

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 13/12/2017
ת. עברי: כ"ה בכסלו תשע"ח

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20170011 בתאריך: 13/11/2017 כ"ד בחשוון תשע"ח שעה 19:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

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

מוזמנים:

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

נעדרו:

חברים:

חדידה אבי	- 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	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/1/16	בוימל יוסף ושרה 410/1/16		מועצה מקומית אפרת קיימת התנגדות	מעלה הזית 2 , שכונה : רימון	4
מהות הבקשה: מבוקש שינוי קו בניין צידי 0 מגבול ממגרש הבניה גובלת עם דרך							
2	בקשה להיתר	20170050 ת.בנין : 1064	תכנית שינויים	גוש : 5 מגרש : 2406 תכ" : 410/5	גואטה נדיבה	רחוב בית הבחירה 3 דירה 1 , שכונה : תמר	5
מהות הבקשה: דיון חוזר לאור דו"ח פיקוח של המפקח : מבוקש שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים 1. שינוי מיקום מדרגות 2. שינויים במחיצות פנים							
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/4/64	פישבורגר מיכאל, שוועל דב	גוש : 4 ממגרש : 626 עד מגרש : 626	שוועל דב	שיבת ציון 37 , שכונה : דקל	6
מהות הבקשה: בקשה לדיון המלצה למתן תוקף התכנית הופדה והסתיימה תקופת ההפקדה -לא התקבלו התנגדויות							
4	בקשה להיתר	20170110 ת.בנין : 539	הסדרת מצב קיים	גוש : 4 חלקה : 536 תכ" : 410/4/1	בן-צבי שלמה ושרה	רחוב הלי"ה 25	7
מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים - בית חד משפחתי דיון עקרוני לשינוי תב"ע מבוקש 1. הגדלת שטחי בניה עד ל- 458 מ"ר (כ- 100 מ"ר מעל המותר והאפשרי בתכניות תב"ע מאושרות). 2. שינוי והגבהת קומת מרתף הגדרתה כקומת מרתף, לקומה רגילה. 3. שינוי בגובה הבניין הסופי בייחס לקרקע צמודה מ 8.5 ל- 10.0 מ'. 4. חריגה מקוי בניין צידיים עד ל 2.4 מ'. 5. שינוי מפלס פיתוח קידמי מ- 887.7 ל- 886.4 6. שינוי מפלס פיתוח אחורי מ- 886.9 ל- 883.5							
5	בקשה עקרונית	20170164 ת.בנין : 1320		מגרש : 3609	מועצה מקומית אפרת	החריש 1, שכונה : דגן	8
מהות הבקשה: שינוי יעוד ממגרש 3609 לבית כנסת							
6	תוכנית בניין עיר	410/3/19/1	מורדות תאנה			גורן , שכונה : תאנה	9
מהות הבקשה: א. שינוי גובה סופי של רכס גג. ב. קביעת הוראות והגבלות בניה.							
7	בקשה להיתר	20100113 ת.בנין : 312	תוספת בניה ע"פ ת 410/10	גוש : 2 מגרש : 86-7 תכ" : 410/2/1	אקרמן ארי ורחל	רחוב הגפן 51	10

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
מהות הבקשה:							
מבוקש לבנות תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10 - הכשרת מצב קיים							
8	בקשה להיתר	20170161	תכנית שינויים	גוש : 5 מגרש : 131 תכ" : 410/5/3	טסלר דוד ושרה	רחוב פיטום הקטורת 74, רחוב פיטום הקטורת 74	11
מהות הבקשה:							
בקשה לשינוי תב"ע							

סעיף 1	תכנית מפורטת: 410/1/16
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017	

שם התכנית: בוימל יוסף ושרה 410/1/16

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

מועצה מקומית אפרת

בעל ענין בהפקדה

בוימל יוסף ושרה

כתובות מעלה הזית 2, שכונה: רימון

מטרת התכנית

מבוקש שינוי קו בניין צידי 0 מגבול ממגרש הבניה גובלת עם דרך

מתנגדים

- ריינר שמואל וגילת

החלטות

בפנינו בקשה לשינוי תב"ע נקודתית אשר תאפשר הותרת קומה שנייה שנבנתה על ידי ה"ה בוימל על מקומה, וכן תוספת בנייה בצד הבית באופן הגובל בדרך המעבר בין הבתים.

בשנת 2012 הוציאה הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה היתר לבנות בנייה זו, וזאת מתוך הנחה שניתן לאשר את זכויות הבנייה הנ"ל לאור האפשרות להוסיף 20% לבנייה המותרת בהתאם לתב"ע 410/10. עמדת הועדה הייתה כי ניתן להוסיף 20% לבנייה גם על תוספת הבנייה המתאפשרת בהתאם לתוכנית 410/1/1. כמו כן סברה הועדה כי בעקבות כניסתו לתוקף של תוכנית 410/10 מוסרת ההגבלה על קווי הבניין אשר דרשו הרחקה של 3 מטר מקו בניין צידי כפי תב"ע 410/1/4.

בעקבות ערר שהוגש על כך לוועדה המשנה להתנגדויות שליד מועצת התכנון העליונה החליטה הועדה כי ההיתר מנוגד להוראות התוכנית. ועדת המשנה להתנגדויות קבעה כי תוכנית 410/10 אינה חלה על תוכנית 410/1/4, אינה מבטלת אותה, וגם אינה מאפשרת תוספת 20% על השטחים שניתן להוסיפם בהתאם לתוכנית 410/1/1 ללא מגבלות 410/1/4.

אשר על כן הוגש שינוי תוכנית בניין עיר נקודתי זה על מנת להכשיר בנייה זו.

הועדה ממליצה לקבל את הבקשה ולאשר את שינוי התוכנית.

למעשה, הועדה אשר הוציאה את היתר הבנייה מתחילה סברה כי בנייה נוספת זו עומדת בדרישות התכנוניות, וממילא גם לפי מבחן "המגרש הריק" אין מניעה מלהכשיר את הבנייה על דרך שינוי התב"ע. התוספת בצד הבניין אמנם גובלת במעבר שבין הבתים, אך אין בכך כל קושי תכנוני. כבר קיימים מבנים אחרים אשר נבנו בצמוד לדרך המעבר. תוספת בנייה זו אינה נמצאת מול ביתם של המתנגדים וזו מתאפשרת עפ"י 410/1/1 ולמתכנן התכנית לא היתה בעיה עם זה.

אשר לטענת היזק ראייה לבניית הקומה השנייה, כפי שכבר נקבע בעת מתן ההיתר המקורי, הועדה אינה כפופה להחלטה זו, אשר ניתנה ביחסים בין ה"ה ריינר (המתנגדים) לה"ה בוימל, ובכל מקרה, זו עסקה בקומה הראשונה דווקא, ולא בקומה השנייה. דבר מקובל בכל הארץ, גם בעיר וגם ביישובים כפריים הוא שבתים בנויים משני צידי חצרות או כבישים כשחלונותיהם מכוונות זו כנגד זו, ולשם כך בונים תריסים ושמים וילונות. בנדון דידן ישנם למעלה מ-8 מטר בין הבתים, למעשה יש 9 מטר.

בניגוד לטענת ה"ה ריינר, בעת ביצוע הבנייה ה"ה בוימל בוצעו העבודות בהתאם להיתר בנייה שהוצא על ידי הועדה. אשר על כן, אין בהסדרת הבנייה משום מתן פרס לעוברי עבירה.

לפיכך, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות וממליצה לאשר את התכנית למתן תוקף.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170050	תיק בניין: 1064
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017		

בעלי עניין

מבקש

גואטה נדיבה

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב בית הבחירה 3 דירה 1, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2406

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים קוטג' טורי

תאור הבקשה: תכנית שינויים

מהות הבקשה

דיון חוזר לאור דו"ח פיקוח של המפקח:

מבוקש

שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים

1. שינוי מיקום מדרגות

2. שינויים במחיצות פנים

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה - 2

החלטה לדחות את הבקשה - 3

נמענים - 3

הוועדה דוחה את הבקשה ברוב קולות.
העבודות בוצעו ללא כל היתר ואלו יש בהם כדי לפצל את הדירה ל- 2 יח"ד בניגוד לתב"ע.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 410/4/64
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017	

שם התכנית: פישבורגר מיכאל, שוועל דב

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 751.00 מ"ר (0.751 דונם)

בעלי ענין

יזם

פישבורגר מיכאל

שוועל דב

מגיש התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש

כתובות

שיבת ציון 37, שכונה: דקל

תכנית	שלמות מגרש	עד מגרש	ממגרש	גוש
410/4/18		626	626	4
410/4/5		626	626	4

מטרת התכנית

בקשה לדיון המלצה למתן תוקף

התכנית הופדה והסתיימה תקופת ההפקדה - לא התקבלו התנגדויות

החלטות

הועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות למתן תוקף לתכנית 410/4/64. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20170110	תיק בניין: 539
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017		

בעלי עניין

מבקש

בן-צבי שלמה ושרה

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב הל"ה 25

גוש וחלקה:

גוש: 4 חלקה: 536

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/4/1 - גבעת הדקל

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים - בית חד משפחתי

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

מבוקש

- הגדלת שטחי בניה עד ל- 458 מ"ר (כ- 100 מ"ר מעל המותר והאפשרי בתכניות תב"ע מאושרות).
- שינוי והגבהת קומת מרתף הגדרתה כקומת מרתף, לקומה רגילה.
- שינוי בגובה הבניין הסופי ביחס לקרקע צמודה מ 8.5 ל - 10.0 מ'.
- חריגה מקוי בניין צידיים עד ל 2.4 מ'.
- שינוי מפלס פיתוח קידמי מ- 887.7 ל- 886.4
- שינוי מפלס פיתוח אחורי מ- 886.9 ל- 883.5

החלטות

הועדה מאשרת עקרונית את שינוי התב"ע להכשרת מצב קיים. החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20170164	תיק בניין: 1320
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת

מייצג

שפרבר מיכאל וטלי, הגפן 47/3 אפרת 90435

רוטר פנחס וקלייר, זית שמן 16 דירה 8 אפרת, 9043500

כתובת:

החריש 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

מגרש: 3609

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מוסדות דת

מהות הבקשה

שינוי יעוד מגרש 3609 לבית כנסת

החלטות

הוועדה מאשרת את שינוי הייעוד של מגרש 3609 לייעוד בית כנסת במקום ייעודו המקורי למקווה. יש לבצע פרסום באתר המועצה על שינוי הייעוד.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 6	תוכנית: 410/3/19/1
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017	

שם התכנית: מורדות תאנה

סוג תוכנית

שטח התוכנית 1,820.00 מ"ר (1.82 דונם)

בעלי ענין

מגיש התוכנית
מועצה מקומית אפרת

בעל קרקע
מינהל מקרקעי ישראל

כתובת גורן , שכונה : תאנה

מטרת התכנית

- א. שינוי גובה סופי של רכס גג.
- ב. קביעת הוראות והגבלות בניה.

החלטות

- הוועדה מאשרת את שינוי מפלסי רכס הגג והנמכתם ביחס לתכנית 410/3/19.
- הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/3/19/1.
- החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20100113	תיק בניין: 312
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017		

בעלי עניין

מבקש

אקרמן ארי ורחל

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הגפן 51

גוש וחלקה:

גוש: 2 מגרש: 86-7

סוג סעיף

תוספת בניה

תוכניות:

410/2/1 - אפרת, גבעת הגפן

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 1165.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה ע"פ ת 410/10

מהות הבקשה

מבוקש לבנות תוספת בניה ע"פ תב"ע 410/10 - הכשרת מצב קיים

החלטות

הוועדה מאשרת את הבקשה לתוספת בניה עפ"י תב"ע 410/10 כפוף להסכמת שכנים והשלמת דרישות מהנדס המועצה.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20170161	תיק בניין: 812
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20170011 תאריך: 13/11/2017		

בעלי עניין

מבקש

טסלר דוד ושרה

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב פיטום הקטורת 74, רחוב פיטום הקטורת 74 כניסה 1, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרשים: 131, 131/1, 131/2

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5/3 - גבעת הזית מזרח

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תכנית שינויים **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

בקשה לשינוי תב"ע

החלטות

(1) הוועדה ממליצה בפני וועדת משנה להתיישבות על מתן הקלה של 10% בשטח הבניה.
 (2) הוועדה מאשרת עקרונית שינוי תב"ע על התכנית לשינויים בקווי בנין, תוספת שטחי מחסנים בגבולות התכנית, הפיכת מרתף למגורים, מרפסת זיזית אחורית בהתאם לתכנית שהוגשה בוועדה מתאריך 08/02/2012 - בקשה 20110044

החלטה התקבלה פה אחד.

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