

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 25/07/2016
ת. עברי: י"ט בתמוז תשע"ו

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20160003

בתאריך: 07/03/2016 כ"ז באדר א תשע"ו שעה 19:00

נכחו:

דחן מיכאל	- חבר וועדה ומ"מ ראש המועצה יו"ר הועדה	חברים:
טל נעמה	- חברת מועצה	
כהן דורון	- חבר מועצה	
מלכי דבורה	- חברת מועצה	
סמואלס אורית	- חברת מועצה	
שפלר דובי	- חבר מועצה	

סגל:

בן-אלישע משה - מהנדס המועצה

נעדרו:

רביבי עודד	- ראש המועצה יו"ר הוועדה	חברים:
חדידה אבי	- חבר מועצה	
שפיץ מנחם	- 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
3	רחוב שיבת ציון 35, שכונה: דקל	קראוס דניאל ואפרת	גוש: 4 מגרש: 627 תכ"י: 410/4/5	תוספת בניה	20160027 ת.בנין: 465	בקשה להיתר	1
4	רחוב הזורעים 27, שכונה: דגן	דויטש מאיר ועדינה	גוש: 5 מגרש: 3522 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20150211 ת.בנין: 1239	בקשה להיתר	2
5	רחוב החריש 17, שכונה: דגן	רוטר פנחס וקלייר	גוש: 5 מגרש: 3537 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20160028 ת.בנין: 1253	בקשה להיתר	3
6	רחוב הזורעים 13 כניסה 1, שכונה: דגן	מלכי ברונו ודבורה	גוש: 5 מגרש: 3509 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20140059 ת.בנין: 1041	בקשה להיתר	4
7	רחוב הזורעים 33, שכונה: דגן	עמר אלי ולימור	גוש: 5 מגרש: 3525 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20150219 ת.בנין: 1243	בקשה להיתר	5
8	רחוב הגפן 8 כניסה א', שכונה: גפן	אראל יוסי ועדינה	גוש: 2 מגרש: 205 תכ"י: 410/2/1	דיון עקרוני	20160038 ת.בנין: 334	ת.ב.ע.	6
9	רחוב בית הבחירה 37-39, שכונה: תמר	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ	גוש: 5 מגרש: 2103 תכ"י: 410/5	דיון עקרוני	20140124 ת.בנין: 1087	בקשה עקרונית	7
10	בית הבחירה 11, שכונה: תמר	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	גוש: 5 ממגרש: 2102	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	410/5/58	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	8
11	רחוב הזורעים 15 כניסה 1, שכונה: דגן	כהנא גולן וחרן	גוש: 5 מגרש: 3510 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20130096 ת.בנין: 988	בקשה להיתר	9

סעיף 1	בקשה להיתר: 20160027	תיק בניין: 465
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

קראוס דניאל ואפרת

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב שיבת ציון 35, שכונה: דקל

גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 627

סוג סעיף

תוספת בניה

תוכניות:

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 692.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

1. תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א'

2. הקלה של 5% בשטח ובקווי בנין

החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף לדרישות מהנדס המועצה והוצאת היתר בניה מטעם הוועדה המקומית.

* יש לוודא היתר בניה למצב קיים.

* יש לוודא הסכמת שכנים.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150211	תיק בניין: 1239
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

דויטש מאיר ועדינה

עורך

דויטש זלמן

כתובת:

רחוב הזורעים 27, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3522

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקלה 5% בשטח

2. הקלה במפלס 0.00 קידמי מ- 814.05 ל- 812.80

3. הקלה במפלס אחורי הנמכה מ- 817.05 ל- 814.20

החלטות

* לאשר הקלה של 5% בשטח הבניה בגין טופוגרפיה.

* לאשר הנמכת מפלס פיתוח קדמי מ- 814.05 ל- 812.80 ולהנמיך רכס גג מבנה בהתאמה. רכס גג מונמד יהווה מגבלת רכס גג למבנה.

* לאשר הנמכת מפלס פיתוח אחורי מ- 817.05 ל- 814.20 כפוף להסכמת שכנים.
* יש לוודא הסכמת שכנים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה להיתר: 20160028	תיק בניין: 1253
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

רוטר פנחס וקלייר

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב החריש 17, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3537

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקלה של 5% בגובה, בשטח ובקווי בנין
2. שינוי והגבהת מפלס אחורי מ- 834.0 ל- 837.07
3. הנמכת מפלס קידמי מ- 837.0 ל- 836.85

החלטות

הוועדה מאשרת את המלצות המהנדס 1 - 4 כדלקמן:

1. לאשר הקלה 5% בשטח וקווי בנין.
2. לדחות בקשה להקלה של 5% בגובה - אין מניעה להסדר במפלסי הבינוי והפיתוח הקיים.
3. לדחות בקשה לשינוי מפלסי פיתוח אחוריים - הואיל ומנוגד לתב"ע.
4. לאשר הנמכת מפלס קדמי-15 ס"מ ולהנמיך רכס גג בהתאמה.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20140059	תיק בניין: 1041
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

מלכי ברונו ודבורה

עורך

שושן שרה

כתובת:

רחוב הזורעים 13 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3509

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 358.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקלה של עד 5% בשטח ובגובה הבנין
2. מפלס פיתוח קידמי מ- 822.5 ל- 821.41
3. הנמכת מפלס אחורי מ- 825.5 ל- 823.0

החלטות

- * לאשר הנמכת מפלס פיתוח קדמי ב- 1 מ' כפוף להנמכת רכס גג בהתאמה וזו תהיה מגבלת רכס גג חדשה.
- * לאשר הנמכת מפלס אחורי ב- 2.5 מ', כפוף להחתמת שכנים.
- * לאשר הקלה של 5% בשטחי בנין.
- * הקלה 5% ברכס גג ביחס לגובה רכס גג מותאם לאור הנמכת מפלס פיתוח קדמי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150219	תיק בניין: 1243
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

עמר אלי ולימור

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזורעים 33, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3525

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

שינוי מפלסי פיתוח:

1. מפלס קידמי 811.52 במקום 812.70

2. מפלס אחורי 814.35 במקום 815.70

החלטות

- * לאשר הנמכת מפלס פיתוח קדמי ל- 811.35 מ' תוך הנמכת רכס גג בהתאמה וזו תהיה מגבלת רכס גג חדשה למגרש.
- * לאשר הנמכת מפלס פיתוח אחורי ל- 814.45 מ' כפוף להסכמת שכנים. כל האיזורים הלא שמישים בקומת מפלס מרתף יש להשאיר עם קרקע טבעית בלבד.
- * יש לתקן תוכניות בהתאם.

סעיף 6	ת.ב.ע.: 20160038	תיק בניין: 334
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

אראל יוסי ועדינה

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הגפן 8 כניסה א', שכונה: גפן

גוש וחלקה:

גוש: 2 מגרש: 205

סוג ענין

דיון עקרוני

תוכניות:

410/2/1 - אפרת, גבעת הגפן

יעוד:

מגורים א' מיוחד

שטח מגרש: 748.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

שינוי תב"ע לחריגה מקו בנין

החלטות

* הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע במגרש עבור הסדרה של מבנה השירותים בקומת הקרקע, כפוף לנוהל הגשת תוכנית ע"פ הליכי תכנון, ע"י ועם המבקשים.

* הוועדה מאשרת הפקת היתר בניה לתוספת קומה כפי שאושרה בישיבה מתאריך 01/12/2015, כפוף להשלמת דרישות מהנדס והוצאת היתר וכפוף להתחייבות להשלמת הליכי התכנון ושינוי תב"ע תוך 12 חודש מהוצאת היתר הבניה.

* בהיתר הבניה יופיע מבנה השירותים בחריגת קו בנין, בסימון "להריסה", מותנה בהשלמת הליכי תכנון לשינוי תב"ע תוך 12 חודש.

סעיף 7	בקשה עקרונית: 20140124	תיק בניין: 1087
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב בית הבחירה 39-37, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2103

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

הבקשה היא במסגרת שינוי תב"ע אשר בעיקרה כוללת:

1. תוספת 4 יח"ד במגרש מ- 12 יח"ד ל- 16 יח"ד
2. שינוי מספר קומות מ- 3 קומות + גג רעפים ל- 5 קומות + גג רעפים
3. שינוי גובה מבנה מ- 12.5 מ' ל- 20 מ'
4. שינוי קו בנין צידי מ- 4 מ' ל- 3 מ'
5. בקשה זו מצטרפת לאישור עקרוני של הוועדה לשינוי זכויות בניה מתאריך 29/9/2014

החלטות

- * לוועדה אין התנגדות לתוספת 4 יחידות דיור במגבלת רכס גג, קווי בנין ומרווחים בין הבניינים ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח השכונתית כפוף לאישור הבינוי והפיתוח ע"י משרד הבינוי והשיכון, צוות ליווי התכנון של משב"ש, אלי רכס, דוד גת ויועץ תנועה "דרך הנדסה".
- * התוכנית המוגשת חסרה בעריכתה, אי לכך לא התייחסה הוועדה לבינוי והאישור ניתן עקרונית לתוספת 4 יח"ד כמפורט לעיל.
- * הבקשה מחייבת שינוי תב"ע, אישור משרד הבינוי ואישור מינהל מקרקעי ישראל ע"י ובאחריות המבקשים.

סעיף 8	תכנית מפורטת: 410/5/58
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016	

שם התכנית: עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 2.38 מ"ר (0.0024 דונם)

בעלי ענין

יזם
עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

מגיש התוכנית
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע
הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש

כתובות
בית הבחירה 11 - 15, שכונה: תמר

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	2102			410/5

מטרת התכנית
יעוד החניות הניצבות ברחוב כחלק משטח המגרש

החלטות

* הוועדה מאשרת כי החניות הניצבות בחזית המגרש תהיינה חניות פרטיות ליח"ד במגרש מבלי שיוקנה להם בעלות על המקרקעין.

* יש לשלב סעיף זה בהוראות תב"ע 410/5/58.

* הוועדה ממליצה לרצף את החניות בחומרי גמר שונים או בהגבהה ביחס לכביש.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20130096	תיק בניין: 988
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 תאריך: 07/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

כהנא גולן וחו

עורך

סוננבליק אלבוים אדריכלים

כתובת:

רחוב הזורעים 15 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3510

סוג סעיף

בניה חדשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

חיפוי קיר חיצוני בשטח של עד 10% בחומרי גמר שאינם אבן

ציפוי קרמיקה דמוי עץ

החלטות

לאשר את הבקשה לשילוב חומרי גמר בני קיימא כדוגמת דמוי עץ עד 10% משטח כל חזית לגבי אלמנטים.

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