

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

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

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20140001

בתאריך: 10/02/2014 י' באדר א תשע"ד

#### נכחו:

#### חברים:

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

#### סגל:

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| - גזבר ומנכ"ל המועצה | הורוביץ שרון  |
| - יועמ"ש הוועדה      | סילבצקי עקיבא |

#### נעדרו:

#### חברים:

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

#### מוזמנים:

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| - מבקר המועצה      | פוגל תמיר    |
| - מנהלת לשכת תכנון | נטליה אברבוך |

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

### תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3	רחוב יהודה המכבי 12, שכונה: זית	לאונר גולד קרן ויהונתן	גוש: 5 מגרש: 110 תכ"י: 410/5/2	דיון עקרוני	20140001 ת.בנין: 670	בקשה להיתר	1
4	רחוב הזורעים 11 כניסה 1, שכונה: דגן	גלסר ידידיה ודורית	גוש: 5 מגרש: 3508 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20140010 ת.בנין: 1042	בקשה להיתר	2
5	רחוב הזורעים 11 כניסה 2, שכונה: דגן	ליפשיץ עודד וברכה	גוש: 5 מגרש: 3508 תכ"י: 410/5	בניה חדשה	20140011 ת.בנין: 1043	בקשה להיתר	3
6		אפרת זאב	מגרש: 111/1 תכ"י: 410/5/22	דיון עקרוני	20140009 ת.בנין: 957	בקשה להיתר	4
7	רחוב (משה בן מימון - לשעבר), שכונה: דגן	דוד כהן	מגרש: 3501-351 תכ"י: 410/5	שינוי ת.ב.ע.	20130156 ת.בנין: 410551	בקשה להיתר	5
8	רחוב זית שמן 26, שכונה: זית	אנסבכר נדב ואסתי	גוש: 5 מגרש: 117 תכ"י: 410/5/2	דיון עקרוני	20130125 ת.בנין: 697	בקשה להיתר	6
9	רחוב פיטום הקטורת 27, שכונה: זית	בורנשטיין מיכאל	גוש: 5 מגרש: 208 תכ"י: 410/5/3	תוספת בניה	20140015 ת.בנין: 738	בקשה להיתר	7
10	רחוב פיטום הקטורת 18	אילן פז	גוש: 5 מגרש: 105 תכ"י: 410/5/3	דיון עקרוני	20140020 ת.בנין: 410544	בקשה להיתר	8
11	רחוב נצח ירושלים, 14 דירה 3, שכונה: דקל	שרמה חימנה ועמית קיימת התנגדות	גוש: 4 מגרש: 614 תכ"י: 410/4/5	תוספת בניה	20140005 ת.בנין: 530	בקשה להיתר	9

סעיף 1	בקשה להיתר: 20140001	תיק בניין: 670
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

לאונר גולד קרן ויהונתן

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב יהודה המכבי 12, 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**

מבוקשת תכנית שינויים ע"פ תב"ע 410/10  
2. מבוקשת הקלה באחוזי בניה וכן בקו בניין עד 5%  
התכנית שונה מתכנית שאושרה

**החלטות**

הוועדה החליטה:

1. לאשר את הבקשה להקלה 5% בשטחי הבניה ובקוי הבנין.
2. לאשר את הבינוי המבוקש
3. יש לקבל הסכמת שכנים ונוהל פרסום ע"פ 410/10.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20140010	תיק בניין: 1042
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

גלסר ידידיה ודורית

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

רחוב הזורעים 11 כניסה 1, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3508

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים א'

שטח מגרש: 364.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

1. מבוקשת הקלה של 5% בשטח הבניה, בגובה הבניין
2. מבוקש הנמכת מפלס פיתוח ב- 50 ס"מ

**החלטות**

הוועדה החליטה:

1. לאשר הקלה של 5% בשטחי בניה וגובה הבנין.
2. לאשר הנמכת מפלס פיתוח ב- 50 סמ' ביחס לתכנית פיתוח מאושרת.
3. מבקש ההיתר מתבקש לבצע תיאום אדריכלי בחזיתות המבנה עם יח"ד הסמוכה אליו.
4. יש לקבל הסכמת שכנים רלוונטים לבקשה.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20140011	תיק בניין: 1043
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

ליפשיץ עודד וברכה

**עורך**

לוי יהודה

**כתובת:**

רחוב הזורעים 11 כניסה 2, שכונה: דגן

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 3508

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**תוכניות:**

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

**יעוד:**

מגורים א'

שטח מגרש: 355.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

- מבוקשת הקלה של 5% בקווי בנין, בשטחי בניין, בגובה בניין
- מבוקש בנוסף הנמכת מפלס פיתוח ב 70 ס"מ

**החלטות**

הוועדה החליטה:

- לאשר הבקשה להקלה של 5% בקווי בנין, שטחי בנין וגובה בנין.
- לאשר הנמכת מפלס הפיתוח ב-70 סמ' ושינוי תכנית הבינוי לשם כך.
- יש לקבל הסכמת שכנים רלוונטים לבקשה.
- מבקש ההיתר מתבקש לבצע תיאום אדריכלי בחזיתות המבנה עם יח"ד הסמוכה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	בקשה להיתר: 20140009	תיק בניין: 957
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
אפרת זאב

עורך  
לוי יהודה

גוש וחלקה: מגרש: 111/1

סוג סעיף  
תוכניות: אישור בקשה  
410/5/22 - אפרת גבעת הזית

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

**מהות הבקשה**

1. מבוקש הקלה של 5% בשטח בניין, בקווי בניין, בגובה הבניין

**החלטות**

הוועדה מחליטה:

1. לאשר הקלה של 5% בשטח הבנין, קוי בנין וגובה בנין.
2. יש לקבל הסכמה משכנים רלוונטים.
3. מבקש ההיתר מתבקש לבצע תאום אדריכלי בחזיתות המבנה עם יח"ד הסמוכה.
4. הוועדה מציינת כי גבולות הפיתוח של המגרש לא יחרגו מגבול המגרש ולא תהיה כל סטיה לשטחי ציבור סמוכים. יש לרשום הערה זו בכל היתר בניה למגרש זה.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20130156	תיק בניין: 410551
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**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**

שינוי תב"ע- הגדלת זכויות בניה ותכסית בניה.

**החלטות**

הוועדה לאחר שדנה בבקשה ובהשלכותיה החליטה: לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע ע"פ הבקשה שהוגשה לוועדה.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20130125	תיק בניין: 697
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אנסבכר נדב ואסתי

עלוון ציון

בהלול חי

**כתובת:**

רחוב זית שמן 26, שכונה: זית

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 117

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**תוכניות:**

410/5/2 - גבעת הזית

**יעוד:**

מגורים ג' מיוחד

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

הבקשה מובאת לדיון לאחר קבלת חו"ד יועמ"ש הוועדה

**החלטות**

לאחר שהועדה שמעה בדיונים קודמים את הצדדים מס' פעמים, ולאחר בדיקתו והמלצתו של היוע"מ לאחר שסייר במקום בנוכחות הצדדים שהתייצבו, מחליטה הוועדה לאמץ את המלצות היוע"מ כדלקמן.

לאשר למשפ' עלוואן הגדלת המרפסת הקיימת כפי שהתבקש על ידי עלוואן (אשר יוצרת מרפסת מקורה לקומה שמתחתיה עבור משפ' אנסבכר) בכפוף לכך כי משפ' עלוואן תעביר לאנסבכר את את יתרת זכויות הבניה הנותרות והנדרשות למרפסת המקורה של אנסבכר ללא צורך בהגשת בקשה להקלה למועצת התכנון העליונה, דבר הנובע מהתוספת של מרפסת עלוואן, היינו, שיעור של כ - 3.7 מ"ר. כן נותן בזה עלוואן את הסכמתו לאנסבכר לבניית החדר, פתיחת דלת למרפסת המקורה, ולביצוע מרפסת בחזית המזרחית, ככל שאנסבכר יבחר בכך.

לאשר למשפחת אנסבכר עקרונית את תוספת החדר על ידי סגירת מרפסת במרפסת בצד המערבי דרומי של הבניין) לאשר עקרונית הקלה של 5% למשפ' אנסבכר עבור המרפסת המקורה שנוצרה מהפרכת גג למרפסת בחזית המערבית. נוסף על יתרת זכויות המועברות ממש' עלוואן למטרה זו.

החלטה זו נכונה גם עבור יח"ד המקבילות לדירות אנסבכר עלוואן - קרי משפ' בהלול ושמואלי.



738	תיק בניין :	20140015	בקשה להיתר :	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך : 10/02/2014					

**בעלי עניין**

**מבקש**

בורנשטיין מיכאל

רוטשטיין חנה

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב פיטום הקטורת 27, שכונה: זית

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרש: 208

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**תוכניות:**

410/5/3 - גבעת הזית מזרח

**יעוד:**

מגורים א1

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת בניה

**מהות הבקשה**

מבוקש דיון עקרוני להקלה 5% בשטח בניין וכן ע"פ תב"ע 410/10

**החלטות**

הוועדה מאשרת בקשה להקלה 5% בשטח הבניה וכן תוס' שטח ע"פ 410/10 כפוף לנוהל פרסום של 410/10.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20140020	תיק בניין: 410544
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אילן פז

אהרון ניימן

אילנה סינגר

מרדכי ווילק

**כתובת:**

רחוב פיטום הקטורת 18

**גוש וחלקה:**

גוש: 5 מגרשים: 105, 106

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**תוכניות:**

410/5/3 - גבעת הזית מזרח

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

חניה

**תאור הבקשה:** דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

מבוקש שינוי מיקום חניה

**החלטות**

הוועדה השתכנעה כי לאור נתונים המקומיים והסביבתיים לא נדרשים חניות נוספות במגרשים של המבקשים לאור בקשותיכם לשינוי. תב"ע 410/5/44 למגרשים 105, 106 המהוות שינוי לתב"ע 410/5/3. למגרשים אלו וכי החניות הפנויות בכביש נותנים מענה לחניה שנדרשה. בגין שינוי התב"ע הנ"ל.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20140005	תיק בניין: 530
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140001 תאריך: 10/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

שרמה חימנה ועמית

**עורך**

בן-טובים אביהוד

**כתובת:**

רחוב נצח ירושלים 14 דירה 3, שכונה: דקל

**גוש וחלקה:**

גוש: 4 מגרש: 614

**סוג סעיף**

אישור בקשה

**תוכניות:**

410/4/5 - גבעת הדקל ב' + ג' אפרת

**יעוד:**

מגורים ב' מיוחד

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת בניה

**מהות הבקשה**

דיון התנגדויות

**מתנגדים**

- היימן אבידן

- להט ניסן

**החלטות**

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ובחנה את הבקשה וצדדיה החליטה הוועדה לאשר את הבקשה. על המבקש לעמוד בדרישת חוקי העזר למניעת מטרדים ושעות עבודה באתר מאוכלוס.

הוועדה מזכירה למבקש לבצע את העבודה ע"י קבלן רשום כפי שמוגדר זאת כחוק.

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