

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 31/07/2016
ת. עברי: כ"ה בתמוז תשע"ו

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20130012

בתאריך: 06/01/2014 ה' בשבט תשע"ד

נכחו:

דורון כהן - חבר מועצה

חברים:

רביבי עודד - ראש המועצה יו"ר הוועדה
 בן-אלישע משה - מהנדס המועצה
 שפיר דובי - חבר ועדה
 דבורה מלכי - חברת מועצה
 בקי אבנר - חבר וועדה
 דורון כהן - חבר מועצה
 שפיץ מנחם - חבר וועדה
 אבי חדידה - חבר מועצה
 נעמה טל - חברת מועצה
 מיכאל דהן - חבר מועצה

סגל:

סילבצקי עקיבא - יועמ"ש הוועדה

נעדרו:

סגל:

הורוביץ שרון - גזבר ומנכ"ל המועצה

מוזמנים:

פוגל תמיר - מבקר המועצה
 נטליה אברבוך - 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	20120099	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 110 תכ" : 410/5/2	גולדשטיין גדליה	רחוב יהודה המכבי 20, שכונה : זית	3
2	בקשה להיתר	20130142	דיון עקרוני	גוש : 4 חלקה : 515 מגרש : 443	קינן דב	רחוב מעלה רבדים 14	4
3	בקשה להיתר	20130109	הקלה 5%	גוש : 5 מגרש : 3513 תכ" : 410/5/1	דמארי אילן וטליה קיימת התנגדות	רחוב העומר 6 כניסה 2, שכונה : דגן	5
4	בקשה להיתר	20130151	דיון לפני הפקדה	גוש : 5 תכ" : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב תמר, שכונה : תמר	6
5	בקשה להיתר	20130152	חלוקת מגרש לשני מגרשים	גוש : 5 תכ" : 410/5	מועצה מקומית אפרת	רחוב ג. הדגן, שכונה : דגן	7
6	בקשה להיתר	20130153	דיון עקרוני שינוי תב"ע	מגרש : 107 תכ" : 410/5/3	זיק בלסם	רחוב פיטום הקטורת 22, שכונה : זית	8
7	בקשה להיתר	20130156	שינוי ת.ב.ע.	מגרש : 3501-351 תכ" : 410/5	דוד כהן	רחוב (משה בן מימון - לשעבר), שכונה : דגן	9
8	בקשה להיתר	20130155	שינוי ת.ב.ע.	מגרש : 119 תכ" : 410/5/12, 410/5/2	מ.מ אפרת	רחוב זית שמן 44, שכונה : זית	10
9	בקשה להיתר	20130157	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	מגרש : 201 תכ" : 410/2/1	סלומון איציק	רחוב הגפן 2	11
10	בקשה להיתר	20130158	דיון עקרוני שינוי תב"ע	מגרש : 1557 תכ" : 410/5/4	צבי פריינדליך	רחוב פיטום הקטורת 6, שכונה : זית	12
11	בקשה להיתר	20130169	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3513 תכ" : 410/5	סינגר יאיר ונילי	רחוב העומר 6 כניסה 1, שכונה : דגן	13
12	בקשה להיתר	20130150	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 2110 תכ" : 410/5/1	עמותת בית משקפי שמש -אצל אברהם חיימוביץ	רחוב מוריה 10-18, שכונה : תמר	14
13	בקשה להיתר	20130146	ת. שינויים ללא תוספת שטח	מגרש : 3 תכ" : 410/1/1, 410/1/1	לוי גליה	רחוב מבוא אלון 6, שכונה : רימון	15
14	בקשה להיתר	20120035	הקלה 5% בשטחי בניה	גוש : 4 חלקה : 515 מגרש : 443	קלמנוביץ חגי ויעל קיימת התנגדות	רחוב מעלה רבדים	16

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20120099	תיק בניין: 670
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

גולדשטיין גדליה

עורך

קייפי דורון

כתובת:

רחוב יהודה המכבי 20, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 110

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מגורים ג' מיוחד

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש תכנית ע"פ תבע 410/10 בשונה מהתכנית שאושרה

מבוקש בנוסף 5% הקלה בשטח הבניה

החלטות

הוועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לתוספת בניה בפינת הבנין החיצונית כפוף לנוהל בקשה להיתר.

בכפוף לאישור הג"א ובכפוף לקירוי התוספת הפנימית הצמודה לממ"ד בגג קשיח מבטון הוועדה

מאשרת עקרונית את הבקשה לתוס' הפנימית ע"פ נוהל בקשה להיתר והסכמת שכנים.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20130142	תיק בניין: 367
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

קינן דב

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב מעלה רבדים 14

גוש וחלקה:

גוש: 4 חלקה: 515 מגרש: 443

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/4/2 - גבעת הדקל אפרת

יעוד:

מגורים א1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10

החלטות

הוועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לתוס' 20% בבניה באבן וגג רעפים בלבד.
לגבי הבקשה לסגירת מרפסת בקירווי קל על המבקש להגיש בקשה נפרדת לשינוי תב"ע.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20130109	תיק בניין: 1029
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

דמארי אילן וטליה

עורך

דמארי אילן

כתובת:

רחוב העומר 6 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3513

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/1 - שינוי לתוכנית מתאר אזורית RG-5 אפרת- השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים שטח מגרש: 351.00 מ"ר

שימושים:

מגורים **תאור הבקשה:** הקלה 5%

מהות הבקשה

1. של משפחת דמרי לתוכניות של חצי בדו משפחת נחשון
2. של משפחת נחשון לתכנית של משפי דמרי וביטול חתימתם

מתנגדים

- נחשון מתתיהו ושרית

החלטות

הוועדה מחליטה כי על משפי נחשון לבצע דירוג התואם את הוראות תב"ע 410/5.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20130151	תיק בניין: 4105
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב תמר, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

עקרוני

תאור הבקשה: דיון לפני הפקדה

מהות הבקשה

שימוע טרם הפקת צו הריסה מנהלי למבנים היבילים מס' 9+ 4-1 11+א10+10 אשר בחזקת מכינת נטע סורק מוזמן הרב צבי ליפשיץ

החלטות

עודד: אני מציע את נוסח ההחלטה הבא: המבנים נשוא הדיון (מבנים יבילים שמספרם 11+א10+10 9+ 4-1) ממוקמים בניגוד לדיני התכנון והבנייה על המקרקעין שייעודם שונה מהייעוד על פי תוכנית בניין העיר החלה במקום. כמו כן, הללו הוצבו במקום ללא זכויות מבעלי המקרקעין. המבנים הללו מפריעים לקבלן מטעם משרד השיכון אשר זכה במכרז שזו פרסמה לבצע עבודות פיתוח ותשתית ולהשלים את הפרויקט, ובכך גורמים לקבלן לנזק. כמו כן, חלקם ממוקם על גבי מגרש שבו אמורים להיבנות גני ילדים אשר אמורים לשרת את אלה אשר יתגוררו בגבעה. ברי כי ההפרעה הנגרמת מכח בנייה זו מחייבת טיפול בכך בראש סדר העדיפויות.

לאור האמור, הטענה כי ראש המועצה דאז בירך לפני שנים את המכינה על כך שהתמקמה בגבעת התמר, אינה מעלה ואינה מורידה.

אשר על כן, מוצא בזאת צו הריסה מנהלי למבנים הנ"ל, אשר ביצעו יידחה בחודש מיום הוצאתו, וזאת במטרה לאפשר מגעים עם הישיבה אשר יניבו פינוי מרצון. ראש המועצה ויועמ"ש המועצה מוסמכים לנהל בעניין זה מו"מ עם המוסד ומנהליו. ככל שלא תושג הסכמה בדבר פינוי מרצון, כי אז צו ההריסה יבוצע לאחר המועד הנ"ל, וזאת מבלי שיהיה צורך לחזור בעניין לועדה.

דובי שפלר: הצעת החלטה אני מציע הצעת החלטה אחרת. אני מציע לתת חודש למו"מ עם המכינה למציאת פיתרון שיהיה מקובל על המועצה. אם לא יימצא פתרון מוסכם כי אז תתקיים, ישיבת ועדה נוספת בעוד כחודש לקבלת החלטה על צו הריסה מנהלי ככל שעדיין יידרש.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20130152	תיק בניין: 4105
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

כתובת:

רחוב ג. הדגן, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

ציבורי כללי

תאור הבקשה: חלוקת מגרש לשני מגרשים

מהות הבקשה

חלוקת מגרש 823 לחלוקת משנה כדלקמן

823/1 - מאושר

823/2 לפי תבניות חלוקה

823/3 לפי תבניות חלוקה

823/4 - מאושר

החלטות

הועדה מאשרת הבקשה לחלק את חלקה 823 ל-5 חלקות כדלקמן

823/1 - ע"פ חלוקה קיימת ומאושרת.

823/2 - כ-7 דונם במרחק כ-5 מ' מאמת המים.

823/3 - ע"פ חלוקה קיימת ומאושרת.

823/4 - כ-7 דונם במרחק כ-5 מ' מאמת המים.

823/5 - רצועת אמת המים.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20130153	תיק בניין: 410549
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש
ז'ק בלסם

קניט פומרנץ

כתובת:

רחוב פיטום הקטורת 22, שכונה: זית

גוש וחלקה:

מגרש: 107

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/3 - גבעת הזית מזרח

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 648.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני שינוי תב"ע

מהות הבקשה

דיון עקרוני לשינוי תב"ע- התאמה למצב קיים

החלטות

הוועדה ממליצה לוועדת משנה להתיישבות על הפקדת התכנית לשינוי תב"ע מס' 410/5/49 לאישור מצב קיים של הבית.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20130156	תיק בניין: 410551
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש
דוד כהן

כתובת:

רחוב (משה בן מימון - לשעבר), שכונה: דגן

גוש וחלקה:

מגרש: 351-3501

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

שינוי ת.ב.ע. **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

דיון עקרוני לשינוי תב"ע- הגדלת זכויות בניה ותכסית בניה.

החלטות

לדחות את הדיון לישיבה הבאה של הוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 8	בקשה להיתר: 20130155	תיק בניין: 410550
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש
מ.מ אפרת

כתובת:

רחוב זית שמן 44, שכונה: זית

גוש וחלקה:

מגרש: 119

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 1708.00 מ"ר

שימושים:

מגורים מדורגים

תאור הבקשה: שינוי ת.ב.ע.

מהות הבקשה

דיון עקרוני לשינוי תב"ע- שינוי בקווי בניין

החלטות

הוועדה ממליצה לוועדת משנה להתישבות על הפקדת התכנית 410/5/50 להפקדה

סעיף 9	בקשה להיתר: 20130157	תיק בניין: 280
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש
סלומון איציק

כתובת:

רחוב הגפן 2

גוש וחלקה:

מגרשים: 201, 202

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/2/1 - אפרת, גבעת הגפן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

שטח מגרש: 333.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת בניה ע"פ ת 410/10

מהות הבקשה

מבוקשת תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10

החלטות

לאשר את הבקשה לתוס' בניה על בסיס 410/10 ע"פ נוהל פרסום עבור תוס' על גג מרפסת קיימת.
וכפוף להסכמת שכנים.
הבקשה לבנית מדרגות החצויות לא מאושרות.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20130158	תיק בניין: 410545
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

צבי פריינדליך

עטרת אפל

דוד כהן

כתובת:

רחוב פיטום הקטורת 6, שכונה: זית

גוש וחלקה:

מגרשים: 1557, 1558, 1560

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/4 - שכונת הזית מזרח

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני שינוי תב"ע

מהות הבקשה

שינוי תב"ע- התאמה למצב קיים

החלטות

הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להיתשבות להפקיד את תכנית 410/5/45.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

1040	תיק בניין:	20130169	בקשה להיתר:	11	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014					

בעלי עניין

מבקש

סינגר יאיר ונילי

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב העומר 6 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3513

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

1. מבוקשות הקלות של 5% בשטח הבניה, בגובה הבנין, בקווי בניין
2. מבוקש הנמכת מפלסי פיתוח בכ-65 סמ'.

החלטות

הוועדה מאשרת את הבקשה להקלה 5% בשטח הבנין בגובה הבנין וקוי בנין בגין טופוגרפיה.
הוועדה מאשרת הנמכת מפלס הפיתוח כפוף להסכמת שכנים למגרש זה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

1038	תיק בניין :	20130150	בקשה להיתר :	12	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך : 06/01/2014					

בעלי עניין

מבקש

עמותת בית משקפי שמש - אצל אברהם חיימוביץ

כתובת : רחוב מוריה 10-18, שכונה : תמר

גוש וחלקה : גוש : 5 מגרש : 2110

סוג סעיף אישור בקשה

תוכניות : 410/5/1 - שינוי לתוכנית מתאר אזורית RG-5 אפרת- השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן

יעוד : מגורים **שטח מגרש :** 6822.00 מ"ר

שימושים : מגורים **תאור הבקשה :** דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בגובה בשטח ובקווי בניין

החלטות

הוועדה מאשרת הקלה 5% בגובה, בשטח ובקווי בנין. בגין טופוגרפיה קשה.

82	תיק בניין :	20130146	בקשה להיתר :	13	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך : 06/01/2014					

בעלי עניין

מבקש
לוי גליה

כתובת : רחוב מבוא אלון 6, שכונה : רימון

גוש וחלקה : מגרש : 3

סוג סעיף תוכניות : אישור בקשה
410/1/1 - גבעת רימון

יעוד : שטח מגרש : 1039.55 מ"ר

שימושים : מגורים **תאור הבקשה :** ת. שינויים ללא תוספת שטח

מהות הבקשה

תוספת מרפסת בהתאם להחלטת מת"ע
הוגשה התנגדות שכן

החלטות

הוועדה מאשרת את הפתרון להגבלת הגישה בצד המרפסת עם השכן. במידה ויש למתנגד הסתייגויות עליו לפנות לבית אל.

סעיף 14	בקשה להיתר: 20120035	תיק בניין: 367
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20130012 תאריך: 06/01/2014		

בעלי עניין

מבקש

קלמנוביץ חגי ויעל

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב מעלה רבדים

גוש וחלקה:

גוש: 4 חלקה: 515 מגרש: 443

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/4/2 - גבעת הדקל אפרת

יעוד:

מגורים א1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בשטחי בניה

מהות הבקשה

דיון בהתנגדות שכן

מתנגדים

- מנצור דוד ויונה

החלטות

לאשר את הבקשה של קלמנוביץ וממליצים לשכנים להגיע להבנות ולהסכם ביניהם בעניינים שביניהם.

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