

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 03/09/2018  
ת. עברי: כ"ג באלול תשע"ח

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20180005

בתאריך: 18/06/2018 ה' בתמוז תשע"ח שעה 19:00

#### נכחו:

#### **חברים:**

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

**הערה:** דובי שפיר היה נוכח והצביע בסעיפים 6-8.

#### **סגל:**

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

#### **מוזמנים:**

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| קלימי שמואל  | - חבר וועדה        |
| אברבוך נטליה | - מנהלת לשכת תכנון |

#### נעדרו:

#### **חברים:**

- |              |              |
|--------------|--------------|
| סמואלס אורית | - חברת מועצה |
|--------------|--------------|

#### **סגל:**

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

#### **מוזמנים:**

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

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	רות 27, שכונה: תאנה מערב	דונשיק ישראל ומרשה		דונשיק ישראל ומרשה	410/3/30	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1
<p><b>מהות הבקשה:</b>  התכנית מוגשת להמלצה להפקדה מטרת התכנית  א. תוספת בניה בחלק אחורי  ב. שינוי קו בניין אחורי במקום 6 מ' יהיה 2 מ'  ג. בנית מחסן מתחת לחניה  ד. הסדרת רמפה לנכה</p>							
5	רחוב נצח ירושלים 20 כניסה א, שכונה: דקל	ויזל שמואל ושרה	גוש: 4 מגרש: 609 תכ': 410/4/5	תוספת בניה	20170093 ת.בנין: 525	בקשה להיתר	2
<p><b>מהות הבקשה:</b>  תוספת בניה - מחסן וסגירת מרפסת - שינוי בינוי עפ"י 410/4/51</p>							
6	העומר 6, שכונה: דגן	סינגר יאיר ונילי		סינגר יאיר ונילי	410/5/71	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	3
<p><b>מהות הבקשה:</b>  הגדלת שטחי הבניה המירביים ב - 20% ע"פ החלטת הוועדה</p>							
7	הגפן 11 כניסה א, שכונה: גפן דרום	גרובר יהודית		גרובר יהודית	410/2/30	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	4
<p><b>מהות הבקשה:</b>  הבקשה מוגשת להמלצה להפקדה לאחר דיון עקרוני  א. שינוי בקווי בנין ע"פ נספח בינוי  ב. קביעת הוראות חדשות בתחום התכנית.  ג. הגדלת שטחי בניה מירביים במגרש סה"כ 400 מ"ר.  ד. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.  ה. רכס גג לא יעלה על 9.5 מ' אנכית מפני הקרקע הסופיים בכל נקודה  ו. תכסית הבניה תהי 40% במקום 30%  ז. מספר הקומות לא יעלה על 3 + חלל גג רעפים</p>							
8	גורן 23, שכונה: תאנה	פרידמן בנימין ודורית		פרידמן בנימין ודורית	410/3/29	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	5
<p><b>מהות הבקשה:</b>  התכנית מוגשת להמלצה להפקדה לאחר דיון עקרוני בבקשה  א. שינוי בקווי בנין קווי הבניין יהיו ע"פ נספח הבינוי  ב. זכויות הבניה בהתאם לטבלת השטחים . בן 380-430 ליח"ד  ג. בנית פרגולה בקו בניין 0  ד. תותר בניה בשלבים .  ה. תכסית הבניה ליח"ד תהיה 150 מ"ר במקום 115 מ"ר  ו. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה  ז. גובה רכס הגג יהיה 12.5 מ' במקום 9.0 מ' מפני הקרקע הסופיים  ח. מספר הקומות יהיה בן 3 קומות + חלל גג רעפים  ט. תותר מדרגות חיצוניות מחוץ לקו בניין אחורי וצידי</p>							
9	בית הבחירה 11, שכונה: תמר	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	גוש: 5 מגרש: 2102 תכ': 410/5	תכנית שינויים	20180061 ת.בנין: 1117	בקשה להיתר	6

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
<b>מהות הבקשה:</b>							
1. שינוי מפלס פיתוח - 0.00 של הבנין מ- 888 ל- 890 ו- 889.64							
2. הקלה 5% בגובה בנין							
7	בקשה להיתר	20180062	תכנית שינויים	תכ" : 410/5 410/5/58	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	בית הבחירה 13, שכונה : תמר	10
<b>מהות הבקשה:</b>							
1. שינוי מפלס פיתוח - 0.00 של הבנין מ- 888 ל- 890 ו- 889.64							
2. הקלה 5% בגובה בנין							
8	בקשה להיתר	20180063	תכנית שינויים	מגרש : 2102 תכ" : 410/5 410/5/58	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	בית הבחירה 15, שכונה : תמר	11
<b>מהות הבקשה:</b>							
1. שינוי מפלס פיתוח - 0.00 של הבנין מ- 888 ל- 890 ו- 889.64							
2. הקלה 5% בגובה בנין							

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 410/3/30</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018	

**שם התכנית:** דונשיק ישראל ומרשה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 497.00 מ"ר (0.497 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

דונשיק ישראל ומרשה

**מגיש התוכנית**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

**בעל קרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות**

רות 27, שכונה: תאנה מערב

**מטרת התכנית**

התכנית מוגשת להמלצה להפקדה

מטרות התכנית

א. תוספת בניה בחלק אחורי

ב. שינוי קו בניין אחורי במקום 6 מ' יהיה 2 מ'

ג. בנית מחסן מתחת לחניה

ד. הסדרת רמפה לנכה

**החלטות**

הוועדה המקומית ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/3/30 להפקדה.

החלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170093	תיק בניין: 525
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018		

**בעלי עניין**

**מבקש**

ויזל שמואל ושרה, נצח י-ם 20/2 א' ת.ד. 2054 אפרת, 90435

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב נצח ירושלים 20 כניסה א, שכונה: דקל

**גוש וחלקה:**

גוש: 4 מגרש: 609

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

**יעוד:**

מגורים ב' מיוחד

שטח מגרש: 1082.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בניה - מחסן וסגירת מרפסת - שינוי בינוי עפ"י 410/4/51

**החלטות**

הועדה מאשרת את הבקשה לבניית מחסן וסגירת מרפסת מבניה קשיחה כפוף להסכמת שכנים ובכפוף כי גג המרפסת יוקף במעקה כדוגמת הקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 410/5/71</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018	

**שם התכנית:** סינגר יאיר ונילי

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 355.00 מ"ר (0.355 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

סינגר יאיר ונילי

**מגיש התוכנית**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

**בעל קרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות**

העומר 6, שכונה: דגן

**מטרת התכנית**

הגדלת שטחי הבניה המירביים ב - 20% ע"פ החלטת הוועדה

**החלטות**

הוועדה המקומית ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/71 להפקדה.

החלטה התקבלה פה אחד.

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית מפורטת: 410/2/30</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018	

<b>שם התכנית:</b>	גרובר יהודית
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
<b>שטח התוכנית</b>	486.00 מ"ר (0.486 דונם)
<b>בעלי ענין</b>	
<b>יזם</b>	גרובר יהודית
<b>מגיש התוכנית</b>	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת
<b>בעל קרקע</b>	מינהל מקרקעי ישראל
<b>כתובות</b>	הגפן 11 כניסה א, שכונה: גפן דרום

**מטרת התכנית**  
**הבקשה מוגשת להמלצה להפקדה לאחר דיון עקרוני**

- א. שינוי בקווי בנין. ע"פ נספח בינוי
- ב. קביעת הוראות חדשות בתחום התכנית.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים במגרש סה"כ 400 מ"ר.
- ד. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה.
- ה. רכס גג לא יעלה על 9.5 מ' אנכית מפני הקרקע הסופיים בכל נקודה
- ו. תכסית הבניה תהי 40% במקום 30%
- ז. מספר הקומות לא יעלה על 3 + חלל גג רעפים

**החלטות**  
הוועדה המקומית ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/2/30 להפקדה.  
יש לתקן את התכנית ולעמוד על דרישות הוועדה מתאריך 16.4.2018.  
החלטה התקבלה פה אחד.

<b>סעיף 5</b>	<b>תכנית מפורטת: 410/3/29</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018	

**שם התכנית:** פרידמן בנימין ודורית

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 1,341.00 מ"ר (1.341 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

פרידמן בנימין ודורית

**מגיש התוכנית**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

**בעל קרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות** גורן 23, שכונה: תאנה

**מטרת התכנית**

**התכנית מוגשת להמלצה להפקדה לאחר דיון עקרוני בבקשה**

- א. שינוי בקווי בנין קווי הבניין יהיו ע"פ נספח הבינוי
- ב. זכויות הבניה בהתאם לטבלת השטחים . בן 380-430 ליח"ד
- ג. בנית פרגולה בקו בנין 0
- ד. תותר בניה בשלבים .
- ה. תכסית הבניה ליח"ד תהיה 150 מ"ר במקום 115 מ"ר
- ו. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה
- ז. גובה רכס הגג יהיה 12.5 מ' במקום 9.0 מ' מפני הקרקע הסופיים
- ח. מספר הקומות יהיה בן 3 קומות + חלל גג רעפים
- ט. תותר מדרגות חיצוניות מחוץ לקו בנין אחורי וצידי

**החלטות**

הוועדה המקומית ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/3/29 להפקדה.

החלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 6	בקשה להיתר: 20180061	תיק בניין: 1117
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ, ד.נ. צפון יהודה פארק תעשיות גוש עציון, 90433

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

בית הבחירה 11, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 חלקה: מגרש: 2102, חלקה: 3 מגרש: 2102

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן  
410/5/58 - עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

- שינוי מפלס פיתוח - 0.00 של הבנין מ- 888 ל- 890 ו- 889.64
- הקלה 5% בגובה בנין

**החלטות**

הועדה המקומית החליטה:

- לאשר את הבקשה להקלה של 5% בגובה המבנה.
- לאשר את הבקשה לשינוי מפלס 0.00 בהתאם להחלטת ועדת משנה כי זו בסמכות של המועצה מ- 888 ל- 890 ו/או 889.50.
- לאשר את הגבהת רכס הגג ב- 1 מ' הנובע מהוראות תב"ע 410/5 פרק ג' סעיף 3א'.
- לאשר את הבקשות עפ"י המפורט לעיל במצטבר היינו הגבהת מפלס 0.00 ל- 889.65 / 890 וגובה רכס גג עולה מ- 901.5 ל- 902.5 + 65 ס"מ בגין הקלה גובה בנין.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20180062	תיק בניין: 1118
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ, ד.נ. צפון יהודה פארק תעשיות גוש עציון, 90433

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

בית הבחירה 13, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 2102

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן  
410/5/58 - עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

- שינוי מפלס פיתוח - 0.00 של הבנין מ- 888 ל- 890 ו- 889.64
- הקלה 5% בגובה בנין

**החלטות**

הועדה המקומית החליטה:

- לאשר את הבקשה להקלה של 5% בגובה המבנה.
- לאשר את הבקשה לשינוי מפלס 0.00 בהתאם להחלטת ועדת משנה כי זו בסמכות של המועצה מ- 888 ל- 890 ו/או 889.50.
- לאשר את הגבהת רכס הגג ב- 1 מ' הנובע מהוראות תב"ע 410/5 פרק ג' סעיף 3א'.
- לאשר את הבקשות עפ"י המפורט לעיל במצטבר היינו הגבהת מפלס 0.00 ל- 889.65 / 890 וגובה רכס גג עולה מ- 901.5 ל- 902.5 + 65 ס"מ בגין הקלה גובה בנין.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20180063	תיק בניין: 1116
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180005 תאריך: 18/06/2018		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ, ד.נ. צפון יהודה פארק תעשיות גוש עציון, 90433

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

בית הבחירה 15, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

מגרש: 2102

גוש: 5 מגרש: 2102

**סוג ענין**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

410/5/58 - עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

1. שינוי מפלס פיתוח - 0.00 של הבנין מ- 888 ל- 890 ו- 889.64

2. הקלה 5% בגובה בנין

**החלטות**

הועדה המקומית החליטה:

1. לאשר את הבקשה להקלה של 5% בגובה המבנה.

2. לאשר את הבקשה לשינוי מפלס 0.00 בהתאם להחלטת ועדת משנה כי זו בסמכות של המועצה מ- 888 ל- 890 ו/או 889.50.

3. לאשר את הגבהת רכס הגג ב- 1 מ' הנובע מהוראות תב"ע 410/5 פרק ג' סעיף 3א'.

4. לאשר את הבקשות עפ"י המפורט לעיל במצטבר היינו הגבהת מפלס 0.00 ל- 889.65 / 890

וגובה רכס גג עולה מ- 901.5 ל- 902.5 + 65 ס"מ בגין הקלה גובה בנין.

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