

תאריך: 16/02/2020  
ת. עברי: כ"א בשבט תש"ף

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2020001**  
**בתאריך: 12/02/2020 י"ז בשבט תש"ף שעה 18:00**

		<b>נכחו:</b>
		<b>חברים:</b>
יהודה אלבוים	- יו"ר הועדה	
אדרי שי	- חבר ועדה	
פלד יחיאל	- חבר ועדה	
צור אבי	- חבר ועדה	
טולציס אושרית	- חברת מועצה	
טל חגיבי	- חברת מועצה	
זיו אבי	- חבר ועדה	
		<b>סגל:</b>
חיים אש	- מהנדס המועצה	
רות שרעבי	- מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכזת הועדה	
		<b>נעדרו:</b>
		<b>חברים:</b>
גיל עד ארד	- חבר ועדה	
לובה אהרון רון	- חבר ועדה	
		<b>סגל:</b>
עו"ד עופר רוניק	- יועץ משפטי	
דניאלה גרינברג	- בודקת תכניות	
עודד שגב	- מבקר המועצה	
<b>הערה:</b>	נעדר עקב יום מילאים	

אישור פרוטוקול 2019007  
מאושר - פה אחד

אישור פרוטוקול 2019008  
מאושר - פה אחד

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20200002	עבודות עפר ותשתיות		ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	3
2	בקשה להיתר	20200003			ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	6
3	בקשה להיתר	20200005	בי"ס, בניה חדשה	מגרש: 900 תכ"י: 202/2/2	מועצה מקומית בית - אריה	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	7
4	בקשה להיתר	20170021	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 24 תכ"י: 202/1/1	ראובן נוימן	השיטה 17, שכונה: עופרים	8
5	בקשה להיתר	20200006	שינוי גבול בהסכמה בין שכנים	מגרש: 351-2 תכ"י: 201/3/14	פדאל יפה	הזית 7	10



סעיף 1	בקשה להיתר: 2020002	תיק בניין: 713
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2020001 תאריך: 12/02/2020		

תאריך פתיחה: 03/02/2020

בעלי עניין

מבקש

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

עורך

ינון איתן

מהנדס

סטרוביניץ דודו

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

תאור הבקשה:

עבודות עפר ותשתיות

מהות הבקשה

עבודות עפר בכבישים, גדרות, פיתוח שצ"פים, מערכות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תאורה ותקשורת.

חוות דעת

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - הנושאים הראשונים לדיון לבקשת ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ הם:

1. היתר עבודות עפר ותשתיות

2. בקשה לאישור היתר בינוי של מתחמים א, ב, ג, ד בעופרים.

הזמנתי את דורון שרעבי שיסביר על נושא הבניה בעופרים לפני תחילת הדיונים בנושא.

שי אדרי - לפני שדורון מתחיל אני רוצה לציין שקיים מחסור בשטחים ציבוריים בתב"ע.

דורון שרעבי - אני רוצה להודות ליהודה שהזמין אותי. היום אתם עומדים לקבל החלטה משמעותית ולמעשה לדון בבקשה

להקצות היתרי פיתוח למתחמים א, ב, ג, ד. מדובר על חידוש היתרים שפג תוקפם במתחמים א-ד. ובנוסף לתת היתרי פיתוח

חדשים למתחמים ב'- ג'. המשמעות היא, תוספת פיתוח לעוד 500 יח"ד.

צריך להבין שמשרד השכון שולט כמעט באופן מוחלט על הקרקע והוא זה שמממן את התכנון וביצוע הפרוייקט.

מצד שני היכולת של המועצה להשפיע על התכנון והביצוע מוגבלת מאוד. ראשית חשוב להבין את המשמעות. ושנית צריך

לתכנן צעדי פעולה שיאפשרו לטייב את התוכניות.

אם אשתמש בדימוי של מקל וגזר אז אפשר לומר שלמועצה יש בארסנל הרבה מאוד גזרים ומעט מאוד מקלות.

לכן בכל פעם שאנחנו מחלקים גזרים אנחנו נדרשים לבדוק עד כמה הצלחנו לטייבולעמוד במטרות שהצבנו לעצמנו.

כגון: תוספת שטחים למבני ציבור, שטחים ירוקים, גינות ציבור, מקומות חניה, הרחבת כבישים מאספים לשני נתיבים לכל

כיוון, שינוי תכנון באזורים בהם צפיפות יתר.

בתחילת השנה משרד השיכון היה מוכן לטייב את תכניות הבניה כפי שפרטנו אותם בפגישות קודמות בנוכחות האחראי על

התכנון והביצוע אדריכל המחוז טימור מגרלי. בכל הפגישות נכחו נציגים של חברת "ערים" שאחראית על הביצוע, מנהלי

הפרוייקט וכל שאר צוות המתכננים בתחומים השונים. בינוי, כבישים, תשתיות, גינון ונוף.

נדמה כי בחודשים האחרונים משרד השיכון מקשיח את התנהלותו מול המועצה ולכן אני מבקש מכם לפני שאתם מחלקים

גזרים, תדעו לדרוש ממשרד השיכון לחזור לשולחן הדיונים במטרה להגיע להסכמות כתובות.

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - נעשו שיפורים וטיוב התכנית ע"י משרד השיכון, הוסיפו מקומות חניה ועוד. דורון

שרעבי - היו פגישות והיה רצון טוב מצד משרד השיכון לטייב את התכנית אבל לא הגענו להסכמות כתובות וחלק גדול

מבקשתנו לא הגיעו לכדי שינוי בתכניות בפועל. ביקשנו לרווח צפיפות גדולה. במתחם א' הטופוגרפיה קשה והשצ"פ וביה"ס

יהיו בגובה גבוה יותר ב 50 - 80 מ'. ביקשנו גם יותר חניות. הכביש במתחם א' מאוד צר והוא רק נתיב אחד. יהודה אלבוים,

ראש המועצה ויו"ר הועדה - נעשו טיובים.

לא מקבלים את מה שביקשנו.

אפשרית טולציס - הדיון כאן הוא שיח חרשים, כי אין לנו מידע על התכניות. זו פעם ראשונה שמדברים עליהם בועדה. עד היום

לא שותפנו ול עדכנו אותנו לגבי המפגשים עם משרד השכון. איך אתם מצפים שנקבל החלטה בלי לדעת וללמוד את התכנית?

אבי זיו - האם יש משמעות להצבעת נגד או בעד?



**דורון שרעבי** - כמובן שיש משמעות וחשוב שהתנהלות בשלב זה תהיה בחוכמה ובוזהירות. חוזים נחתמו עם חבי ערים בקדנציה הקודמת, והתחילו את עבודות הפיתוח לפי חוזה שנחתם עם ראש המועצה הקודם ובהתאם להיתרים שקיבלו. עבודות הפיתוח התחילו לפני יותר משנתיים, במתחמים אי וגם די. באוגוסט 2018 החלו לשווק את המתחמים ליזמים בהצלחה חלקית. חברת טרקלין זכתה במתחם אי 136 יח"ד ולאחרונה גם במתחם די - 118 יח"ד. חשוב להבין שהתביעה המאושרת לבניה היא משנת 1998 ואינה מתאימה לסטנדרט הבניה שמתכננים היום. התכנית הזו די צפופה, והמחירים יחסית זולים מאוד במסגרת מחיר למשתכן. לכן אני צופה שבנייה מסוג זה תחליש את היישוב, במידה ולא נצליח לטייב.

**אושרית טולציס** - חשוב יותר שנדע איך לשווק ושנאנחנו ניכנס לשיווק.  
**דורון שרעבי** - בשלש זה מדובר על היתרים לשלב הפיתוח, המועצה חייבת להמשיך עם החוזה. וצריכה לדבר עם משרד השיכון שוב ולנסות לטייב את התכניות. רוב הטיוב צריך להיות בפיתוח, כל השינויים המשמעותיים בשלב הפיתוח. כמו תוספת שטחים ציבוריים, הרחבת הכבישים, תוספת גינות ציבוריות בין הבניינים ועוד.  
**חיים אש, מהנדס המועצה** - באזור של טרקלין יש 4 נתיבים, כאשר נתיב אחד הוא לחניות, יש מפרצים ותחנות אוטובוס. דרשנו מהקבלן הזכייין עוד חניות וקיבלנו 2.3 במקום 1.8.  
אחרי אישור עקרוני, ביקשנו בניה מדורגת וקיבלנו. אבל לא במסגרת שעכשיו תוקעים את העבודות ומונעים מהם להתקדם. הם לא יכולים לשנות תוואי כביש.

**דורון שרעבי** - לא ידוע לי על 4 נתיבים במתחם אי בשטח של טרקלין, מהיכרותי את התכנית לפרטיה, יש לי ספק לגבי זה ומציע לבדוק שוב. בכל אופן אנחנו מדברים כרגע על שלב הפיתוח על מתחמים א, ב, ג, ד ועדיין לא הגענו להסכמים כתובים.  
**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - אז נאשר בתנאים.  
**דורון שרעבי** - צריך להגדיל שטחים חומים, שטחים ירוקים, להרחיב צפיפות בבניה אם אפשר.  
**חיים אש, מהנדס המועצה** - מה שאתה מבקש זה שינוי תביעה.

**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - אם לא נאשר, הם יגיעו איתנו לבית משפט ויזכו.  
**דורון שרעבי** - בכל מקרה נדרשים שינויים לתביעה. כרגע מבצעים את השינוי. כרגע יש תכנית לתיקון שהוגשה לוועדה המחוזית ע"י גיבור אדריכלים. כי הכביש העוקף חתך את התכנית המקורית ונדרשו שינויים בהתאם. היום יש מגמה לזרז שינוי תביעה בוועדה המחוזית ואנחנו צריכים לנצל זאת לטובתנו. תימור אדריכל המחוז הבטיח לעזור לנו לקדם את השינויים מול הועדה המחוזית במידה ונקבל את הצעתו לתוספת שטחי ציבור. חשוב שתדעו שלמשרד השיכון יש אינטרס לעבוד איתנו בשיתוף פעולה כדי לקדם את תכנית השלד לתכנית אב כי בראיה לעתיד, משרד השיכון רוצה להפוך אותנו לעיר של 40,000 תושבים, כ- 10,000 יח"ד. ולכן הם יצטרכו לבוא לקראתנו. אם נקבל את התכנית הגדולה, נוכל להגיע להסכם גג איתם, ועם רמי"י ואפשר יהיה לקבל על 1.4 מיליארד ש"ח.

**שי אדרי** - אני מתנגד להקמת עיר. באתי לגור ביישוב ולא בעיר.  
**אושרית טולציס** - אני חושבת שיש יתרונות לעיר וברוב המקומות החדשים מאשרים רק בניה לגובה.  
**אבי זיו** - אנחנו מבקשים ללמוד את התוכנית. לזמן לפגישות את כל אנשי המקצוע בתחום. לאחר שנקבל הסברים ונלמד את התוכניות נוכל לדון בישיבה ולקבל החלטות להמשך הדרך.  
**שי אדרי** - בסדר מקובל.

**דורון שרעבי** - עד לא מזמן התנגדתי לבניה רוויה מכל סוג אצלנו. כרגע אנחנו צרכים להתמודד עם העובדות בשטח. לצערי כאשר בוחנים את הבניה הרוויה הנוכחית מגלים את המחסור במבני ציבור, מרכזים מסחריים וכו'. מחסור עצום בתשתיות. ניתן להבין כבר היום שנצטרך בעתיד הקרוב להתמודד עם חוסרים ובעיות רבות שרק יחלישו את היישוב. כתוצאה מהבנייה מהסוג הנ"ל במיוחד. אבל מצב המועצה וראיית העתיד מחייבת אותנו לבחון צעדים שישפיעו על היישוב בעתיד. כדי להפוך את הכישלון המתקרב להצלחה, ומאידך לפתור את הבעיות הקיומיות הרובצות על צוואר המועצה, נדרשת ראייה נכונה של העתיד.

אני ממליץ לכם לבחון לעומק וברצינות את זירו "תכנית אב", בתנאי שנוכל לשלוט בכל שלבי התכנון ולהשפיע על אופי וצביון הבניה, בדגש על הכנסת מנועי צמיחה לתוכנית המתגבשת, שכנראה תצא לדרך עם ובלי שיתוף פעולה מטעם המועצה. במצב הקיים עליכם לבחון מספר נושאים לפני קבלת החלטה.  
הצעד הראשון יש לבדוק היתכנות "הסכם גג", עם המדינה בסכום של כ- 1.4 מיליארד ש"ח.

**אבי זיו** - מה הסיבה שישכילו לחתום איתנו "הסכם גג"?  
**דורון שרעבי** - למדינה יש אינטרס לעודד רשויות לבנות בתחום, ההסכמים נחתמים מול משרד הבינוי והשיכון, או רשות מקרקעי ישראל (רמי"י) באישור ושיתוף משרד האוצר. בדרך כלל התנאי הוא לפחות 7000 יח"ד.  
**שי אדרי** - קראתי באינטרנט על רשויות שחתמו על "הסכם גג" ומצטערות על כך. אני יכול להוכיח לכם.  
**דורון שרעבי** - ברוב המקרים רשויות רוצות ודוחפות להסכם גג. מי שלא מרוצה אלה אותם רשויות שחתמו על הסכם גג פחות טוב מרשויות אחרות.

**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - מודה לדורון ומבקש להמשיך את הדיון רק בין חברי הוועדה.

דורון יוצא מהישיבה.

**חיים אש, מהנדס המועצה** - תלוי מי עושה הסכם גג.

**אבי זיו** - אם נוכל להשאיר את המצב כמו שהוא או למנף את ההסכם עם הרחבת היישוב ל 10,000 יח"ד.

**חיים אש, מהנדס המועצה** - התביעה מאושרת וההיתר מחייב להתחיל תוך שנה.

**טל חגיבי** - עדיף שנצביע אחרי שהם יגיעו ויסבירו לנו.

**חיים אש, מהנדס המועצה** - יש כבר תוואי תביעה לכבישים.



אשרית טולציס - הם עושים שינוי תביע בגלל חיתוך שטח  
חיים אש, מהנדס המועצה - השטחים כבר יצאו לשיווק. שינוי תביע נקודתי הוא על אזור קטן לגבי חיבור לכביש.  
אבי צור - צריך לשבת עם תימור שיסביר את זה  
יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - הכבישים לא משתנים.  
אבי זיו - אני נגד כי אנו רוצים ישיבה שיסבירו לנו על התשתיות ולכן מבקש לדחות את ההצבעה.  
חיים אש, מהנדס המועצה - הכבישים האלו, הם כבישים שבתביע.  
אבי צור - האם ניתן לטייב רוחב כביש?  
יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - לא.

הצבעה בעד המלצת המהנדס :  
בעד - אבי צור, שי אדרי, יחיאל פלד, יהודה אלבוים.  
נגד - טל חגיבי, אבי זיו, אשרית טולציס.  
מצביעים נגד כי לא ראינו את התכניות וזו פעם ראשונה בה אנו נחשפים לבקשה וביקשנו מסי פעמים לקבל מידע.

החלטות  
החלטה לאשר



סעיף 2	בקשה להיתר: 20200003	תיק בניין: 713
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2020001 תאריך: 12/02/2020		

תאריך פתיחה: 03/02/2020

בעלי עניין

מבקש

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

עורך

ינון איתי

מהנדס

סטרוביניץ דודו

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

מהות הבקשה

בקשב לאישור בינוי של מתחמים א, ב, ג, ד בעופרים.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

שי אדרי - אישור התכניות צריך להיות מותנה בטיוב התכניות. כל קבלן שזוכה בפרוייקט צריך להראות תכניות ולטייב אותן.

חיים אש, מהנדס המועצה - אלו תכניות של תביע בתוקף. המשמעות של תכניות אלה ההם בינוי מנחה, מראה לקבלן את

קיבולת המגרשים. ואח"כ הוא מגיש לנו תכניות או מגיע לדיון איתנו.

אושרית טולציס - כבר יודעים כמה ביתם נכנסים פה?

חיים אש, מהנדס המועצה התכניות מראות, היתכנות של כמות דירות בקומה למשל.

אבי זיו - מה מינימום של דירה?

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - 70-80 מ"ר

שי אדרי - מעדיף להתנות שיהיו 2 קומות.

אבי צור - יש תחושה שרתמו את העגלה לפני הסוסים.

אבי זיו - אנחנו צריכים לדעת מה אנחנו רוצים עוד 10 שנים, ובהתאם לעשות תכנית מודולרית.

שי אדרי - אני כן רוצה לקבוע כמה יחיד יהיו בדונם, ולהשאיר את הנושא לפגישה עם משרד השיכון.

הוחלט לדחות את ההצבעה למועד אחר לאחר פגישה עם משרד השיכון.

החלטות

לדחות את הדיון

מועצה מקומית  
**בית אריה-עופרים**



סעיף 3	בקשה להיתר: 20200005	תיק בניין: 714
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2020001 תאריך: 12/02/2020		

תאריך פתיחה: 03/02/2020

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

עורך

יונגר שמרית

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 900

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור

שטח מגרש: 10000.00 מ"ר

שימושים:

בי"ס

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית ספר יסודי ממ"ד - 18 כיתות.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - משרד החינוך אישר את התכנית. שי אדרי - מדובר על בי"ס של 18 כיתות. קבענו לקבלן לשנה הבאה 8 כיתות. ב-24/2/2020 יש ועדה במשרד החינוך לתקצוב ביה"ס.

חיים אש, מהנדס המועצה - יהו 6 כיתות אם ו-2 כיתות ממ"ד, אחד הנהלה והשני למחשבים/טכנולוגיה.. הבניה מתבצעת ב - 3 פעימות. בכל פעימה בניין של 3 קומות.

הצבעה בעד המלצת המהנדס

בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר



סעיף 4	בקשה להיתר: 20170021	תיק בניין: 548
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2020001 תאריך: 12/02/2020		

תאריך פתיחה: 23/03/2017

**בעלי עניין**

מבקש  
ראובן נוימן  
עורך  
חופית חזן  
מהנדס  
רבפוגל אורי  
אחראי שלד  
רבפוגל אורי

כתובת: השיטה 17, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 24

תוכניות: 202/1/1

יעוד: שטח מגרש: 683.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' וקומת מרתף.  
בקשה לפטור מחניה במגרש - מגרש עולה.

**חוות דעת**

בישיבת ועדה מקומית מספר 2019005 מתאריך 12/06/2019 הוחלט :  
לסרב

נדרש בתקנון תכנית 202/1/1 חניה אחת בתחום המגרש.  
יש מקום במגרש לביצוע החניה.

בחזית הכביש יש הפרש גובה של 2 מ' לערך בין הכביש לממפלס המגרש הגבוה ממנו.  
התכנית בשלבי בדיקה ועדיין לא הושלמו כל הדרישות.  
ברחוב קיימת מצוקת חנייה.

תקנון התכנית פרק ט' סעיף 1.2, נותן לועדה סמכות מסויימת לתת פטור מביצוע חניה במגרש משיקולי בטיחות או מאילוצים  
אחרים.

(בבקשה אחרת לפטור מהקמת חניה במגרש ברחוב הברוש, כאשר הפרש הגבהים גבוה יותר, אישרה הועדה את הפטור.)

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות

**מהלך דיון**

חופית חזן, המתכנתת של הבקשה נכנסת.

**חופית חזן** - מדובר בבית חד משפחתי, ליד הבית יש רחבת חניה שמשרתת את יתר התושבים ברחוב. המגרש של הבית עולה  
בערך 3-4 מ'. חשוב לציין שלא הייתה כאן תוספת בניה, אלא הכשרת מצב קיים בדיעבד. התהליך נמשך כבר 3 שנים והתביע  
החדשה מחייבת חניה במגרש. נתבקשנו לסדר את הבית מבחינה בטיחותית וזה נעשה. מבקשים הקלה לפטור מחניה.

החפירה לחניה כרוכה בהוצאות גדולות וגם הרחוב יאבד חניה ציבורית אחת שקיימת ברחוב.  
כמו כן, הוצאנו אישור חדש מהג"א, הכל נעשה והושלם, ויש גם תקדימים לפטור מחניות כי המגרש אינו רגולרי, מגרש עולה.

חופית חזן יוצאת.

**אבי צור** - לדעתי צריך לקבוע קריטריונים לגבי הקלות כאלו.

הצבעה בעד המלצת המהנדס:



מועצה מקומית  
בית אריה-עופרים

המשך בקשה להיתר : 20170021

בעד - פה אחד

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי:  
השלמת גליון הדרישות



סעיף 5	בקשה להיתר: 20200006	תיק בניין: 652
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2020001 תאריך: 12/02/2020		

תאריך פתיחה: 03/02/2020

בעלי עניין

מבקש

פדאל יפה

פדאל אריה

אלישיב שרי זוהרה

אלישיב אריאל

אופיר אלבוים

כתובת: הזית 7

גוש וחלקה: מגרש: 2-351

תוכניות: 201/3/14

יעוד: מגורים ב'

תאור הבקשה: שינוי גבול בהסכמה בין שכנים

מהות הבקשה

שינוי תוואי גבול בהסכמה בין שכנים, בין מגרשים 351 א', 351 ב' ל- 352. ללא שינוי בגודל המגרשים.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

יהודה אלבוים יוצא ושי אדרי ממלא את מקומו.  
שי אדרי - הבודקת תכניות אומרת שהקיר בפועל בין המגרשים שונה מאשר בתב"ע.  
אבי צור - מסביר ומראה על התשריט את השינוי.

הצבעה בעד המלצת המהנדס:

בעד - טל חגיבי, אבי צור, שי אדרי, יחיאל פלד.

נגד - אבי זיו ואושרית טולציס.

החלטות

החלטה לאשר

בכבוד רב,

יהודה אלבוים  
ראש המועצה ויו"ר הוועדה