקש  
זוסמן יהודה ולואיזה

כתובת: רחוב הגפן 25, שכונה: גפן

גוש וחלקה: גוש: 2 מגרש: 33

סוג סעיף: אישור תוכנית

תוכניות: 410/2/1, 410/2/5

יעוד: מגורים

שימושים: תאור הבקשה: המלצה למתן תוקף לתכנית

דיון עקרוני

מהות הבקשה

מתן תוקף לתכנית 410/2/26

הערות בדיקה

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20120012 מתאריך 23/12/2012 הוחלט: הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתישבות להפקיד את תכנית מס' 410/2/26 בהתאם להליכי תכנון. הבקשה מתיחסת להסדרה תכנונית של מצב קיים.

1. שינוי בקוי בנין
  2. הגדלת תכסית בנין
  3. הגדלת שטח בניה מירבי
  4. קביעת גובה בנין מירבי
  5. תוספת מחסנים וחדרי שירות מחוץ לקוי בנין
- התכנית מתיחסת למצב קיים בפועל.

החלטה - התקבלה פה אחד.

המלצות המהנדס

להמליץ בפני ועדת משנה להתישבות על מתן תוקף לתכנית 410/2/22

החלטות

הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתישבות על מתן תוקף לתוכנית 410/2/22.

ההחלטה התקבלה פה אחד

רשם: משה בן אלישע  
מהנדס המועצה

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