

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 17/07/2017
ת. עברי: כ"ג בתמוז תשע"ז

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20170003 בתאריך: 13/02/2017 י"ז בשבט תשע"ז שעה 19:30

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	שפיץ מנחם
- חבר מועצה	שפיר דובי

סגל:

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

נעדרו:

חברים:

- חבר מועצה	חדידה אבי
-------------	-----------

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	20170015	תכנית שינויים	גוש : 3 מגרש : 210 תכ" : 410/3/3	קליין ברי ואילנה	רחוב רות 31	3
2	בקשה להיתר	20170012	תוספת בניה	גוש : 4 מגרש : 619 תכ" : 410/4/5	פניני חגי קיימת התנגדות	רחוב נצח ירושלים 8, שכונה : דקל	4
3	הקלה 5%	20170009	בניה חדשה	גוש : 5 מגרש : 3542 תכ" : 410/5	אלון גיא ויעל	החריש 38 כניסה 1, שכונה : דגן	5
4	בקשה להיתר	20170008	בניה חדשה	גוש : 5 חלקה : 1 מגרש : 3535	אלפי רפאל ואילנית	החריש 13 כניסה 1, שכונה : דגן	6
5	בקשה להיתר	20170018	בניה חדשה	גוש : 5 מגרש : 2103 תכ" : 410/5	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ	רחוב בית הבחירה 19, שכונה : תמר	7
6	בקשה להיתר	20160158	בניה חדשה	גוש : 5 מגרש : 2103	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ	בית הבחירה 17, שכונה : תמר	8
7	בקשה עקרונית	20170019	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3410	מועצה מקומית אפרת	הדגן, שכונה : דגן	9
8	בקשה להיתר	20160153	תוספת בניה	תכ" : 410/4/5	מרכוס דוד	רחוב מגדל עדר 4	10

סעיף 1	בקשה להיתר: 20170015	תיק בניין: 338
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

קליין ברי ואילנה

עורך

דהן הדס

כתובת:

רחוב רות 31

גוש וחלקה:

גוש: 3 מגרש: 210

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/3/3 -

יעוד:

מגורים א'

תאור הבקשה: תכנית שינויים

מהות הבקשה

חלוקת מגרש לשני מגרשים

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את תכנית החלוקה של המגרש בהתאם להוראת תב"ע 410/3/3 ובתנאי כי במידה ויידרשו חיבורי תשתית עירוניים ואחרים יתואמו ויאושרו אלו ע"י הרשות ויבוצעו ע"י המבקש בלבד. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170012	תיק בניין: 532
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

אלקדם רבקה

פניני חגי

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב נצח ירושלים 8, שכונה: זקל

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 619

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

410/4/51 - סגירת מרפסות

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

התנגדות שכן לתוספת בניה

מתנגדים

- איצקוביץ עמיחי ותמר

החלטות

יש לאמת את התאמת הבקשה למציאות בשטח, להיתרים ולתב"ע. הוועדה מסמיכה את רשות הרישוי לקבל החלטה לאחר שיוגשו אליה הנתונים המדוייקים של הבקשה ביחס למציאות, להיתרים קודמים ולתב"ע. החלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	הקלה 5% : 20170009	תיק בניין: 1288
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

אלון גיא ויעל

עורך

יברבאום יעל

כתובת:

החריש 38 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3542

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. שינוי במפלס הפיתוח הקדמי במקום 824.0 יהיה 823.15
2. שינוי במפלס פיתוח אחורי +3.00 במקום 827.0 יהיה 824.1
3. הקלה של 5% בגובה הבניין
4. הקלה של עד 10% בשטח הבניין
5. גובה בניין סופי 832.41 במקום 832

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה כפוף להסכמת שכנים.

1. שינוי במפלס הפיתוח הקדמי יהיה 823.15 ובכפוף כי רכס הגג יונמד בהתאמה.

2. שינוי במפלס פיתוח אחורי +3.00 יהיה 824.1, כפוף להסכמת שכנים.

3. הקלה 5% בגובה הבניין בהתאמה למפלס פיתוח קדמי לאחר הנמכה ולאחר הנמכת רכס הגג בהתאמה - עפ"י סעיף 2 דלעיל.

ובכפוף להגשת תצהיר על אי פיצול דירות.

4. הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הקלה של 10% בשטח הבניין בגין טופוגרפיה קשה.

5. הועדה מאשרת רכס גג בנין סופי לפי המבוקש 832.41.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20170008	תיק בניין: 1303
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

אלפי רפאל ואילנית

עורך

לוי יהודה

כתובת:

החריש 13 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 1 מגרש: 3535

סוג סעיף

אישור בקשה

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. מבוקשת הקלה של 5% בשטח

2. מבוקש הקלה של 10% הגבהת רכס גג במקום 845.5 יהיה 846.4 (הפרש 90 ס"מ)

3. מבוקש שינוי בפיתוח מפלס קידמי במקום 837.0 מבוקש 838.73 (הפרש 1.73 מ')

4. מבוקש שינוי במפלס אחורי במקום 837.0 מבוקש 837.45 (הפרש 45 ס"מ)

החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה כדלקמן כפוף להסכמת שכנים.

1. הוועדה מאשרת הקלה של 5% בשטח וגובה בנין כפוף להגשת תצהיר על אי פיצול דירות בגין טופוגרפיה קשה.

2. הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להתיישבות על מתן הקלה של 10% בגובה בגין טופוגרפיה קשה.

3. הוועדה מאשרת הגבהת מפלס פיתוח קדמי ב- 1 מטר בלבד ללא הגבהת רכס גג.

4. הוועדה מאשרת הגבהת מפלס פיתוח אחורי ב- 45 ס"מ ללא הגבהת רכס גג.

היתר הבניה יפוצל. שלב א' - ביצוע קירות תמך בגבול המגרש ומילוי עד למפלס פיתוח תחתון עפ"י תכנית הבינוי הכוללת. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20170018	תיק בניין: 1087
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ

עורך

גולן אילן

כתובת:

רחוב בית הבחירה 19, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2103

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבוקש הקלה של 5% בנובה הבניין ובשטח הבניין

החלטות

הוועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה בניין ובשטח בניין, בכפוף לכך שינתן מחסן דירתי של 2-3 מ"ר לכל דירה בבנין, ובכפוף להסכמת שכנים בגין טופוגרפיה קשה. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20160158	תיק בניין: 1296
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ

עורך

גולן אילן

כתובת:

בית הבחירה 17, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2103

סוג סעיף

אישור בקשה

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבוקש הקלה של 5% בגובה הבניין ובשטח הבניין

החלטות

הוועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה בניין ובשטח בניין, בכפוף לכך שינתן מחסן דירתי של 2-3 מ"ר לכל דירה בבנין, ובכפוף להסכמת שכנים בגין טופוגרפיה קשה. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20170019	תיק בניין: 1305
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

הדגן, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3410

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

חלוקת מגרש 3410 לשניים

החלטות

הוועדה מאשרת חלוקת המגרש 3410 בגין חפיפה עם צו תפיסה של קו התפר. כל זכויות הבניה יועברו לחלקה הפנויה ל- 3410 א'. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20160153	תיק בניין: 443
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170003 תאריך: 13/02/2017		

בעלי עניין

מבקש
מרכוס דוד

עורך
בן-טובים אביהוד

כתובת: רחוב מגדל עדר 4

גוש וחלקה:

סוג סעיף: אישור בקשה
תוכניות: 410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת של 20% עפ"י תב"ע 410/10 + הקלה של 5% + שינוי בינוי

החלטות

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה כפוף לפרסום.
על המבקש לבצע פרסום עפ"י תב"ע 410/10 והסכמת שכנים של הדבוקה.
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