

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 05/03/2018
ת. עברי: י"ח באדר תשע"ח

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20170012 בתאריך: 11/12/2017 כ"ג בכסלו תשע"ח שעה 20:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

בן-אלישע משה	- מהנדס המועצה
רבנשטיין אביתר	- יוע"מ

נעדרו:

חברים:

דהן מיכאל	- חבר מועצה
-----------	-------------

סגל:

הורוביץ שרון	- גזבר ומנכ"ל המועצה
סילבצקי עקיבא	- יוע"מ של המועצה

מוזמנים:

פוגל תמיר	- מבקר המועצה
אברבוך נטליה	- מנהלת לשכת תכנון

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4		מועצה מקומית אפרת קיימת התנגדות		גבעת התמר - מגורים והסדרת מוסדות ציבור	410/5/66	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1
<p>מהות הבקשה: מבוקש שינוי תב"ע גבעת התמר הכולל: 1. שינוי איזור מגורים א' ו - ב' לאיזור מגורים ב' - ד' וכן לשטחי ציבור ודרך 2. קביעת שימושים המותרים בקרקע 3. קביעת מספר קומות, גובה, וקווי בניין מירביים 4. קביעת מספר יחידות מירבי 5. הוראות בינוי ופיתוח 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע</p>							
6	ג. הדגן, שכונה: כללי	לנדאו רנון ולידיה	גוש: 5 תכ"י: 410/5		20170187	בקשה להיתר	2
<p>מהות הבקשה: בקשה ליישום תב"ע 410/10 על בני ביתך בדגן. החלת תוכן תכנית 410/10 על מתחמי בנה ביתך בדגן. תכנית 410/10 מטרתה היתה לאפשר הכשרת מצב בדיעבד מחד ע"י מתן זכויות של תוספת 20% וכן הקלות במגבלות אחרות. התכנית גם אפשרה תוספת 20% לנכסים לצורך הרחבה.</p>							
7	רחוב פיטום הקטורת 66 ד 1, שכונה: זית	פלנק שאול ותמר	גוש: 5 מגרש: 127 תכ"י: 410/5/3		20170184	בקשה עקרונית	3
<p>מהות הבקשה: דיון עקרוני לשינוי תב"ע: 1. שינויי קוי בניין על -פי נספח הבינוי 2. קביעת מספר קומות מירבי 3 + עלית גג ומרתף 3. הגדלת שטחי בנייה מירבי במגרש מ- 370 מ"ר ל - 466 מ"ר 4. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה בגובה 2.6 מ' 5. קביעת הוראות לגבי פרגולות מחומרים כמתכת אלומיניום 6. בנית חלקי בנין וכן מרפסת זיזית מחוץ לקווי בניין</p>							
8	פיטום הקטורת, שכונה: זית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת קיימת התנגדות		410/5/33	410/5/33	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	4
<p>מהות הבקשה: דיון בהתנגדויות 1. קביעת תכליות ושימושים במגרש תיירות כולל: אכסון - מלונאות משרדים - לשרותי תירות בית קפה ומסעדה יקב תירותי זכות מעבר לציבור בשטח הפתוח 2. קביעת זכויות בניה 25% בשטח בנוי ב- שתי קומות, 10מ' גובה</p>							
9	החריש 11 כניסה 2, שכונה: דגן	לייזרסון גרשון ואורית	מגרש: 3534/2	בניה חדשה	20170046	בקשה להיתר	5
<p>מהות הבקשה: בקשה להקלה 5% בגובה הבניין -במקום 846.00 ל- 846.40 או: בקשה להנמכת מפלס פיתוח ב- 40 סמ' נוספים</p>							

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
<p>מפלס פיתוח אחורי $-3.0 = 837.5$ מפלס פיתוח קדמי $0.00 = 840.50$ עפ"י תב"ע מאושרת. אושר הנמכת מפלס ל- 839.00 בוועדה קודמת 20170009.</p>							
6	בקשה להיתר	20170181	בניה חדשה	גוש : 5 חלקה : 1 מגרש : 3535	לנדאו דני ותמר	החריש 13 כניסה 2, שכונה : דגן	10
<p>מהות הבקשה: 1. בקשה להקלה 5% בשטח הבניה 2. בקשה להנמכת מפלסי פיתוח : מפלס פיתוח עליון ב- 1.90 במקום 840.0 ל- 838.1 מפלס פיתוח תחתון ב- 0.5 במקום 837.00 ל- 836.50</p>							
7	בקשה להיתר	20170183	תוספת בניה	גוש : 5 מגרש : 1202 תכ"י : 410/5/4	לנדאו עמי ושרית	רחוב זית שמן 41 דירה 16, שכונה : זית	11
<p>מהות הבקשה: מבוקשת תכנית עקרונית לבינוי. מבוקש הקלה בשטח של 5% מהוועדה המקומית + 5% ממת"ע - סה"כ 10%.</p>							

סעיף 1	תכנית מפורטת: 410/5/66
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017	

שם התכנית: גבעת התמר - מגורים והסדרת מוסדות ציבור

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 720.00 מ"ר (0.72 דונם)

בעלי ענין

יזם

מועצה מקומית אפרת

מגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

בעל ענין בהפקדה

ליאן פרלמוטר

מטרת התכנית

מבוקש שינוי תב"ע גבעת התמר הכולל:

1. שינוי איזור מגורים א' ו - ב' לאיזור מגורים ב' - ד' וכן לשטחי ציבור ודרך
2. קביעת שימושים המותרים בקרקע
3. קביעת מספר קומות, גובה, וקווי בניין מירביים
4. קביעת מספר יחידות מירבי
5. הוראות בינוי ופיתוח
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבס לביצוע

מתנגדים

- אביב ירון ואסנת
- אייבינדר יוסי ומעיין
- ברקוביץ משה ורחל
- גארט נתנאל ורחל
- גקובס אבי ואלישבע
- הופר יאיר ומיטב
- וייס אביחי ואביה
- זיידנפלד ארי
- כהן אריאל וטליה
- כרמון לביא ורויטל
- מיימון חיים ורחל
- מילוא אוריאל ושירה
- מלכה יצחק ומיכל
- מלכה שי ודבורה
- נדב שמחה ושני

המשך תוכנית : 410/5/66

- סוקלוב חי ואיילה
- פישר נתנאל ומירי
- רבינוביץ מיכאל ודבורה
- שפירא אבישר ומוריה

החלטות

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה דנה בהשגות של המתנגדים לתכנון של המגרשים במתחם הדרומי של תכנית 410/5/66. הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה, ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/66 בכפוף לשינויים המפורטים להלן.

(1) מילוי דרישות והערות מהנדס המועצה.

(2) במתחם הדרומי :

מגרש 2434 - רכס גג הוגבל ל- 884.75 מ'.

בבניינים הסמוכים למגרש 2101 לתב"ע 410/5.

מגרש 2616 - יש להגבי את רכס הגג ל- 886 מ'.

מגרש 2435 - רכז הגג הוגבל ל- 890.2.

(3) הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה רשמה בפניה את התנגדות התושבים למתן הקלות בגובה למגרשים 2434, 2435, 2616.

(4) במתחם הצפוני :

במגרש 2121 - יש להנמיך את המבנים הגובלים ברח' מוריה בקומה אחת, כך שהמבנה יבלוט מעל הכביש בקומה + גג

רעפים, ולבטל 8 יח"ד ממגרש 2121.

בעד : 7

נמנע : 1

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170187	תיק בניין: 4105
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017		

בעלי עניין

מייצג

לנדאו רנון ולידיה, העומר 12/1 אפרת, 9043500
 סינגר יאיר ונילי, העומר 6/1 אפרת
 בן-אבו דוד ושגית, הזורעים 25 אפרת
 טי בנציון ויונינה, הזורעים 24/2 אפרת, 90435

כתובת:

ג. הדגן, שכונה: כללי

גוש וחלקה:

גוש: 5

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

מהות הבקשה

בקשה ליישום תב"ע 410/10 על בני ביתך בדגן.

החלת תוכן תכנית 410/10 על מתחמי בנה ביתך בדגן.

תכנית 410/10 מטרתה היתה לאפשר הכשרת מצב בדיעבד מחד ע"י מתן זכויות של תוספת 20% וכן הקלות במגבלות אחרות. התכנית גם אפשרה תוספת 20% לנכסים לצורך הרחבה.

החלטות

הוועדה מחליטה לאפשר לכל אחד מבעלי הבתים להגיש תכנית לשינוי תב"ע פרטנית לנכס לוועדה עבור תוספת זכויות בניה של עד 20%. הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה תבחן כל בקשה לגופו של עניין.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

1 נעדרה מההצבעה.

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20170184	תיק בניין: 722
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017		

בעלי עניין

מבקש

פלנק שאול ותמר, פיטום הקטורת 66 דירה 1 אפרת

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב פיטום הקטורת 66 ד 1, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 127

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

תוכניות:

410/5/3 - גבעת הזית מזרח

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

מהות הבקשה

דיון עקרוני לשינוי תב"ע:

- שינויי קוי בניין על-פי נספח הבינוי
- קביעת מספר קומות מירבי 3+ עלית גג ומרתף
- הגדלת שטחי בנייה מירבי במגרש מ-370 מ"ר ל-466 מ"ר
- הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה בגובה 2.6 מ'
- קביעת הוראות לגבי פרגולות מחומרים כמתכת אלומיניום
- בנית חלקי בנין וכן מרפסת זיזית מחוץ לקווי בניין

החלטות

- הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/68 בכפוף להשלמת הדרישות דלקמן:
- יש לתקן את התכנית שתחול על משפחת פלנק בלבד, רח' פיטום הקטורת 66, מגרש 127/1.
 - יש לקבל הסכמת שכנים.
 - השלמת דרישות מהנדס המועצה לתכנית.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

1 נעדרה מההצבעה.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 410/5/33
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017	

שם התכנית: 410/5/33

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 8,366.00 מ"ר (8.366 דונם)

בעלי ענין

יזם

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

מגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

כתובות

פיטום הקטורת , שכונה: זית

מטרת התכנית

דיון בהתנגדויות

- קביעת תכליות ושימושים במגרש תיירות כולל:
אכסון - מלונאות
משרדים - לשרותי תירות
בית קפה ומסעדה
יקב תירותי
זכות מעבר לציבור בשטח הפתוח
- קביעת זכויות בניה 25% בשטח בנוי ב- שתי קומות, 10 מ' גובה

מתנגדים

- בן-צבי אברהם ונעמי
- ברנר הליין
- גבאי יניב ואריאלה
- וויזן שירה
- ווילק מרדכי ורחל
- ידידיהו יוסף
- לנדאו דוד ושרה
- נבון עמנואל וסימה
- סאם דניאל ואמה
- סינגר דוד ואילנה
- פרידמאן מרדכי ולימור
- שטיין יחיאל

החלטות

הוועדה שמעה את ההתנגדויות שהוצגו בפניה.

הוועדה החליטה לצמצם את היקף התכנית והשימושים כדלקמן:

(1) יבוטל הייעוד לייקב זעיר.

(2) המסעדה תוגבל לקיבולת של 60 מקומות ישיבה במבנה.

(3) יש להתאים את זכויות הבניה של שטחי האכסון לממוצע של 50 מ"ר ליחידה וכן התאמת זכויות הבניה למסעדה לקיבולת של 60 מקומות ישיבה.

(4) שטח הפרוייקט יהיה פתוח לציבור הרחב ובעל הזכיון לא יורשה לחסום את הכניסה החופשית אליו.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

1 נעדרה מההצבעה.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20170046	תיק בניין: 1308
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017		

בעלי עניין

מבקש

לייזרסון גרשון ואורית, ת.ד 928 כפר אלדד

עורך

לוי יהודה

כתובת:

החריש 11 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

מגרש: 3534/2

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקלה 5% בגובה הבניין - במקום 846.00 ל- 846.40 או:

בקשה להנמכת מפלס פיתוח ב- 40 סמ' נוספים

מפלס פיתוח אחורי $-3.0 = 837.5$

מפלס פיתוח קדמי $0.00 = 840.50$ עפ"י תב"ע מאושרת.

אושר הנמכת מפלס ל- 839.00 בוועדה קודמת 20170009.

החלטות

הוועדה מאשרת הנמכת מפלס פיתוח ב- 40 ס"מ נוספים. יש לקבל הסכמת שכנים.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

1 נעדרה מההצבעה.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20170181	תיק בניין: 1322
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017		

בעלי עניין

מבקש

לנדאו דני ותמר, ציפורה 11/10 ירושלים

עורך

לוי יהודה

כתובת:

החריש 13 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 1 מגרש: 3535

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. בקשה להקלה 5% בשטח הבניה

2. בקשה להנמכת מפלסי פיתוח:

מפלס פיתוח עליון ב- 1.90 במקום 840.0 ל- 838.1

מפלס פיתוח תחתון ב- 0.5 במקום 837.00 ל- 836.50

החלטות

(1) הוועדה מאשרת הקלה של 5% בשטח הבניה בשל טופוגרפיה קשה.

(2) הוועדה מאשרת הנמכת מפלסי פיתוח כדלקמן:

מ - 840 ל- 838.1 במפלס פיתוח עליון.

מ- 837 ל- 836.5 במפלס פיתוח תחתון.

בכפוף להסכמת שכנים ובכפוף לאישור חב' גדיש בגין תימוך כביש הגובל במגרש, במפלס פיתוח העליון.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

1 נעדרה מההצבעה.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20170183	תיק בניין: 941
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170012 תאריך: 11/12/2017		

בעלי עניין

מבקש

לנדאו עמי ושרית, זית שמן 41 דירה 16 אפרת

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב זית שמן 41 דירה 16, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 1202

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/4 - שכונת הזית מזרח

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקשת תכנית עקרונית לבינוי.

מבוקש הקלה בשטח של 5% מהועדה המקומית + 5% ממת"ע - סה"כ 10%.

החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על מתן הקלה של עד 10% בגין טופוגרפיה קשה. על המבקשים לצרף הסכמת שכנים וויתור זכויות רלוונטיים וכן אישור מהנדס על היתכנות הנדסית של כלל התוספות. הוועדה מאשרת עקרונית את תכנית הבינוי המוצעת.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

בעד - 5

נגד - 1

נעדרו - 2

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