

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 20/04/2017  
ת. עברי: כ"ד בניסן תשע"ז

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150007 בתאריך: 07/09/2015 כ"ג באלול תשע"ה 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
סמואלס אורית	- חברת מועצה
שפיר דובי	- חבר מועצה

#### **סגל:**

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

#### **מוזמנים:**

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

#### נעדרו:

#### **חברים:**

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

#### **סגל:**

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

#### **מוזמנים:**

אברבוך נטליה	- מנהלת לשכת תכנון
--------------	--------------------

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150177	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2104 תכ"י: 410/5	י.ס.ד. מיטב נכסים בע"מ	רחוב מוריה 4, שכונה: תמר	3
2	בקשה להיתר	20150163	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3528 תכ"י: 410/5	שחור עומר והילה	רחוב העומר 16 כניסה 2, שכונה: דגן	4
3	בקשה להיתר	20150165	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3104 תכ"י: 410/5	דיסי בניה והשקעות בע"מ	רחוב הקציר 10-16, שכונה: דגן	5
4	בקשה להיתר	20150141	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש: 5 מגרש: 1203 תכ"י: 410/5/4	לויט סטיבן ונעמית	רחוב זית שמן 47 דירה 17, שכונה: זית	6
5	בקשה להיתר	20150148	הקלה 5%	גוש: 5 מגרש: 2413 תכ"י: 410/5	עמותת בית אעלה בתמר - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל	רחוב בית הבחירה 27-31, שכונה: תמר	7
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/59	לזר שלמה וזהבית	גוש: 5 ממגרש: 132/1	לזר שלמה וזהבית	המנורה 5, שכונה: זית	8
7	בקשה עקרונית	20150190	שינוי ת.ב.ע.	גוש: 4 מגרש: 816/1 תכ"י: 410/4/5	יגודייב רפאל ואנגילה קיימת התנגדות	רחוב זרובבל 35, שכונה: דקל צפון	9
8	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/49	פומרנץ / בלסם	גוש: 5 ממגרש: 107	בלסם ז'ק	פיטום הקטורת 22 , שכונה: זית	10
9	בקשה להיתר	20150191	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2108 תכ"י: 410/5	עמותת נווה תמר ע"ש חנן פורת זצ"ל	רחוב מוריה 26-34, שכונה: תמר	11
10	בקשה להיתר	20150192	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2412 תכ"י: 410/5	עמותת נווה תמר ע"ש חנן פורת זצ"ל	רחוב בית הבחירה 33-39, שכונה: תמר	12
11	בקשה להיתר	20150140	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3520 תכ"י: 410/5	בך מאור וברכה	רחוב הזורעים 23, שכונה: דגן	13
12	בקשה להיתר	20150193	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3102 תכ"י: 410/5	עמותת בונים את אפרת - אצל חברת באמונה	רחוב האלומה 6-16, שכונה: דגן	14
13	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	א'410/2/23	אליאב דוד ולאה	גוש: 2 ממגרש: 220	אליאב דוד ולאה	הגפן 24, שכונה: גפן	15
14	בקשה להיתר	20150196	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3103 תכ"י: 410/5	עמותת בית גבעות אפרת - אצל עו"ד ויינשטיין ורו"ח דוד	רחוב האלומה 2-4, שכונה: דגן	16
15	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/61	מרכז אזרחי - גבעת הזית	גוש: 5 ממגרש: 1101	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	זית שמן 2, שכונה: זית	17

1219	תיק בניין:	20150177	בקשה להיתר:	1	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015					

**בעלי עניין**

**מבקש**

י.ס.ד. מיטב נכסים בע"מ

**עורך**

גבירצמן עמי

**כתובת:**

רחוב מוריה 4, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 2104

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

1. בשטח

2. בקו בנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה בכפוף להתקנת מחסן דירתני בקומת מחסנים של 2-3 מ"ר ליח"ד ולמילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150163	תיק בניין: 1215
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

שחור עומר והילה

**עורך**

שפירא יצחק - ליעד אדריכלים

**כתובת:**

רחוב העומר 16 כניסה 2, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3528

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים דו משפחתי

בניה חדשה **תאור הבקשה:**

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

1. בשטח

2. בגובה

3. בקווי בנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה להקלה של 5% בגין טופוגרפיה עבור שטח, קו בנין וגובה כפוף למתן מחסן דירתי

של 2 - 3 מ"ר לדירה.

על המבקש לתקן את התוכנית ולהתאימה להוראות תב"ע 410/5

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150165	תיק בניין: 1216
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

דיסי בניה והשקעות בע"מ

**עורך**

שפירא יצחק - ליעד אדריכלים

**כתובת:**

רחוב הקציר 16-10, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3104

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים ג'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

בשטח בניה

קו בנין אחורי

מרווח בין בניינים

**החלטות**

לאשר את הבקשה להקלה של 5% בגין טופוגרפיה עבור הקלה של שטח בניה, קו בנין אחורי ומרווח בין הבניינים כפוף למתן מחסן דירתי של 2 - 3 מ"ר ליחיד בקומת מחסנים

סעיף 4	בקשה להיתר: 20150141	תיק בניין: 859
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

לויט סטיבן ונעמית

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב זית שמן 47 דירה 17, שכונה: זית

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 1203

**סוג סעיף**

תוספת בניה

**תוכניות:**

410/5/4 - שכונת הזית מזרח

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת בניה ע"פ ת 410/10

**מהות הבקשה**

תוכנית לתוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10 הכוללת את כל הבנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה לבינוי עבור תוספת בניה של עד 20% לפי תב"ע 410/10 וכפוף לאישור יוע"ש כי הבקשה תואמת הוראות תב"ע 410/10 לגבי ענין תוספת שטח בעלית גג ומשמעותה, לענין תוספת קומה - יש לאשר את הבקשה ע"י מהנדס קונסטרוקציה מקור של המבנה - יש לקבל הסכמת שכנים - החלטה זו תקפה גם לבניינים הסמוכים - יש לפרסם החלטה זו ע"פ נוהל פרסום של 410/10 וכו' בחזיתות הבניינים הרלוונטים

1213 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20150148	סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עמותת בית אעלה בתמר - אצל עו"ד מקובסקי עמיאל

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

רחוב בית הבחירה 27-31, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 2413

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים ב' 1

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** הקלה 5%

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

1. בשטח

2. בגובה

3. בקווי בנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה להקלה של 5% בשטח, גובה וקווי בנין בגין טופוגרפיה בכפוף להתקנת מחסן דירתי בקומת מחסנים של 2-3 מ"ר ליח"ד ולמילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

<b>סעיף 6</b>	<b>תכנית מפורטת: 410/5/59</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015	

**שם התכנית:** לזר שלמה וזהבית

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**בעלי ענין**

**יזם**

לזר שלמה וזהבית

**מגיש התוכנית**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

**כתובות** המנורה 5, שכונה: זית

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	132/1			410/5/3

**מטרת התכנית**

1. שינוי קו בנין
2. קביעת מס' קומות
3. הגדלת שיטחי בניה מירביים
4. תוספת מחסנים ומרפסות מקורות
5. הפיכת קומת מרתף לקומה רגילה

**החלטות**

הועדה ממליצה לפני ועדת משנה להתישבות להפקיד את תוכנית 410/5/59 להפקדה

הועדה מבקשת לקיים דיון עקרוני לקביעת מדיניות בסוגית אכיפת היתרי בניה



773	תיק בניין:
20150190	בקשה עקרונית:
7	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015	

**בעלי עניין**

**מבקש**

יגודיב רפאל ואנגילה

קצובר כפיר ואורית

**עורך**

קול אלן - משרד אדר' אביהוד בן טובים

**כתובת:**

רחוב זרובבל 35, שכונה: דקל צפון

**גוש וחלקה:**

גוש: 4 מגרש: 816/1

**סוג סעיף**

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

**תוכניות:**

410/4/18 - גבעת הדקל א + ב + ג אפרת

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

**יעוד:**

מגורים א1

שטח מגרש: 382.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: שינוי ת.ב.ע.

**מהות הבקשה**

מבוקש שינוי תב"ע הכולל:

1. שינוי בקווי בנין - חניה מקורה
2. הגדלת שטח בניה
3. שינוי מפלס 000
4. שינוי קומת מרתף לקומת מגורים
5. שינוי עלית גג למגורים
6. שינוי גובה מירבי
7. הגדרת מס' קומות

שטח קיים: 240 מ"ר + קומת גג + קומת מרתף - ע"פ תב"ע קיימת

שטח מבוקש: 357 מ"ר

תוספת של: 357 מ"ר

סה"כ: 597 מ"ר

**החלטות**

החלטה לדחות את הבקשה לשינוי תב"ע להכשרת המצב בדיעבד  
הועדה לא נותנת את המלצתה לוועדת משנה להתישבות על שינוי התב"ע המבוקש

<b>סעיף 8</b>	<b>תכנית מפורטת: 410/5/49</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015	

**שם התכנית:** פומרנץ / בלסם

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**בעלי ענין**

**יזם**

בלסם ז'ק

פומרנץ חיים ואני

**מגיש התוכנית**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

**כתובות** פיטום הקטורת 22, שכונה: זית

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	107			410/5/3

**מטרת התכנית**

התוכנית מוגשת לדיון חוזר לאחר תיקון התוכנית

**החלטות**

הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתישבות על הפקדת תוכנית מס' 410/5/49

סעיף 9	בקשה להיתר: 20150191	תיק בניין: 1160
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עמותת נווה תמר ע"ש חנן פורת זצ"ל

**עורך**

מריאן כהן אדריכלים בע"מ

**כתובת:**

רחוב מוריה 26-34, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 2108

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים ג'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

1. בקווי בנין

2. בגובה בנין

3. בשטח בנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה להקלה של 5% בשטח, גובה וקווי בנין בגין טופוגרפיה בכפוף להתקנת מחסן דירתני בקומת מחסנים של 2-3 מ"ר ליחיד ולמילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20150192	תיק בניין: 1178
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עמותת נווה תמר ע"ש חנן פורת זצ"ל

**עורך**

מריאן כהן אדריכלים בע"מ

**כתובת:**

רחוב בית הבחירה 39-33, שכונה: תמר

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 2412

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים ב'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

1. בקווי בנין

2. בשטח בנין

3. גובה בנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה להקלה של 5% בשטח, גובה, וקווי בנין בגין טופוגרפיה בכפוף להתקנת מחסן דירתי בקומת מחסנים של 2-3 מ"ר ליחיד ולמילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

1206	תיק בניין:	20150140	בקשה להיתר:	11	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015					

**בעלי עניין**

**מבקש**

בד מאור וברכה

**עורך**

בן-אמיר לסלי

**כתובת:**

רחוב הזרעים 23, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3520

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים חד משפחתי

בניה חדשה **תאור הבקשה:**

**מהות הבקשה**

הקלה של 10% בשטח ובגובה  
הנמכת מפלס פיתוח אחורי ב- 1 מ'

**החלטות**

לאור הצבעה שווה ("תיקו") - 3 בעד, 3 נגד, הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדה הבאה

1230	תיק בניין:	20150193	בקשה להיתר:	12	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015					

**בעלי עניין**

**מבקש**

עמותת בונים את אפרת - אצל חברת באמונה

**עורך**

מריאן כהן אדריכלים בע"מ

**כתובת:**

רחוב האלומה 16-6, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3102

**סוג סעיף**

בניה חדשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים ב'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקלה של 5%:

1. בשטח

2. בגובה

3. בקווי בנין

**החלטות**

לאשר את הבקשה בכפוף להתקנת מחסן דירתי בקומת מחסנים של 2-3 מ"ר ליח"ד ולמילוי דרישות מהנדס המועצה, והוצאת היתר בניה בכתב מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה

<b>סעיף 13</b>	<b>תכנית מתאר מפורטת: א'410/2/23</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015	

**שם התכנית:** אליאב דוד ולאה  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מפורטת  
**בעלי ענין**  
**יזם** אליאב דוד ולאה  
**מגיש התוכנית** אליאב דוד ולאה  
**כתובות** הגפן 24, שכונה: גפן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2	220			410/2/1

**מטרת התכנית**  
**שינוי תב"ע**  
**התוכנית נדונה עקרונית - מובאת להמלצה להפקדה**

**החלטות**  
 הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתישבות על הפקדת תוכנית א'410/2/23

סעיף 14	בקשה להיתר: 20150196	תיק בניין: 1141
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עמותת בית גבעות אפרת - אצל עו"ד ויינשטיין ורו"ח דוד

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

רחוב האלומה 2-4, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3103

**סוג סעיף**

דיון עקרוני

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים ג'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הגדרת כל המיבנים במגרש כמבנה אחד ע"פ התוכנית המצורפת

**החלטות**

מהנדס המועצה יפגש עם היזם לתיאום מרווח בין הבניינים



סעיף 15	תכנית מפורטת: 410/5/61
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150007 תאריך: 07/09/2015	

**שם התכנית:** מרכז אזרחי - גבעת הזית

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 13,685.00 מ"ר (13.685 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

צ.פ. חברה לבנין בע"מ

**מגיש התוכנית**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

**כתובות** זית שמן 2, שכונה: זית

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	1101			410/5/5

**מטרת התכנית**

1. הגדלת זכויות בניה ב- 180%
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 40 ל- 110 יח"ד
3. שינוי חלוקת שטחים בין השימושים
4. שינוי מספר קומות מגורים והפרדתם מקומות המסחר
5. שינוי גובה בניינים
6. שינוי קווי בנין
7. שינוי מרווחים בין בניינים

**החלטות**

הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתישבות על הפקדת תוכנית תב"ע מס' 410/5/61 לשינוי תב"ע למגרש מס' 1101 לתב"ע 410/5/4 כפי שהוצגה בפני הועדה, בכפוף לכך שמהנדס המועצה יבדוק את הסדרי התנועה ויאשר שמפתח החניות עומד בתקן שטחי הבניה והשימושים וכפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה.  
באחריות היזם לקבל את אישור משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל לשינוי התב"ע הנ"ל.

רשם: בן-אלישע משה  
מהנדס המועצה

יו"ר הועדה: רביבי עודד  
ראש המועצה

העתקים: רביבי עודד - ראש המועצה, יו"ר הועדה  
חברי ועדת תכנון  
לשכת תכנון עליונה  
יוסי שלוש - אחראי רישוי ומנהל מח' פיקוח  
תיק וועדת תכנון