

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 28/02/2019
ת. עברי: כ"ג באדר א תשע"ט

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20190002

בתאריך: 11/02/2019 ו' באדר א תשע"ט שעה 19:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - ראש המועצה יו"ר הוועדה | רביבי עודד |
| - חבר מועצה | בן צבי אברהם |
| - חברת מועצה | גנטק אפרת |
| - חבר מועצה | גרשינסקי זאב |
| - חבר מועצה | חדידה אבי |
| - חברת מועצה | כץ נאוה |
| - חברת מועצה | סמואלס אורית |
| - חברת מועצה | עמר תמר |
| - חבר מועצה | שפלר דובי |

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מ"מ מנהל לשכת התכנון | לויין לורה |
|------------------------|------------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|-----------|
| - חבר מועצה | דותן צורי |
| - חבר מועצה | שפיץ מנחם |

סגל:

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

מוזמנים:

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3	אפרת, שכונה : כללי	מועצה מקומית אפרת	גוש : 5 תכ" : 410/5/4, 410/5		20190002 ת.בנין : 999	בקשה עקרונית	1
מהות הבקשה : דיון עקרוני לתוספת 20% לגבעות זית, תמר ודגן							
4	אפרת, שכונה : כללי	מועצה מקומית אפרת			20180097 ת.בנין : 999	בקשה עקרונית	2
מהות הבקשה : חלוקת מגרש 807 לשני חלקים לצורך מתקנים הנדסיים							
5	רחוב העומר 22-34, שכונה : דגן	עמותת מגורי חיים כהלכה - אצל ד"ר י.ויינרוט ושות'	גוש : 5 מגרש : 3405 תכ" : 410/5		20190003 ת.בנין : 1075	בקשה עקרונית	3
מהות הבקשה : בקשה לשימוש באדמה הנמצאת בחללים שנוצרו במהלך הבניה, לצורך מילוי שטח הנמצא בשטח המגרש לבין קיר התמך של המגרש							
6	בית הבחירה 17 , שכונה : תמר	בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ		בונייד בניה פיתוח והשקעות	410/5/76	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	4
מהות הבקשה : מהות הבקשה : המלצה לשינוי תב"ע למגרש 2103, ריכוז החלטות וסעיפים : בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140008 מיום 29.9.2014 : 1. מבוקש כי קומת החנייה לא תחשב במנין הקומות. 2. שטחי החניה המקורה לא יכללו בזכויות הבניה. 3. שטחי ממדים לא יכללו בזכויות הבניה. 4. אישור חניה מחוץ לקווי בניין 1 מ' כפוף לאישור תכנית בניון. 5. הגבהת הבנין ב 1.5 מ' לאפשר קומת חניה. 6. הגדלת יח"ד ל 150 מ"ר. בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 מיום 7.3.2016 : 7. תוספת 4 יח"ד במגרש מ- 12 יח"ד ל- 16 יח"ד. בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 מיום 16/07/2018 : בהמשך לבקשה שאושרה 7.3.2016 ומיום 29.9.2014, מבוקש : 8. לאשר מחסנים תת קרקעים וחניות עד גבול מגרש בהתאם לנספח. 9. אישור להבלטת מרפסות זיז בחזית אחורית לשצ"פ בחריגה בקו בנין שבין 51-75 ס"מ.							
8	החריש 5 כניסה 1, שכונה : דגן	דיאמנט אריאל	מגרש : 3531	דיון עקרוני	20190011 ת.בנין : 1311	בקשה עקרונית	5
מהות הבקשה : 5% הקלה בגובה מ - 845.5 ל - 845.85 הקלה בקווי בנין ובשטח							
9	רחוב הזורעים 21, שכונה : דגן	קאהן יהודה ונעמי	גוש : 5 מגרש : 3519 תכ" : 410/5	דיון עקרוני	20190009 ת.בנין : 1282	בקשה עקרונית	6
מהות הבקשה : דיון חוזר : בקשה להקלה של 10% ברכס הגג 10% הקלה בשטחי הבניה 5% הקלה בקו בנין נקודתי							

סעיף 1	בקשה עקרונית: 20190002	תיק בניין: 999
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 תאריך: 11/02/2019		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת, מרכז מסחרי תאנה ת.ד. 1022 אפרת, 9043500

כתובת:

אפרת, שכונה: כללי

גוש וחלקה:

גוש: 5

סוג סעיף

דיון עקרוני לשינוי תב"ע

תוכניות:

410/4/8 - גבעת הדקל ב+ג אפרת

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

410/5/4 - שכונת הזית מזרח

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

מהות הבקשה

דיון עקרוני לתוספת 20% לגבעות זית, תמר ודגן

החלטות

- להגיש לוועדה השוואה של תב"ע 410/10 בתוקף מול המוצע לתמר, דגן וזית.
- להביא לוועדה גורם מקצועי שיציג השלכות ומשמעויות של תוסי' 20% על התשתיות והמרקם העירוני.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 2	בקשה עקרונית: 20180097	תיק בניין: 999
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 תאריך: 11/02/2019		

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית אפרת, מרכז מסחרי תאנה ת.ד. 1022 אפרת, 9043500

כתובת:

אפרת, שכונה: כללי

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

דיון עקרוני

מהות הבקשה

חלוקת מגרש 807 לשני חלקים לצורך מתקנים הנדסיים

החלטות

הוועדה מאשר את תכנית החלוקה של מגרש 807 למגרש 807/1 ו- 807/2.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20190003	תיק בניין: 1075
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 תאריך: 11/02/2019		

בעלי עניין

מבקש

עמותת מגורי חיים כהלכה - אצל ד"ר י.ויינרוט ושות', ויצמן 14 תל-אביב, 62262

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב העומר 22-34, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3405

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

מהות הבקשה

בקשה לשימוש באדמה הנמצאת בחללים שנוצרו במהלך הבניה, לצורך מילוי שטח הנמצא בשטח המגרש לבין קיר התמך של המגרש

החלטות

1. הבקשה לפינוי המילוי מהמסד תבחן ע"י היועמ"ש והמהנדס. כולל אם הדבר יצריך דיון נוסף בוועדה.
2. הבקשה להנמכת מפלס פיתוח אחורי יבחן לאור נתוני ההיתר ותכנית הבינוי והפיתוח.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 410/5/76
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 תאריך: 11/02/2019	

שם התכנית: בונייד בניה פיתוח והשקעות

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ

מגיש התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

בעל קרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות

בית הבחירה 17 - 19, שכונה: תמר

מטרת התכנית

מהות הבקשה:

המלצה לשינוי תב"ע למגרש 2103, ריכוז החלטות וסעיפים:

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20140008 מיום 29.9.2014:

1. מבוקש כי קומת החנייה לא תחשב במנין הקומות.
2. שטחי החניה המקורה לא יכללו בזכויות הבניה.
3. שטחי ממדים לא יכללו בזכויות הבניה.
4. אישור חניה מחוץ לקווי בניין 1 מ' כפוף לאישור תכנית בינוי.
5. הגבהת הבנין ב 1.5 מ' לאפשר קומת חניה.
6. הגדלת יח"ד ל 150 מ"ר.

בישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160003 מיום 7.3.2016:

7. תוספת 4 יח"ד במגרש מ- 12 יח"ד ל- 16 יח"ד.

בישיבה ועדת תכנון ובניה מספר 20180006 מיום 16/07/2018:

- בהמשך לבקשה שאושרה 7.3.2016 ומיום 29.9.2014, מבוקש:
8. לאשר מחסנים תת קרקעים וחניות עד גבול מגרש בהתאם לנספח.
9. אישור להבלטת מרפסות זיז בחזית אחורית לשצ"פ בחריגה בקו בנין שבין 51-75 ס"מ.

החלטות

הוועדה ממליצה בפני ועדת משנה להתיישבות על הפקדת תכנית 410/5/76 על בסיס החלטות ועדות מקומיות: 20140008 מיום 29.9.2014; 20150009 מיום 1.12.2015; 20160003 מיום 7/3/16 ו- 2080006 מיום 16.7.18.

להלן פרוט הסעיפים שאושרו:

1. מבוקש כי קומת החנייה לא תחשב במנין הקומות
2. שטחי החניה המקורה לא יכללו בזכויות הבניה
3. שטחי ממדים לא יכללו בזכויות הבניה
4. אישור חניה מחוץ לקווי בניין 1 מ' כפוף לאישור תכנית בינוי
5. הגבהת הבנין ב 1.5 מ' לאפשר קומת חניה
6. הגדלת יח"ד ל 150 מ"ר
7. תוספת 4 יח"ד במגרש מ- 12 יח"ד ל- 16 יח"ד לוועדה אין התנגדות לתוספת 4 יחידות דיור במגבלת רכס גג, קווי בנין ומרווחים בין הבניינים ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח השכונתית כפוף לאישור הבינוי והפיתוח ע"י משרד הבינוי והשיכון, צוות ליווי התכנון של משב"ש, אלי רכס, דוד גת ויועץ תנועה "דרך הנדסה".
8. לאשר מחסנים תת קרקעים וחניות עד גבול מגרש בהתאם לנספח

9. אישור להבלטת מרפסות זיז בחזית אחורית לשצ"פ בחריגה בקו בנין שבין 51-75 ס"מ
10. הועדה מאשרת עקרונית את הבקשה לשינוי תב"ע עבור בניית חניה מקורה ומחסנים תת קרקעיים עד גבול מגרש אחורי וצידי.
- הבלטת מרפסות זיז רק עפ"י המפורט בתשריט הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 5	בקשה עקרונית: 20190011	תיק בניין: 1311
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 תאריך: 11/02/2019		

בעלי עניין

מבקש

דיאמנט אריאל, תירוש 5 אפרת

עורך

לוי יהודה

כתובת:

החריש 5 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

מגרש: 3531

סוג סעיף

דיון עקרוני

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

5% הקלה בגובה מ - 845.5 ל - 845.85
הקלה בקווי בנין ובשטח

החלטות

הועדה מאשרת הקלה של 5% בגובה הבנין בגין טופוגרפיה קשה.
הועדה ממליצה על מתן הקלה של 10% בקווי בנין צידי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 6	בקשה עקרונית: 20190009	תיק בניין: 1282
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20190002 תאריך: 11/02/2019		

בעלי עניין

מבקש

קאהן יהודה ונעמי, פיטום הקטורת 28/2 אפרת, 9043500

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב הזורעים 21, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3519

סוג סעיף

דיון עקרוני

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: דיון עקרוני

מהות הבקשה

דיון חוזר: בקשה להקלה של 10% ברכס הגג

10% הקלה בשטחי הבניה

5% הקלה בקו בניין נקודתי

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הקלה של 5% בגובה ובקווי בנין נקודתי.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

אפרת גנטק לא נכחה בדיון ובהצבעה בסעיף זה.

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