

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 04/06/2015  
ת. עברי: י"ז בסיון תשע"ה

### פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20150004

בתאריך: 25/05/2015 ז' בסיון תשע"ה שעה 19:00

#### נכחו:

#### **חברים:**

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד   |
| - חבר מועצה              | כהן דורון    |
| - חברת מועצה             | מלכי דבורה   |
| - חברת מועצה             | אורית סמואלס |
| - חבר מועצה              | שפיץ מנחם    |
| - חברת מועצה             | טל נעמה      |
| - חבר מועצה              | דהן מיכאל    |

#### **סגל:**

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

#### **מוזמנים:**

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

#### נעדרו:

#### **חברים:**

- |             |           |
|-------------|-----------|
| - חבר מועצה | שפיר דובי |
| - חבר מועצה | חדידה אבי |

#### **סגל:**

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

#### **מוזמנים:**

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

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150064	דיון עקרוני	גוש : 5 חלקה : 1 מגרש : 3526	סלומון משה ופאני	משה בן מימון 35 כניסה 1, שכונה דגן	3
2	בקשה עקרונית	20150065	פתיחת דלת לחוית	מגרש : 204.2 תכ' : 410/1/1	סיקסיק מישל ושושנה	רחוב רימון 42 ד 2, שכונה רימון	4
3	בקשה להיתר	20150066	הקלה 5% בגובה ובשטח הבניה	גוש : 5 מגרש : 3524	עמר אברהם ומרים	משה בן מימון 31, שכונה דגן	5
4	בקשה עקרונית	20150067	דיון עקרוני	גוש : 5 חלקה : 2 מגרש : 3526	אטיה אליהו ותמר	רחוב משה בן מימון 35 כניסה 2, שכונה דגן	7
5	בקשה להיתר	20150068	הקלה 5% בגובה ובשטח	גוש : 5 חלקה : 1 מגרש : 3529	אלמקייס אורי	רמב"ן 18 כניסה 1, שכונה דגן	8
6	בקשה עקרונית	20150069	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3103	עמותת בית נבעות אפרת - ע"י חימוביץ אבי	רחוב אברהם אבן עזרא 6-2, שכונה דגן	9
7	הקלה 5%	20150044	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3302 תכ' : 410/5	עמותת בית וגן בדגן - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל	משה בן מימון 62-90, שכונה דגן	11
8	הקלה 5%	20150070	הקלה 5% בגובה ובשטח הבניה	גוש : 5 חלקה : 2 מגרש : 3510	הראל אלי ונאורה	רחוב משה בן מימון 15 כניסה 2, שכונה דגן	14
9	בקשה עקרונית	20150071	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3501 תכ' : 410/5/1	עמישב - זלטין יהושע ותמר	רחוב משה בן מימון 22, שכונה דגן	15
10	בקשה עקרונית	20150072	דיון עקרוני	גוש : 4 מגרש : 626 תכ' : 410/4/5	פישרגר מיכאל ואילנה	רחוב שיבת ציון 37, שכונה דקל	18
11	בקשה להיתר	20140133	תוספת בניה	גוש : 5 מגרש : 117/4 תכ' : 410/5/2	פורת עקיבא ומרים קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 20 ד 4, שכונה זית	20
12	בקשה להיתר	20150077	הקלה 5%	גוש : 5 מגרש : 3523 תכ' : 410/5	בן-עמי אליהו	משה בן מימון 29, שכונה דגן	22
13	בקשה להיתר	20140129	תוכניות בינוי	גוש : 5 מגרש : 2107	עמותת צעירי אפרת - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל	מוריה , שכונה תמר	23
14	בקשה להיתר	20150079	הקלה 5%	גוש : 5 מגרש : 35022 תכ' : 410/5	טי בנציון ויונינה	משה בן מימון 24 כניסה 2, שכונה דגן	25
15	בקשה עקרונית	20150047	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3105 תכ' : 410/5	בוניך בניה פיתוח והשקעות בע"מ (שמואל אליהו)	רחוב משה בן מימון , שכונה דגן	26
16	בקשה עקרונית	20150078	דיון עקרוני	גוש : 5 מגרש : 3402 - 3403	עמותת איי אפרת	הדגן , רמב"ן , שכונה דגן	29

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150064	תיק בניין: 1137
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

סלומון משה ופאני

עורך

לוי יהודה

כתובת:

משה בן מימון 35 כניסה 1, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 1 מגרש: 3526

סוג סעיף

דיון עקרוני

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בגובה, בשטח ובקווי בנין

הערות בדיקה

יש לתאם סוג חיפוי אבן וגג רעפים עם היחידה הצמודה.  
יש לקבל הסכמת שכנים.

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה - מדובר במגרש בנה ביתך בדגן, מבוקשת הקלה 5% בשטח, גובה וקווי בנין. יש לתאם סוגי חיפוי אבן וגג רעפים בין שתי היחידות הצמודות.  
דבורה - האם זה מפריע למישהו?  
משה - אמרתי שצריך הסכמת שכנים. הקלה 5% בגובה לא מפריע לבתים שמעל המגרש, הסכמת שכנים נדרשת לבתים שלצידי המגרש.  
מיכאל - סעיף 1 וסעיף 4 אותו מגרש.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטח הבנין, גובה הבנין וקווי בנין בגין טופוגרפיה קשה.  
כפוף להסכמת שכנים הגובלים במגרש.  
יש לתאם יחיד הצמודה את סוג חיפוי האבן וגג הרעפים.

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 2	בקשה עקרונית: 20150065	תיק בניין: 97
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

סיקסיק מישל ושושנה

כתובת:

רחוב רימון 42 ד 2, שכונה רימון

גוש וחלקה:

מגרש: 204.2

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/1/1

יעוד:

מגורים ב', מגורים ב'

שטח מגרש: 793.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: פתיחת דלת לחזית

מהות הבקשה

מבוקש פתיחת דלת בחזית המבנה ובנית גשרון

הערות בדיקה

מבוקש לפתוח פתח בחזית וכן גשר לבית מהמדרכה, הפתח המבוקש הינו לצורך נכה מוגבל. מצ"ב חוות דעת רפואית.

המלצות המהנדס

לדיון

- יש להבטיח שיפוע רמפה תקנית לנגישות נכים בתוך גבולות המגרש.

מהלך דיון

משה - מדובר בבקשה לפתיחת פתח בחזית בנין בגבול מגרש הסמוך לכביש-המדרכה, להסדרת נגישות ליח"ד ללא מדרגות בשל בעיית נכות.

כפוף לכך שהשיפוע יהיה תואם לתקנות הנגישות והבטיחות.

מנחם - משהו אפיקורסי, אני מבין שיש מגבלות נכות, גם אני אגיע למצב שהבית לא יתאים לי, אני מתכוון למכור את הבית ולעבור לבית מתאים למגבלות הגיל שלי.

הבקשה הולכת לשנות חזית הרחוב ואני לא חושב שצריך לאשר כל דבר. במידה והבית לא מתאים, על המבקש לעבור לבית מתאים יותר.

מיכאל - לא לגיטימי.

דבורה - זה לא לגיטימי להגיד "תמכור את הבית".

עודד - הבקשה היא טכנית ותכנונית, יש לה השלכות חזותיות. יש צורך לברר אם המבקש מתגורר בבית או מדובר באורח של המשפחה.

נעמה - אפשר לעשות סבב טלפוני?

עודד - יש צורך לברר מגורי במבקש באפרת ולבצע סבב טלפוני לאישור הבקשה.

החלטות

מהנדס המועצה יברר אם המבקש מתגורר באפרת.

לאחר ברור הפרטים הללו יבוצע סבב טלפוני לקבלת החלטה על הבקשה.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150066	תיק בניין: 1138
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמר אברהם ומרים

עורך

לוי יהודה

כתובת:

משה בן מימון 31, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3524

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בגובה ובשטח הבניה

מהות הבקשה

מבוקשות הקלות של עד 5%:

1. שטחי בניה

2. קווי בנין

3. גובה בנין

4. הנמכת מפלס פיתוח ב- 2.1 מ'

הערות בדיקה

1. הועדה רשאית לאשר הנמכת בנין + פיתוח עד 3 מ' ע"פ שיקול דעתה
2. לבקשה השלכות על תמיכת מגרשים בגבולות צידיים של השכנים
3. הבינוי המוצע מנמיד קו רכס של הבית בכ- 1.9 מ' מרכז גג הבתים משני צידי המגרש יהיו גבוהים 1.5-2.3 מ'
4. דרוש הסכמת שכנים על שינוי מפלסי הפיתוח
5. יש לפתור בעית ניקוז במגרש בחיבור לרשת ביוב

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה - מדובר בבית בנה ביתך, מבוקשת הקלה של 5% בשטחי בניה, קווי בנין וגובה וכן הנמכת מפלס פיתוח ב- 2.1 מ'.

בסמכות הועדה ע"פ הוראות התוכנית לאשר הנמכות מפלס הפיתוח עד 3 מ'. המשמעות של הנמכת המפלס שהבית יהיה נמוך משני הבתים בצידיו וכך יוצר קו רכס לא רציף. אין השלכה על הקלה 5% על המגרש מאחור הואיל ובגב הבתים קיים קיר תומך הגובה בהרבה מרכס הגג של המבקש.

מיכאל - מה זה אומר?

משה - אומר שאם קו רקיע במגמת עליה/ירידה וכד' אז הבית הזה יצנח בין שני בתים שמצידיו. זה אומר שהבית יצנח בין 1.5 מ' עד 2.3 מ' מרכז הבתים שמצידיו.

להנמכת מפלס הקומות מתח לגבה הכביש ידרש פתרון של בעית הניקוז של המגרש מתחת לכביש

דבורה - למה הם רוצים לעשות את זה, היא רוצה פחות מדרגות?

משה - כך נראה מתוך התוכנית

עודד - מה שאנחנו מבקשים שהגבהים יהיו בהתאם לתשתיות.

משה - וגם שהרכס יהיה רציף ולא נמוך יותר מרכס הגג הסמוך.

עודד - בכל מקרה הוא לא קובר את הבית שלו.

משה - נראה קו רקיע שבור לא רציף.

עודד - עם כל הכבוד נתת לבנות במנורה 2 קומות ואחד 4 קומות בפיטום הקטורת יש לנו בתים בכל מיני גבהים

מענין אותי ההתאמה לתשתיות.

**החלטות**

הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי בניה, קווי בנין וגובה בנין בגין טופוגרפיה קשה.  
הועדה מאשרת הנמכת מפלס הפיתוח, כפוף לקבלת הסכמת שכנים ותאום חיבור תשתיות של המגרש המונמך  
עם התשתיות העירוניות (ביוב, ניקוז)

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

**הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת**

סעיף 4	בקשה עקרונית: 20150067	תיק בניין: 1139
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

אטיה אליהו ותמר

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב משה בן מימון 35 כניסה 2, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 2 מגרש: 3526

סוג סעיף

דיון עקרוני

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% : בגובה, בשטח ובקווי בנין

הערות בדיקה

יש לתאם סוג חיפוי אבן וגג רעפים עם היחידה הצמודה  
יש לקבל הסכמת שכנים

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה - מבוקש הקלה בגין טופוגרפיה קשה.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה, שטח וקווי בנין בגין טופוגרפיה קשה.  
יש לתאם סוג חיפוי אבן ורעפים עם יח"ד הצמודה.  
יש לקבל הסכמת שכנים על ההקלה בגובה.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**



**הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת**

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150068	תיק בניין: 1140
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

**בעלי עניין**

מבקש  
אלמקייס אורי

עורך  
לוי יהודה

**כתובת:** רמב"ן 18 כניסה 1, שכונה דגן

**גוש וחלקה:** גוש: 5 חלקה: 1 מגרש: 3529

**סוג סעיף** דיון עקרוני

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** הקלה 5% בגובה ובשטח

**מהות הבקשה**

מבוקשת הקלה של 5%:  
1. שטח הבניה  
2. גובה הבנין

**הערות בדיקה**

יש לתאם סוג חיפוי אבן וגג רעפים עם היחידה הצמודה  
יש לקבל הסכמת שכנים

**המלצות המהנדס**

לדיון

**מהלך דיון**

משה - מבוקש הקלה בגין טופוגרפיה קשה.

**החלטות**

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה ובשטח בגין טופוגרפיה קשה.  
יש לתאם סוג חיפוי אבן ורעפים עם יחיד הצמודה.  
יש לקבל הסכמת שכנים על ההקלה בגובה.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20150069	תיק בניין: 1141
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת בית גבעות אפרת - ע"י חימוביץ אבי

כתובת:

רחוב אברהם אבן עזרא 6-2, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3103

סוג סעיף

דיון עקרוני

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש הקלות של 5%:

1. בשטח הבניה

2. בגובה הבנין

3. בקווי בנין

כמו כן מבוקש אישור ושינוי בינוי ובינוי תימוך המתאים לסביבה

הערות בדיקה

1. טרם אושרה תוכנית בינוי ופיתוח למתחם זה ולא ניתן להתייחס לגובה הפיתוח המוצע ורכס גג מוצע.
2. הבינוי מיצר בנין רצוף.
3. שינוי בינוי מבניה רוויה לקוטגיים טוריים עם דירה מעליהם.
4. במידה ותאושר הקלה בגובה, יש לשקול קבלת הסכמת שכנים העלולים להיפגע.
5. אין מניעה לאשר הקלה בשטח ובקווי בנין.
6. כל אישור יהיה בכפוף לתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בעתיד ע"י הועדה המקומית.

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

נוכח:

חימוביץ אבי

משה - מבקש לשנות בינוי. הבינוי ע"פ תוכנית בינוי הוא 3 בניני מגורים בני 3 קומות עם 6 יח"ד כ"א. המבקש מבקש לשנות את הבינוי ולשפר את יח"ד ע"י בינוי מבנה משולב קוטגיים טוריים ודירה מעליהם ע"י 2 מבנים, כאשר הוא מאחד למעשה 2 בניינים.  
חימוביץ אבי - לא יודע אם שינוי בינוי הוא ההגדרה נכונה.  
עידו - מה מרווח בין הבתים?  
משה - קוטגיים טוריים כשמעליהם דירה, כל קוטגי כניסה נפרדת. למעשה מדובר בגושי בניינים עם חיבור בניהם ע"י מדרגות אך יחד עם זה, מרווחים של כ- 2.5 מ' עם קירות ללא פתחים.  
עידו - במועל דבוקה של 6 קוטגים טוריים?  
משה - לא, 9 קוטגיים טוריים ודירות מעל הבנין.  
עידו - למה זה בא לפה?  
משה - הבינוי המוצע שונה מהנספח בינוי יחד עם זה משפר את איכות הבניינים ולא מתנגש עם הוראות התב"ע. כמו כן מבוקש הקלה של 5% בגובה, קווי בנין ושטח בנין.  
חימוביץ אבי - לקחנו מגרש מצומצם, עם לא הרבה פוטנציאל, בתיכנון הרעיוני של משרד השיכון. ישבנו עם אנשי העמותה ובדקנו מה הם מחפשים.  
לקחנו מגרש והצלחנו להכניס דירות דופלקס עם דירה מעל, שני שליש עם גינות פרטיות ושיפרנו את מה שהיה בתוכנית הרעיונית, נכון שהתב"ע נותן פרמטרים מה כן לבנות ומה לא, אולם זה לא מתנגש.

שודד - יש למישהו התנגדות לבניית הרכבת!

#### החלטות

בכפוף לאישור של תוכנית הבינוי והפיתוח שתובא לוועדה, הועדה מאשרת את הבינוי המבוקש. הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטחי בניה, גובה וקווי בנין, כפוף לכך שהמתכנן יתכנן מחסנים דירתיים של 2-3 מ"ר ליחידה (כניסה מבחוץ) וכן סגירת חדר מדרגות. על המבקש יהיה להתאים את הבקשה שלו לתוכנית בינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י הועדה לכשתאושר. יש לתת הודעה למגרשים שמצפון למגרש על מתן הקלה למגרש זה.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 7	הקלה 5%: 20150044	תיק בניין: 1125
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת בית וגן בדגן - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל

עורך

סוננבליק אלי - סוננבליק אלבוים אדריכלים

כתובת:

משה בן מימון 90-62, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3302

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים ב' 3

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

הבקשה מוגשת שוב לדיון בעקבות חוות דעת יועמ"ש הועדה

הערות בדיקה

הבקשה מוגשת לדיון שנים בעקבות חוות דעת יועמ"ש הועדה  
"לשם ביצוע מסלעות יש צורך בשינוי תב"ע"

ע"פ תב"ע 410/5 פרק א' סעיף 1: "תמיכת קרקע תעשה בקירות תומכים בבניית אבן או במיסלעות במקום שצויין במפורש בנספחי הבינוי והפיתוח" - במגרש זה לא סומנו מסלעות ועל כן יש מניעה לאשר מסלעות.

מצורפת חוות דעת יוע"ש:

1. בסעיף י"א (1) לפרק ד' לתכנית בנין עיר מס' 40/5, החל על גבעת דגן, נקבע תמיכת קרקע תיעשה באמצעות קירות תומכים בבניית אבן או המסלעות (מסלעות באותם המקומות שצוינו במפורש בנספח הבינוי והפיתוח).
2. בהתאם לסעיף 7 בפרק א' של תקנון התב"ע, מסמכי התכנית כוללים 3 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח מנחים בק"מ 1:1000.
3. כמו כן, בהתאם לס"ק ד' שם התכנית כוללת חתכים נספח הפיתוח והבינוי.
4. כך גם בסעיף 26 לפרק ב' קיימת הגדרה של "נספח בינוי ופיתוח מנחה", ונקבע כי זו מנחה את הפיתוח. בסעיף 27 מדובר בתכנית 1:500 שהועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מוסמכת לאשר ואשר הינו תנאי להוצאת היתרי בנייה.
5. כפי שהבהיר לי מהנדס המועצה כי בנספח המנחה (1:1000) והן בנספח המפורט (1:500) מופיעים קירות תומכים דווקא לא מסלעות.
6. כמו"כ, לאור העובדה שלפי סעיף י"א (1) המצוטט לעיל, ניתן לעשות מסלעות רק אם הדבר הותר במפורש ע"י נספח הבינוי והפיתוח, וזה אינו מתיר זאת, ממילא אין אפשרות להתיר זאת ללא שינוי תב"ע.
7. אשר על כן, לשם ביצוע מסלעות, יש צורך בשינוי תב"ע.

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 מתאריך 02/03/2015 הוחלט :**

- הקלה של 5% בשטחי בניה מאושר בכפוף למתן מחסנים דירתיים.
- הקלה 5% בגובה בנין כפוף להסכמת שכנים - המגרש שמעל מגרש המבקש.
- שיפועים בגינות האחוריות במגבלה של 10%, ביחס למפלסי פיתוח ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח.
- בינוי מסלעות במגרש - המבקש יגיש את בקשתו ואסמכתאות ליועץ המשפטי לבחינה והמלצה לוועדה המקומית.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

**המלצות המהנדס**

לאור חוות הדעת יועמ"ש והוראות תב"ע 410/5 יש לתכנן תימוך קרקע בקירות תמך בלבד ולא במסלעות החלטה זו מעדכנת את החלטת הועדה מתאריך 2/3/2015 ביחס לתימוך המגרשים.

**לדיון**

**מהלך דיון**

**משה** - בהמשך לדיון קודם בבקשה, התבקשה חוות יועמ"ש על תמיכת מדרונות / קרקע במסלעות.  
**רצ"ב** חוות דעת יועמ"ש, כי התמיכה תיתכן רק בקירות תמך.  
**דורון** - שהם חייבים לבנות קירות תמך.  
**משה** - כן.

**החלטות**

הועדה מאשרת את חוות הדעת של היועמ"ש כי תמיכת קרקע במגרש ע"פ הוראות תב"ע 410/5 מאפשרת רק ע"י קירות תמך.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 8	הקלה 5%: 20150070	תיק בניין: 1045
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

הראל אלי ונאורה

עורך

פוגודה מונטי

כתובת:

רחוב משה בן מימון 15 כניסה 2, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 2 מגרש: 3510

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הקלה 5% בגובה ובשטח הבניה

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בגובה הבנין

הערות בדיקה

- יש לתכנן חניה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
- הבינוי המצוה יקשה על תיאום עם יח"ד הצמודה הן במבחינת התנוחה והן מבחינת גג המבנה.
- אישור הקלה בנושא - יש לחייב הסכמת שכנים בצידי המגרש ומאחורי המגרש.

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה - מבוקשת הקלה של 5% בגובה בנין.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה הבנין כפוף להסכמת שכנים.  
על המבקש להתאים את מיקום החניות במגרש ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 9	בקשה עקרונית: 20150071	תיק בניין: 1027
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמישב - ולטין יהושע ותמר

עורך

קול אלן

כתובת:

רחוב משה בן מימון 22, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3501

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/1

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 483.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקש לאשר חלל אטום ללא גישה

הערות בדיקה

במהלך הבניה המבקש קיבל מסי' התראות בנין חלל זה החל מתחילת בניית השלד. החלל בוצע ואטום.

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

נוכחים:

עמישב-ולטין יהושע ותמר

שפרבר מיכאל - עו"ד

משה - מדובר בבית חד-משפחתי בדגן שנבנה בניגוד לתוכנית ההיתר עם חלל בגובה קומה, מתחת לקומות המגורים. מבוקש לאשר חלל אטום ולא כל גישה מהבנין או מהפיתוח.

שפרבר מיכאל - עו"ד - התראות נשלחו לכתובת בן מימון, נודע להם שיש התראות, לא מכחישים שקיבלו התראות.

מנחם - מה הגובה החללו למה בניתם חלל! אם זה ה-0.0 למה חפרתם!

עמישב-ולטין תמר - חפרו כדי להגיע לאבן, כדי לשים יסודות בסלע, אי אפשר לבנות על אדמה.

שפרבר מיכאל - עו"ד - קיבלו התראה לפני חודש כשהם לא יודעים במה מדובר, מכתב שנשלח לכתובת לא קיימת.

זה לא הגדרה של חלל, 4 קירות, אין ריצפה וכד', הדבר מעכב אותם לקבל טופס 4.

האם רוצים לסיים פרשה או להשאירה לנצח נצחים!

עודד - מציע לעו"ד שפרבר לזנוח את הקו שנוקט בהצגת הבקשה או הטענה בתיק זה.

עמישב-ולטין תמר - זה סיוט, משלמים שכירות ומשכנתה ולא יכולים להיכנס לבית שלנו.

נעמה - זה הדבר שמונע כניסה אל הבית!

שפרבר מיכאל - עו"ד - יש 3 רגיקטים: בחזית קיר אבן שמחפה המגרש ופונה לזית - הם השאירו כדי למלא

במסיפס ובצד המגרש, בנו קיר כשהחזית לכיון השכן ללא אבן - כאשר האבן תבוצע ע"י השכן.

עודד - ההיתר מדבר על קירות תמך מאבן

שפרבר מיכאל - עו"ד - יש גם ענין של גדר אחורית של משרד השיכון לכאורה באחריותם, טרם קיבלנו התיחסות בנושא.

דרישה שלישית שהגדר שנמצאת בצד של השכן, הוא צריך לחפות את הגדר באבן בצד הפונה לשכן?

משה - אין לנו תוכנית מצב קיים לגבי גובה בנין, הפערים שהוצגו ע"י המבקש ובא כוחו הם מידע כללי, אולם

- יתכן ועם קבלת מדידה מצב קיים וביקורת בנכס יאומת מצב זה או שיהיו פערים נוספים.
- עודד - אני אומר שמתחילת הבניה הם מתלוננים על מחלקת הנדסה וההתראות שקיבלו.
- משה - הנ"ל קיבלו מס' התראות, עוד מחפירת המגרש יצרו חלל בגובה קומה בהיקף של כל הבנין.
- נעמה - מישוהו מקבל טופס 4 ?
- עודד - זה תיק כואב, הם זוג שקיבל התראות, זו התממות שלא ידעו על מצבם.
- עקיבא - אטימה ניתנת לפתיחה ומגדיל את שטח הנכס.
- עודד - הטיעון על יסודות לא נכון, לא צריך להוציא את כל מה שנמצא באמצע ...
- והם אומרים : זה לא אנחנו, הקבלן אומר ....
- משה - יש הכנה של חלוטות אנגלים שנאטמו ומולאו באדמה, למפלס זה יש הכנה לגישה שבוצע בה מילוי ואיטום.
- בתוכנית ההיתר אין חלל כזה והמבקש מבקש לאשר חלל אטום זה.
- מנחם - כאשר מלווים ועושים פיקוח על בניה, צריך לשלוח מכתב רשום, צריך לצלם.
- עודד - אומר לכם ממעורבות אישית בכל קומה היו דמעות.
- נעמה - מה דורשים שיכנסו לבית ?
- עודד - טופס 4, מעכבים בגלל משרד השיכון - גם התשתיות השכונתיות טרם הושלמו.
- דבורה - מתי אפשר להסיר עיכובים ?
- עודד - יש עיכובים בתשתית הציבורית ויש גם פערים ברמה הפרטית.
- שורה תחתונה טופס 4 דבר חדש כ- 7, 8 שנים, לכן אנחנו פה עם בתים חדשים במצב חדש, אני חושב לחייב סטנדרט אחיד, אחרת נהיה תמיד במרוץ אחר הזנב.
- מנחם - זה שבוכים או לא בוכים זה לא הענין שלנו אבל אחרים מילאו אדמה.
- עודד - עקיבא יחליט על דרך מילוי החלל.
- עקיבא - דורש לשפוך בטון שיהפוך ללא יעיל, זה מה שאני ממליץ ודורש מכל אחד שיעשה זאת.
- עודד - עקיבא יתן הנחיות איך להפוך החלל ללא כדאי.

**החלטות**

הועדה מסמיכה את היועמ"ש להנחות את הועדה ומהנדס המועצה באופן מילוי החלל.  
על פי הנחיה של היועמ"ש בתיק זה, על המבקש לבצע מילוי באדמה של חלל המרתף כך שגובה החלל ללא המילוי לא יעלה על 1.70 מ'.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 10	בקשה עקרונית: 20150072	תיק בניין: 543
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

### בעלי עניין

#### מבקש

פישברגר מיכאל ואילנה

#### כתובת:

רחוב שיבת ציון 37, שכונה דקל

#### גוש וחלקה:

גוש: 4 מגרש: 626

#### סוג סעיף

דיון עקרוני

#### תוכניות:

410/4/5

#### יעוד:

מגורים

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: דיון עקרוני

### מהות הבקשה

מבוקש לאשר מטבח נוסף ביח"ד לצורך מטבח פסח במסגרת בקשה לשינוי תב"ע - הסדרת מצב קיים

### הערות בדיקה

מבוקש מטבח נוסף שישימש כמטבח פסח.

ניתנה חוות דעת היועמ"ש:

"כל עוד אין כניסה נפרדת ליחידת המפלס הנוסף, נדמה שאפשר להתיר, תוך ציון אוהרה שדלת כניסה לשם אסורה, ופיצול ליחידת משנה תחשב כעבירת בניה"

### המלצות המהנדס

לדיון - כפוף להערות יועמ"ש

### מהלך דיון

נוכח:

בן-טובים אביהוד - אדריכל

משה - בקשה לשינוי תב"ע במגרש.

אישור מצב קיים, יש חוות דעת יועמ"ש שבמידה ואין גישה מבחוץ שמאפשרת חיוך דירה, אין מניעה לאשר מטבח פסח תוך הבהרה בהיתר לגבי סייגים של מטבח זה.

עקיבא - יש לכתוב בהיתר את מגבלות ההיתר לגבי מטבח זה, כדי שלא יהיה למבקש הפתעה לא ידועה.

מנחם - מה זה אומר לגבי רוכש עתידי?

עודד - המבקשים מבקשים להכשיר מצב קיים, הפחד הוא שזה יצור תקדים במקומות אחרים.

מנחם - מה גודל המטבח?

עודד - בייסמנט עם שני כיורים וארונות מטבח - אין גישה מבחוץ.

**החלטות**

- הועדה מקבלת את חוות הדעת של היועמ"ש ומאשרת את שינוי התב"ע במבוקש ע"פ תכנית מס' 410/4/64 כפוף לכך כי יצוין במסמכי התב"ע והיתר הבניה את מגבלות האישור של המטבח:
1. אין ליצר דלת כניסה למרתף מחוץ לבנין.
  2. פיצול דירה ליחידת משנה תחשב לעבירת בניה לכל דבר וענין.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

701	תיק בניין:	20140133	בקשה להיתר:	11	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015					

בעלי עניין

מבקש

פורת עקיבא ומרים

עורך

רוויטל וויל

כתובת:

רחוב זית שמן 20 ד 4, שכונה זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 117/4

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים

שטח מגרש: 652.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10

הערות בדיקה

התוכנית מגיעה לדיון שנית - מבקשים לדון בעניינם בלבד.

מהלך דיון מישיבות קודמות

נוכחים: - מרים פורת

- ראובן הופנונג (אבא של מרים פורת)

- יחיאל בן-אליהו

- אביהוד בן-טובים

משה בן-אלישע - משפחת פורת מבקשת להוסיף לדירתה שטח ע"י סגירת חלק מחצר אנגלית בחזית אחורית של הבנין. לבקשה זו לא ניתנה הסכמת שכן המתגורר מעל דירה זו.

הבקשה במסגרת תוספת 20% לזכויות בניה ע"פ תב"ע 410/10.

תכנית עקרונית לתוספת 20% אושרה בעבר בוועדה, לבנין זה וגם פורסמה לידיעת הציבור.

הבקשה הנוכחית שהוגשה כבקשה להיתר לדירה זו שונה במקצת מזו שאושרה בתכנית העקרונית - ומצומצמת יותר.

התכנית העקרונית היתה במתכונת סגירת כל שטח החצר האנגלית לעומת הבקשה הנוכחית אשר משאירה חצר אנגלית קטנה לאיוורור החדרים הפונים לחצר אנגלית זו.

בעל הדירה אשר מעל לדירה זו לא צרף את הסכמתו לבקשה.

ראובן הופנונג - לנו כמבקשים יש צורך מצד אחד להרחיב את שטח הדירה ומצד שני אנו צריכים להשאר עדיין פיר איוורור לאיוורור החדר הנוסף וכן חדר אחר של הבית וסגירת כל שטח החצר האנגלית לא תאפשר איוורור זה.

יחיאל בן-אליהו - דירתי נמצאת מעל דירת המבקש, לפני מספר שנים ביקשתי להוסיף שטח בחזית הנגדית ולא היתה הסכמה של השכנים שמתחתי.

לפני מספר חודשים פנו אלי השכנים לתת את הסכמתי לבקשה שלהם, ביקשתי שיסכימו גם הם לבקשת התוספת שלי, אולם לא הסכימו לתת את הסכמתם בד בבד עם הסכמתי. אני מוכן לתת את הסכמתי לבקשה שלהם בתנאי שיתנו הסכמתם לבקשה שלי.

(יחיאל מראה תמונות של תוספות שנעשו בבניינים אחרים שמאפשרים איוורור של סגירת החצר במלואה).

מרים פורת - מר יחיאל ביקש להחתיים אותנו על מסמך הסכמה עם הרבה סעיפים לכל מיני מצבים היפותטיים ולכן לא חתמנו.

משה בן-אלישע - התוכניות של מרים פורת הוגשו כצילום של בקשה ואינן ברורות דיין. קיבלנו בדיעבד את הצילומים אולם יש קושי בקריאת התוכנית המבוקשת.  
דבי שפיר - תמונות של המתחם היו משליכות אור על הבקשה ואלו לא צורפו למרות שביקשנו כי לכל בקשה יצורפו תמונות, ולא היינו נדרשים לתמונות של יחיאל בן-אליהו, חייבים שיהיו תמונות בפני הועדה.  
משה בן-אלישע - התמונות של יחיאל בן-אליהו שיוצגו הן מבנין אחר, להראות מה נעשה באתרים אחרים.

#### החלטות משיבות קודמות

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140011 מתאריך 05/01/2015 הוחלט:**

הואיל והבקשה הוגשה שלא באופן הנדרש ע"י קובץ של הבקשה להיתר ותמונות נילוות, מתקשה הועדה לדון בבקשה.  
הואיל וגם למר יחיאל בן-אליהו יש ענין בתוספת בניה באותו בנין, אנו ממליצים כי תוגש בקשה משולבת של המבקש וכן של מר יחיאל לתוספת בניה ורצוי כי יושגו הסכמות שכנים בין הצדדים.

#### **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

דיון בהתנגדות שכן.  
לא התקבלה התנגדות בכתב אך השכן סרב לחתום לטענת המבקש.  
השכן הוזמן ע"י זימון בכתב ובטלפון.

התוכנית נדונה לתוספת של 20% לפי תב"ע 410/10, התוכנית פורסמה בתאריך 2/2011, לא היו התנגדויות. הבקשה הינה לישום התוכנית לדירה ע"פ תוכנית כוללת.

#### מתנגדים

- בן-אליהו יחיאל ואורית

#### המלצות המהנדס

לדיון

#### מהלך דיון

משה - הועדה דנה בבקשה זו והמליצה לצדדים להגיש בקשה משותפת אולם אלו לא צלחו. המבקשים מציעים לסגור את החלל בו הם לא בונים ע"י סוכך אופקי.  
הבקשה חוזרת לוועדה בלי בקשה משותפת, משפי פורת מבקשים להופיע בפני הועדה.  
עודד - המציאות של המתנגד תהיה גג במקום חלל, זכותכם להגיש את הבקשה.  
פורת מרים - אליהו הציע לעשות שינויים ושינינו הכל שהיה בהסכמתו, חלק גג אטום וחלק גג רשת.  
עודד - תודה רבה וערב טוב.

- בסיום הדיון נכנס מר יחיאל בן-אליהו וטען שלא הוזמן לדיון ושמע כי דנו בבקשת השכן.

#### החלטות

הועדה מאשרת את הבקשה.  
יש להודיע למר יחיאל בן-אליהו כי הוגשה בקשה להיתר ויש ברשותו 15 יום להגשת הסתייגות לבקשה להיתר.  
במידה ותוגש הסתייגות היא תובא בפני הועדה, במידה ולא, הבקשה מאושרת עקרונית.

#### **ההחלטה התקבלה פה אחד**



הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 12	בקשה להיתר: 20150077	תיק בניין: 1143
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

בן-עמי אליהו

עורך

לוי יהודה

כתובת:

משה בן מימון 29, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3523

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

1. מבוקשת הקלה של 5% בשטח, בגובה ובקווי בנין
2. הנמכת מפלסי פיתוח לצורך נגישות מ- 816.60 ל- 814.35

הערות בדיקה

1. בקשה להנמכת מפלס פיתוח במגרש אחורי - בסמכות הועדה
2. יש למקם חניות במיקום ע"פ תוכנית פיתוח
3. יש לקבל הסכמת שכנים מצדי המגרש
4. הקלה בגובה לא משפיעה על מגרש אחורי
5. תיתכן בעיה שירות בתשתיות ביוב למגרש

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה - מבוקשת הקלה של 5% בשטח, גובה וקווי בנין בגין טופוגרפיה קשה. כמו כן הנמכה של מפלס פיתוח. הנמכה בחזית אחורית לא משפיעה על חזית המבנה.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בשטח, קווי בנין וגובה בנין בגין טופוגרפיה קשה. יש למקם חניות ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח השכונתי. יש לבחון התאמה של הנמכת מפלס פיתוח והבנין לתוכנית העירונית המתוכננת - תיאום נושא ביוב וניקוז. יש לקבל הסכמת שכנים להקלה והנמכת מפלס הפיתוח.

ההחלה התקבלה פה אחד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 13	בקשה להיתר: 20140129	תיק בניין: 1088
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

### בעלי עניין

#### מבקש

עמותת צעירי אפרת - ע"י עו"ד מקובסקי עמיאל

#### עורך

גולן אילן

#### כתובת:

מוריה, שכונה תמר

#### גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרשים: 2107, 2411

#### סוג סעיף

דיון עקרוני

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוכניות בינוי

### מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5%:

1. בשטחי בניה
2. באחוזי בניה
3. בגובה בנין

### החלטות מישיבות קודמות

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 מתאריך 03/11/2014 הוחלט:**

הועדה מאשרת תוכנית הבינוי ע"פ בקשת המבקשים:

- 1) אישור מפלס פיתוח קדמי ואחורי במגרש 2107 ו-2411.
  - 2) במגרש 2107 - בינוי 3 קומות ממוצלות עם דירוג כך שבכל חתך לא יעלה מספר הקומות על 3 + גג רעפים. הועדה גם התחשבה בעובדה כי המגרש נמצא בשולי התוכנית המאפשר תוספת קומה רביעית.
  - 3) מרווח בין הבניינים של המגרש ב-2 הקומות העליונות מעל מפלס הכביש העליון ישמר במרווח של 8 מ' בניהם, עם איסור בניה במרווחים אלו.
- הועדה מאשרת כי 2 הקומות התחתונות של המבנים במגרש יהיו מחוברות כמבנה אחד וזאת בהעדר מגבלה בהוראות התוכנית למספר מבנים במגרש.

הועדה רואה בבינוי המוצע והמאושר, ניצול יעיל של המגרש תוך עמידה בהוראות תוכנית מבלי לפגוע באיכות התיכנון.

החלטה זו עולה בקנה אחד עם סעיף 3 לפרק ג' לתב"ע 410/5 המקנה זכות למגיש הבקשה לשינוי בינוי במבן.

### ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדר מההצבעה: דובי שפיר

### המלצות המהנדס

- 1) הואיל ואין מגבלה במס' הבניינים במגרש, יחד עם זאת ניתנה מגבלה במרווח בין הבניינים הרי שלבקשה זו יש בקשת כלאיים, שמצד אחד 2 קומות הקרקע מחוברות ביניהן כבנין אחד רציף ו-2 הקומות העליונות מתוכננות בכל בנין במרווח בינו לבין הבנין הסמוך. ניתן לאשר תוכנית פיתוח ע"פ המבוקש ובתנאי כי ישמר המרווח של 8 מ' בין הבניינים ב-2 הקומות העליונות של כל בנין.
- 2) ממליץ לאשר את הבינוי עם 3 קומות ממוצלות כך שבכל חתך יהיו 3 קומות.
- 3) ממליץ לאשר שינוי מפלס הפיתוח כמבוקש.

**מהלך דיון**

**משה** - הנושא נדון בעבר לגבי הבינוי - ראה החלטה קודמת.

הבקשה הנוכחית היא לגבי 5% הקלה בשטחי בניה, גובה בנין וקווי בנין.

**מנחם** - עדיין ישאיר רווח של 8 מ' בין הבניינים?

**משה** - בחלק העליון, מעל הכביש העליון.

קומות קרקע מחוברות. מול גב ההר הקומות העליונות שמעל מפלס כביש עליון יש מרווח של הבניינים.

**דבורה** - תזכיר לי מחסנים דירתיים.

**משה** - הסדרת מחסנים דירתיים תצמצם תופעות מחסנים ניידים בכל פינה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לתת הקלה של 5% בשטחי בנין, קווי בנין וגובה בנין כפוף להסדרת מחסן דירתי לכל דירה

(מחוץ לדירה) של כ- 2-3 מ"ר ליחידת דור.

יש לתת הודעה למגרשים מדרום למגרש על ההקל הנ"ל.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

סעיף 14	בקשה להיתר: 20150079	תיק בניין: 1145
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש

טי בנציון ויונינה

עורך

טי חגי

כתובת:

משה בן מימון 24 כניסה 2, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 35022

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: הקלה 5%

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של עד 5%:

1. קוי בנין

2. שטח בניה

3. גובה בנין

הערות בדיקה

יש לתאם סוג חיפוי אבן וגג רעפים עם היחידה הצמודה.  
יש לקבל הסכמת שכנים.

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

משה - מבוקש הקלה בגין טופוגרפיה קשה.

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה, שטח וקווי בנין בגין טופוגרפיה קשה.  
יש לתאם סוג חיפוי אבן ורעפים עם יחיד הצמודה.  
יש לקבל הסכמת שכנים על ההקלה בגובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד



סעיף 15	בקשה עקרונית: 20150047	תיק בניין: 410552
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

**בעלי עניין**

מבקש

בוניך בניה פיתוח והשקעות בע"מ (שמואל אליהו)

כתובת:

רחוב משה בן מימון, שכונה דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרשים: 3105, 3304

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5

יעוד:

מגורים

שימושים:

דיון עקרוני

תאור הבקשה: דיון עקרוני

**מהות הבקשה**

מבוקש להוסיף את הסעיפים הבאים לסעיפים שאושרו בוועדות קודמות

1. גג המבנה יכוסה ברעפים ב- 40% משטח הגג במקום ב- 50%
2. שטח מרבי ליח"ד 210 מ"ר כאשר שטח ממוצע ליח"ד יעמוד על 152 מ"ר

**הערות בדיקה**

התוכנית נדונה בישיבה מס' 20150001 מיום 2/2/15.

בתוכנית זו מבוקש להוסיף שני סעיפים חדשים:

1. גג המבנה יכוסה ברעפים ב- 40% משטח הגג במקום 50%.
2. שטח מירבי ליח"ד יהיה 210 מ"ר, כאשר גודל דירה יהיה בן 90 ל- 210 מ"ר.

יש לציין כי ע"פ חישוב השטח הנדרש בטבלת שטח ליח"ד הוא כ- 152 מ"ר ליח"ד.

מבוקשת האפשרות להעביר זכויות מיח"ד אחת לשניה באישור הוועדה המקומית ובתנאי כי זכויות הבניה המירביות על פי הטבלה לא ישתנו.

**החלטות מישיבות קודמות**

בהמשך לסעיפים שנדונו בישיבה מס' 20150002 מבוקש לדון בסעיפים נוספים ע"פ המפורט במהות הבקשה.

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150002 מתאריך 02/03/2015 הוחלט:**

הוועדה מאשרת את הבקשה כי הגבלת גובה החניה בהחלטה של הוועדה מישיבה מס' 20150002 תתיחס רק לבנין A אשר היווה את נשוא ההתנגדות של השכנים וכי לבניינים B,C, גובה החניה ישאר ע"פ המבוקש 2.75 מ'.  
**ההחלטה התקבלה פה אחד**

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150001 מאריך 02/02/2015 הוחלט:**

הוועדה לאחר ששמעה את ההתנגדויות ובחנה את התכניות המוצעות ופירוט הבקשה ע"פ המפורט במהות הבקשה, החליטה הוועדה להמליץ בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית מספר 410/5/52 בכפוף לתיקונים להלן:

1. תחילת גג רעפים ישאר ע"פ תב"ע 410/5 ס"מ מעל הרצפה שמתחתיו ולהנמיך את רכס גג מבוקש ב- 1 מ'.
2. בנוסף, גגות יהיו גגות שטוחים + מעטפת רעפים לעמידה בדרישת 50% גגות רעפים בהקף המבנה והנמכה נוספת של רכס גג בהתאם להחלטה זו (לא יהיה חלל גג רעפים).
3. הנמכת גובה קומת החניה לכדי כ- 2.20 נטו.

4. סעיף ההקלות של 10% כחלק מהוראות התכנית - לא מאושר.
  5. אי לכך יש להנמיך את רכס הגג בכ- 2 מ' ולהעמידו על ערך מוחלט של 832.5 מ'.
  6. הואיל ומדובר בגג שטוח מוקף רעפים, חלל גג הרעפים וְגובה חלל רעפים לא רלוונטי. יש לתקן את התכנית בהתאם להחלטה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד**

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140010 מתאריך 01/12/2014 הוחלט:**  
הבקשה יורדת מסדר היום לאחר בקשת המבקש.  
**לא נדון**

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140009 מתאריך 03/11/2014 הוחלט:**  
הועדה ממליצה לאשר שינוי תב"ע לשינוי מפלס רכס גג במגרש 3304 למפלס 834.56 כמוף ובתנאי הכרחי כי בעלי מגרש 3408 יתנו את הסכמתם בכתב לועדה המקומית ללא כל תנאי. החלטה זו מצטרפת להחלטה מתאריך 10/03/2014 בישיבה מס' 20140002 לבקשה מס' 20140029.  
**ההחלטה התקבלה פה אחד**

**בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140002 מתאריך 10/03/2014 הוחלט:**  
הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע לניוד 18 יח"ד ממגרש 3105 למגרש 3304 כאשר סה"כ יח"ד במגרש 3304 יהיה 30 יח"ד.  
רכס גג לא ישתנה ביחס לתכנית בינוי ופיתוח. יש לקבוע מרווחים בין הבניינים במרווח של 7 מ'. סה"כ 6 קומות + גג רעפים + חניה תת קרקעית מגרש 3105 יוסב למבני ציבור.  
שינוי תב"ע יבוצע ע"י ועי"ח ובאחריות הבלעדית של המבקש ההחלטה כפופה לאישור משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל.  
**ההחלטה התקבלה פה אחד**

#### המלצות המהנדס

לדיון

#### מהלך דיון

נוכחים:

שמואל אליהו - "בונייד"  
בן-טובים אביהוד - אדריכל

משה - רוצים להוסיף לשינוי תב"ע שתי נקודות, האחת - חיפוי גג רעפים 40% ולא 50%. השניה - גודל דירה מקסימלי 210 מ"ר, כאשר יהיו דירות בין 90-210 מ"ר בכפוף לזכויות הבניה, ע"פ הוראות תוכנית מוצעת מס' 410/5/52 כפי שאושר על כ- 152 מ"ר שטח דירה ממוצע.  
שמואל אליהו - "בונייד" - ענין גובה חניות שצריך לדון.

משה - זה מאושר בישיבה קודמת כאשר בהחלטת ישיבה מס' 20150002 מתיחס להגבלת גובה חניה לבנין A בלבד.  
שמואל אליהו - "בונייד" - נוציא היתר על פי אופציות הכלולות בשינוי תב"ע המבוקש.  
בן-טובים אביהוד - אדריכל - לפי תכנון הדירות יש דירות של 210 מ"ר ודירות של 90 מ"ר.

**החלטות**

הועדה מאשרת את הבקשה להכליל באישור לשינוי תב"ע מס' 410/5/52 אשר אושר בישיבה מס' 20150001. שינוי מגבלות לגבי חיפוי גג רעפים לכדי 40% במקום 50%. כמו כן גודל דירות יהיה עד 210 מ"ר ליח"ד כפוף למגבלות שטח בנוי של 1440 מ"ר למגרש מס' 3304 ו- 2160 מ"ר למגרש מס' 3105. הועדת ממליצה לפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תוכנית מס' 410/5/52 כפוף להחלטות מישיבות מס' 20150001 ו- 20150002 והחלטה מישיבה זו. וכפוף להסכמת משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 16	בקשה עקרונית: 20150078	תיק בניין: 1144
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20150004 תאריך: 25/05/2015		

בעלי עניין

מבקש  
עמותת איי אפרת  
עורך  
לוי יהודה  
אביהוד בן טובים

כתובת: הדגן, רמב"ן, שכונה דגן  
גוש וחלקה: גוש 5 מגרש: 3402 - 3403

סוג סעיף: דיון עקרוני

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

מבוקשת הקלה של 5% בגובה, שטח וקווי בנין

הערות בדיקה

המלצות המהנדס

לדיון

מהלך דיון

נוכח:

בן-טובים אביהוד - אדריכל  
בצלאל רמי - מנהל הפרויקט

משה - מדובר על המקום שמוצגים הקראוונים, קוטגים טוריים במספר דבוקות.

נעמה - כמה יח"ד?

בצלאל רמי - 26 יח"ד

משה - מזכיר בבינוי הקודם היו 3 דבוקות טוריות.

בצלאל רמי - מבקש לדון בבקשה להקלה של 5% ונושא חניות.

משה - החניות נדרשות בתוך המגרש כאשר כל המדרכה מופרעת ע"י הכניסה והיציאה מן החניות שבתוך המגרש, מצב לא בטיחותי ובלתי נסבל.

ע"פ הוראות התוכנית ניתן לאשר שינוי בגבולות מגרש וכן סטייה של 7.5% בגודל המגרש בתוכנית לצורכי רישום.

נעמה - כמה חניות נשארו? יש חניה שצריכה להיות מחוץ.

משה - צריך שינוי בגבולות המגרש ובשטח המגרש במגבלת הסטייה ויש הסכמה של בעל המגרש.

דבורה - איך אתה עושה את זה.

עקיבא - מה שונה בין זה לבקשות אחרות שנדרשו שינוי תב"ע?

משה - בבקשות אחרות זה חרג מהמגבלות של הסטייה המותרת. הפתרון של הוצאת כל החניות מחוץ למגרש בטיחותיות לאין שיעור וזה אינטרס כללי גם של הציבור וגם של בעל המגרש.

נעמה - הקלה בגובה עלולה לפגוע במישהו.

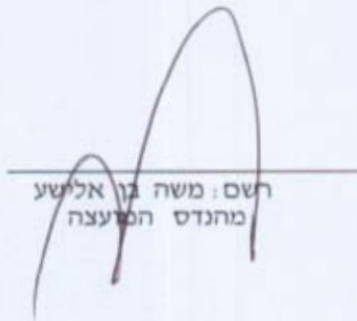
משה - בצד הצפוני אין בתים משווקים, בצד הדרומי יש מגרשי בנה ביתך.



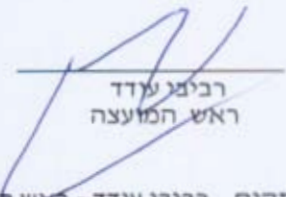
**החלטות**

הועדה דנה בהקלה בלבד ומאשרת את ההקלה של 5% בשטחי בניה, קווי בנין וגובה בנין. יש לתת הודעה על ההקלה לבתים מדרום למגרש.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**



חשם: משה בן אלשיע  
מהנדס המועצה



רביבג 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 ועדת תכנון