מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

תאריך : 28/04/2022
ת. עברי : כ״ז בניסן תשפ״ב

פרוטוקול ועדה מקומית מס׳ 20220002

בתאריך : 13/04/2022 י״ב בניסן תשפ״ב יום ד בשעה 18:00

נכחו:

חברים:	יהודה אלבוים	- יו״ר הועדה
	גיל עד ארד	- חבר ועדה
	צור אבי	- חבר ועדה
	זיו אבי	- חבר ועדה
	לובה אהרון רון	- חבר ועדה
	זהבי יניב	- חבר ועדה
	עילי מנחם	- חבר ועדה
סגל:	עו״ד עופר רזניק	- יועץ משפטי
	יהונתן כתבן	- מהנדס המועצה
	רות שרעבי	- רכזת הועדה
	תמיר אהרון	- בודק תכניות
	עודד שגב	- מבקר המועצה

נעדרו:

חברים:	אדרי שי	- חבר ועדה
	טולציס אושרית	- חברת ועדה

אישור פרוטוקול 20220001
הפרוטוקול מאושר למעט הסעיף האחרון בנושא משרד השיכון.
כל חבר ועדה יגיש נוסח להחלטה בנדון, לדיון בועדה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2022003	בקשה להסמכת מפקח לביצוע פעולות פיקוח בהתאם		מועצה מקומית בית - אריה		3
2	בקשה להיתר	20210016	מגורים דו משפחתיים , תוספת למבנה קיים	מגרש : 1-351 תכ' : 201/3/14	אלישיב שרי זוהרה	פריחת השקד 1	4
3	דיון עקרוני	2022002	התייחסות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית אריה,		מועצה מקומית בית - אריה		5
4	בקשה להיתר	20210027	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-471 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	6
5	בקשה להיתר	20210028	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-469 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	8
6	בקשה להיתר	20210026	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-472 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	9
7	בקשה להיתר	20210029	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-470 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	10
8	בקשה להיתר	20210032	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-466 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	11
9	בקשה להיתר	20210037	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-468 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	12
10	בקשה להיתר	20210031	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 1-467 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	13
11	בקשה להיתר	20210038	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 474 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	14
12	בקשה להיתר	20220005	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 444 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	שיקמה , שכונה : עופרים	16
13	בקשה להיתר	20210025	מגורים ג'- בניה רוויה , בניה חדשה	מגרש : 449 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטה בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	17

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 1	**דיון עקרוני : 2022003**

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

בקשה להסמכת מפקח לביצוע פעולות פיקוח בהתאם להוראות החוק לנדב פחימה

חוות דעת

לאחר הפסקת עבודת המפקח הקודם נערך הליך לבחירת מפקח בניה חדש אשר אמור לטפל גם בנושא הנגישות, לאחר שיעבור הכשרה.
תפקוד מפקח חיוני לעבודת מחלקת ההנדסה ואני ממליץ לאשר.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

הוועדה ביצעה שיחת התרשמות עם המועמד לפיקוח.
הצבעה אחרי יציאתו מהחדר :
בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 2	**בקשה להיתר: 20210016**	**תיק בניין:** 651

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 07/06/2021

בעלי עניין

מבקש
סיוון גבאי

גבאי נדב

עורך
גולדשטיין שירלי

מהנדס
קלצל גרגורי

אחראי שלד
קלצל גרגורי

כתובת: **פריחת השקד 1**

גוש וחלקה: **מגרש: 351-1**

תוכניות: 201/3/14

יעוד: מגורים ב' **שטח מגרש:** 665.00 מ"ר

שימושים: מגורים דו משפחתיים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה
הקלה 5% בשטחי בניה , תוספת של 5.56 מ"ר
הקלה בניוד שטחי בניה מהמרתף 10% משטח הבניה המותר : 13 מ"ר
סה"כ תוספת של 18.56 מ"ר

חוות דעת
שינויים בבית קיים אשר פוצל בהליך שינוי תב"ע מקומי.
הפיצול מחייב התאמות המבנה תוך אילוצים רבים.

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
אבי צור יצא בגלל ניגוד עניינים.

הצבעה בעד המלצת המהנדס
בעד - יהודה אלבוים, גיל-עד ארד, עילי מנחם, רון לובה.
נגד - אבי זיו, יניב זהבי.

החלטות
החלטה לאשר

סעיף 3	**דיון עקרוני : 2022002**

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

אנחנו מעוניינים בהיתייחסות הועדה לקירוי פרגולה ע"י שימוש בקירוי לוחות פלסטיק שקוף (סנטף).

חוות דעת

כיום קיימת אכיפה בנושא ע"י מחלקת פיקוח על הבניה.
קירוי פרגולה ע"י שימוש בסנטף שקוף הופך את הפרגולה לסככה. שכן הגדרת המצללה מעוגנת בחוק.

הגדרת מצללה בחוק : "מצללה (פרגולה)" - מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו ;

קיימת החלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה מ 31.03.2020 בה המועצה **ממליצה** לשר האוצר להתקין את התקנות , אשר ישנו את הגדרות המצללה : **התקנה לא הותקנה עדיין.**
מצללה (פרגולה) - מבנה בלא קירות , הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים החלקים האטומים של משטח המצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, **ויכול שיכלול קירוי שקוף**.
יש לציין כי לא קיימת החלטה מעיין זו בתחומי יו"ש השייכת לועדת תיכנון עליונה בבית אל.

יש לציין שמיום ההחלטה של המועצה הארצית, במספר ערים בתחומי הקו הירוק הפסיקו את האכיפה בנושא.

המלצתנו היא לא לאכוף את עניין ע"י מחלקת פיקוח, משום שכל חוק שעובר בתחומי הקו הירוק, עובר לאחר פרק זמן גם לישובים שמחוץ לקו הירוק, בנוסף יש לציין שקיים שימוש תכוף בסנטף שקוף ברחבי המועצה, עקב הריבוי בבניה צמודת קרקע.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

הוועדה דנה בבקשה וחוות הדעת.
הצבעה :
בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 4	**בקשה להיתר: 20210027**	**תיק בניין:** 818

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 471-1**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 4747.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 4 בניינים : 3 בניינים בני 9 יח"ד כל אחת ובניין בן 10 יח"ד - סה"כ 37 יח"ד במגרש.
בקשת הקלה להוספת של 5% מסך שטחי הבניה.

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון

אד' יוני כתבן, מהנדס המועצה - יש עוד כמה דברים שצריך לעשות, להוסיף מרכזים למיחזור, שצריכים להיות גם בתכ[illegible], גם בכל מגרש וגם שכונתי.
רון לובה - כל הנושא עם חל"פ מטה בנימין התחיל בסיור בנעלה, הבטיחו לנו דברים אך גם אנחנו דורשים דברים. צריך לבדוק איך לייפה את רחוב מעלה הזית, איך לסדר את ביה"כ התמני, ומה הם נותנים.
אד' יוני כתבן, מהנדס המועצה - הם עושים שינוי תב"ע משטח ציבורי פתוח לשטח המיועד גם לשצ"פ וגם למבני ציבור, בהם גם בי"כ.
רון לובה - מישהו שאל אותנו על שינוי התב"ע הזו?
אבי צור - היה על זה דיון בועדה. אני מתנגד כי אני דורש שיהיו 2 חניות לכל יחידת דיור, הכנה לחיבור רכב חשמלי והכנה לסיבים אופטיים.
אד' יוני כתבן, מהנדס המועצה - בתב"ע רשום חניה 1 במגרש וחניה 1 בחוץ. דרשנו 2 חניות, הם דחפו ככל שיכלו, יש מקומות עם 2 חניות ויש מקומות שלא הצליחו.
לגבי 5% הקלה - זה אינטרס שלנו לתת הגדלה של הדירות, כי התב"ע מאפשרת רק דירות קטנות.
רון לובה - צריך לבקש מהם, לדעת מה הרווח שהישוב מקבל.
אד' יוני כתבן, מהנדס המועצה - הרווח לישוב בארנונה.
יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - לא חוקי לדרוש תמורה מהקבלן והיזם.
אבי זיו - יש מאמצים לעשות יותר, זו התקדמות, אבל עדיין לכל בית 2-3 רכבים ויותר. יכול להיות שהיזם לא יכול לתת פתרון ולמצוא מקומות חניה, אז במקום עוד בניין, להקצות עוד חניות.
לגבי התחבורה - אם לא יהיה פתרון של יציאה מהישוב, אנחנו ניתקע בלי לזוז. צריך לעשות משהו שיזעזע - לא לאפשר היתרים עד לפתרון.

רון לובה - מקובל להקים תת ועדת בניה, שתדון בהחלטות שיתקבלו, ובועדה גם תושבים מעורבים. חל"פ מטה בנימין צריכים לשבת עם נבחרי הציבור ושיגידו מה עושים.

<u>החלטות</u>
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 5	**בקשה להיתר: 20210028**	**תיק בניין:** 820

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 469-1**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 3466.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 2 מבנים בני 9 יח"ד כל אחד סה"כ 18 יח"ד במגרש.
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
הבקשה וההתיחסות דומות לסעיף הקודם

החלטות
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 6	**בקשה להיתר: 20210026**	**תיק בניין:** 817

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 30/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 472-1**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 4916.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
בקשה להקמת 4 בניינים בני 9 יח"ד כל אחד - 5 קומות סה"כ 36 יח"ד במגרש
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
הבקשה וההתיחסות דומות לסעיף הקודם

החלטות
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 7	**בקשה להיתר: 20210029**	**תיק בניין:** 821

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 470-1**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 2886.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 2 בניינים בני 9 יח"ד ו10 יח"ד - סה"כ 19 יח"ד במגרש
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
הבקשה וההתיחסות דומות לסעיף הקודם

החלטות
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 8	**בקשה להיתר: 20210032**	**תיק בניין:** 825

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 466-1**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 3506.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 2 בניינים בני 10 יח"ד כל אחד, סה"כ - 20 יח"ד.
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
הבקשה וההתיחסות דומות לסעיף הקודם

החלטות
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 9	**בקשה להיתר: 20210037**	**תיק בניין:** 835

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 468-1**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 3150.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 2 בניינים בני 9 יח"ד כל אחד - סה"כ 18 יח"ד במגרש.
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
הבקשה וההתיחסות דומות לסעיף הקודם

החלטות
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 10	**בקשה להיתר: 20210031**	**תיק בניין:** 824

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 1-467**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 4170.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 3 בנינים : 2 בניינים בני 9 יח"ד כל אחד ובניין נוסף בן 10 יח"ד - סה"כ 28 יח"ד במגרש.
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
הבקשה וההתיחסות דומות לסעיף הקודם

החלטות
לדחות את הדיון
הועדה מבקשת עוד מידע ודוחה את הדיון לישיבה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 11	**בקשה להיתר: 20210038**	**תיק בניין:** 836

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
שטרנשיין לארי

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 474**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 2863.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
הקמת 2 בניינים בני 10 יח"ד כל אחד - סה"כ 20יח"ד במגרש
תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:1.9
בגלל אי התאמות בין שתי התוכניות המפורטות בעופרים ממליץ לאשר את הבניין עצמו אך להמתין לתכנון מעודכן של תוואי כביש מס' 6 (רחוב שיקמה) שעשוי לחייב שינוי בינוי במיקום הבניין או המגרש, לפני מתן היתר, ללא חיוב להציג פעם נוספת לוועדה.

המלצת המהנדס
לאשר את הבניין עצמו.
אישור ומתן היתר רק לאחר התאמה לתוואי מעודכן של כביש מספר 6

מהלך דיון
רון לובה עקב ניגוד עניינים לא יצביע.

אד' יוני כתבן, מהנדס המועצה - הבניה הקיימת היא לפי תב"ע 202/1/1 ועכשיו הבניה לפי תב"ע 202/2/2. השכונה הקיימת נעשתה לפי תב"ע ידנית והחדשה דיגיטלית. לכן יש אי התאמות קטנות שבאות לידי ביטוי במקומות המגע בין התב"עות כשיש חיכוך. לפי תב"ע 202/2/2, הבתים בשקמה נמצאים בחלקם בתתוך תחום כביש 6.
עשינו סיבוב בשטח עם נטליה. המתכנן, תכנן את התכנית כאילו השכונה הותיקה לא קיימת. לדעתה המקצועית, תושבים שהגישו תביעה יזכו. לדעתי. צריך לעשות שינוי תב"ע. משהב"ש לא שש לא לעשות שינוי תב"ע.
אפשר להזיז 2 בניינים בשניים שלושה מטרים על חשבון השצ"פ הגדול 838, ולהסדיר תוואי הכביש בהתאמה לקיים.
אותה בעיה קיימת גם ברח' האשל - יש חפיפה בין התב"עות וצריך להסדיר בשני הרחובות.

הצבעה בעד המלצת המהנדס
בעד - יהודה אלבוים, גיל-עד ארד, עילי מנחם
נגד - אבי זיו, אבי צור, יניב זהבי
יהודה הפעיל את הקול נוסף בעד.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 12	**בקשה להיתר: 20220005**	**תיק בניין:** 849

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 06/02/2022

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
גולן אילן

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **שיקמה , שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 444**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 1511.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
בניין מגורים חדש 3 קומות ועליית גג - סה"כ 6 יחידות דיור

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת.
חניה במגרש לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 1:2

המלצת המהנדס
לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

מהלך דיון
אד' יוני כתבן, מהנדס המועצה - כאן יש הבדל ויש 2 מקומות חניה לכל דירה.

הצבעה בעד המלצת המהנדס
בעד - יהודה אלבוים, גיל-עד ארד, עילי מנחם
נגד - אבי זיו, אבי צור, יניב זהבי
יהודה הפעיל את הקול הנוסף בעד.

החלטות
החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות.

<u>החלטות</u>

החלטה לאשר ובתנאים : התאמת תוואי מעודכן לפי הקיים, של כביש מספר 6.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

סעיף 13	**בקשה להיתר: 20210025**	**תיק בניין:** 816

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 תאריך : 13/04/2022

תאריך פתיחה: 16/08/2021

בעלי עניין

מבקש
החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך
גולן אילן

מהנדס
כפיר חננאל

אחראי שלד
כפיר חננאל

כתובת: **בית אריה עופרים, שכונה: עופרים**

גוש וחלקה: **מגרש: 449**

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג' **שטח מגרש:** 1317.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה
בית מגורים חדש - 6 יח"ד - 4 קומות

חוות דעת
התוכנית תואמת תב"ע למעט בקשת הקלה 5% בשטח, שנמצאת בסמכות הוועדה המיוחדת ובמבנה הגג.
מספר מקומות החניה במגרש : לפי תקן החניה : 1:1 . לפי התוכנית : 2:1.
הבית נמצא בשורת הבתים של רחוב מעלה הזית והוא אחד משלושה בניינים חדשים שימשיכו את השורה שנצפית כחזית של עופרים בנסיעה על כביש 446 מבית אריה לעופרים.
המבקשים , חל"פ מטה בנימין, מבקשים לבדל חזותית את הבתים החדשים משאר בתי השורה, להציגם כנוצצים יותר, בהירים יותר ושטוחי גג. יש בהם גג רעפים בכיוון דרום שלא יראה בנסיעה לכיוון עופרים.
לדעתי, יש בכך דגרדציה - שינמוך חזותי משמעותי של הבתים הקיימים.
לפי תב"ע 202/2/2 בפרק ד' - הוראות כלליות, הגגות יהיו רעפים. לציין - ההוראה אינה מופיעה שוב בהוראות לאזור מגורים ג'.
אני ממליץ לשלב את הבתים החדשים בקיימים על ידי הכנסת סממן מאחד של רעפים בגוון רעפי החרס הקיימים, בגג משופע לכיוון צפון ו/או במעקות הדירות.
אני מפנה תשומת לב שההגעה ממפלס החניה למפלס הקומה התחתונה - שתי קומות, 36 מדרגות - נעשה במהלכי מדרגות פתוחות.

המלצת המהנדס
לסרב לבקשה כפי שהוגשה. לשנות לפי דרישות הוועדה.

מהלך דיון
אבי צור - לדעתי כן צריך את הבינוי החדש ולחשוב על פתרון ליפוי כל מבני מעלה הזית. רצוי לקבל הדמיה.
אבי זיו - אולי לעשות רמונט ליתר הבניינים ברחוב.

החלטות
לדחות את הדיון.
הועדה מבקשת מידע נוסף ולכן דוחה את הדיון בנושא, לועדה הבאה.

מועצה מקומית
בית אריה-עופרים

בכבוד רב,

יהודה אלבוים
ראש המועצה ויו"ר הוועדה