

תאריך: 14/05/2023  
ת. עברי: כ"ג באייר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20220003**  
**בתאריך: 25/10/2022 ל' בתשרי תשפ"ג יום ג בשעה 17:30**

**נכחו:**

**חברים:**

יהודה אלבוים  
טליה רוזין  
עמי יפרח

- יו"ר הועדה  
- חבר/ה ועדה  
- חבר/ה ועדה

**סגל:**

עו"ד עופר רוניק  
יהונתן כתבן  
רות שרעבי  
עודד שגב

- יועץ משפטי  
- מהנדס המועצה  
- רכזת הועדה  
- מבקר המועצה

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 20220002 מתאריך 13/04/2022.

**אישור פרוטוקול ישיבה 2022002**

מאשרים בכפוף לשליחת הפרוטוקול ואישור במייל חוזר.

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2022008	גידור אתר בניה		הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה		3
2	דיון עקרוני	2022009	קווי בניין למצללה		מועצה מקומית בית אריה - עופרים	בית אריה עופרים	4
3	בקשה להיתר	20170025	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש: 63 תכ' : 202/1/1	כהן יוסף	הרימון 2, שכונה: עופרים	5
4	בקשה להיתר	20210023	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 770	בן חיים חיה	הזית 46	7
5	בקשה להיתר	20220021	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 804-2 תכ' : 201/3	אמזל אביה	שד' הניצנים 16	8
6	בקשה להיתר	20210015	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 1454 תכ' : 201/3/6, 201/3	טולציס גרגורי	כרמים 113	9
7	בקשה להיתר	20200034	מגורים גי- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	מגרש: 442 תכ' : 202/2/2	ויצמן גיל קיימות התנגדות	מעלה הזית 29, שכונה: עופרים	11
8	בקשה להיתר	20170049	מגורים חד משפחתיים, תכנית שינויים	מגרש: 729 תכ' : 201/3/10	ארזי חגית	רחל המשוררת 31, שכונה: רחל המשוררת	12
9	בקשה להיתר	20210027	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 471-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	13
10	בקשה להיתר	20210028	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 469-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	14
11	בקשה להיתר	20210026	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 472-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	15
12	בקשה להיתר	20210029	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 470-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	16
13	בקשה להיתר	20210032	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 466-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	17
14	בקשה להיתר	20210037	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 468-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	18
15	בקשה להיתר	20210031	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 467-1 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	19
16	בקשה להיתר	20210025	מגורים גי- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 449 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	מעלה הזית 33, שכונה: עופרים	20
17	בקשה להיתר	20220050	מגורים גי, איחוד וחלוקת מגרשים	מגרש: 269 תכ' : 201/5, 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	דפנה, שכונה: עופרים	21



סעיף 1 | דיון עקרוני: 2022008

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה

מהות הדיון

לבקשת התובעת העירונית יש צורך בהחלטת הוועדה לחובת גידור אתרי בניה. יש לקבוע כחלק מהליך הבניה, כי נדרש לגדר את אתר העבודה, בגדר אטומה בגובה של 2 מ'. וזאת על מנת למנוע סיכון בטיחותי של עוברי האורח במקום ומניעת כניסה לא מבוקרת לאתר.

חוות דעת

החלטת הוועדה בעניין, נדרשת על מנת שיתאפשר לאכוף את ביצוע הגידור של אתרי עבודות בניה.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר.



סטטוס: פתוח

בעלי עניין

**מבקש**

מועצה מקומית בית אריה - עופרים

**כתובות** בית אריה עופרים

מטרת סעיף

הסדרת נושא המצללות

מהות הדיון

מצללה - קביעת קווי בניין והכוונת ניקוז מי גשם, בכל הישוב.

חוות דעת

לאחרונה הוחל באזורנו הליך של דיווח על עבודות פטורות מהיתר, בתוכן מצללות, אך עליהן להתאים לתקנות ולחוק. עקרונית, אנו רוצים לאפשר הקמת מצללות להגנה מקרינת שמש.

יש בישוב תב"עות שאין בהן התייחסות למצללות, כדוגמת 201/2 + 201/3 + 202.1.1.

אנו מציעים לגבי כל התב"עות בישוב, להיצמד לתב"ע התקנונית 201/3/6 המאפשרת בניית פרגולה וקובעת קווי בניין למצללה:

\* במגרשים גובלים במגורים או במבנה ציבורי תותר בניית מצללה מעבר לקו בניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.

\* במגרשים גובלים בשצ"פ או בדרך תותר בניית מצללה עד קו בניין 0.00 מ'.

בועדה קודמת הוחלט לאפשר קירוי מצללה בפלסטיק קשית. אני מבקש להוסיף התניה בדבר אי שפיכת מי גשם אל מעבר לגבול המגרש של המבקש.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר



סעיף 3	בקשה להיתר : 20170025	תיק בניין : 433
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך : 25/10/2022		

17/05/2017

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

מבקש

כהן יוסף

כהן אסתר

עורך

יוסף שגית

מהנדס

כמאל בדיר

אחראי שלד

כמאל בדיר

**כתובת:**

הרימון 2, שכונה : עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרש : 63

**תוכניות:**

202/1/1

**יעוד:**

שטח מגרש : 695.99 מ"ר

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

**תאור הבקשה:** מצב קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים ותוספת בניה .  
בקשה להקלה בקו בניין צידי, חריגה של 1.2 מ' מקו בניין. הריסת חלק מבנה החורג מעבר לקו ההקלה.

**חוות דעת**

בוצעו דרישות מהחלטה בוועדה הקודמת.

**מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הדרישות המעודכנות.**

חוות דעת מישיבה קודמת מס' 2019001 בתאריך 02/01/2019:

בבניין קיימות תוספות רבות שנבנו ללא היתר.

**מבנה עץ נפרד למגורים בחזית קדמית מזרחית -**

-בקשת הקלה בקו בניין צדדי - בסמכות הוועדה לאשר לפי סעיף 2.7 של תקנון 202/1/1.

-המבנה בגימור עץ השונה מגימור הבניין הראשי בניגוד לסעיף 3.2.ד' לתקנון.

לשיקול הוועדה השתלבות המבנה וגימורו הנוכחי, בחזיתות הבתים השכנים ברחוב. יש לשיקול תקדימיות והשלכתה על חזות הישוב בעתיד.

גגון בחזית מבנה העץ חורג מקו הבניין הצדדי מעבר לסמכות הוועדה בתקנון זה.

**הבקשה נדרשת לשינויי עריכה ותיקונים.**

**המלצת המהנדס**

לאשר את הבקשה בתנאים : השלמת גליון הדרישות.

**החלטות**

**החלטה לאשר ובתנאים :**

1. פרסום ההקלות.
2. השלמת הדרישות המעודכנות.



805 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210023	סעיף 4
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

24/06/2021

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

בן חיים חיה

**עורך**

חביב נילי

**מהנדס**

ברורמן דוד

**אחראי שלד**

ברורמן דוד

הזית 46

**כתובת:**

מגרש: 770

**גוש וחלקה:**

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

**יעוד:**

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

מחסן פלסטיק בשטח 7 מ"ר, מעבר לקו בניין.  
לפי תב"ע 201/3/6 נדרש אישור ועדה + אישור שכן.

קיים אישור שכן לבניית מחסן מעבר לקו הבניין.

**חוות דעת**

לפי תב"ע 201/3/6 נדרש אישור הוועדה למיקום וחומר המחסן.  
ממליץ לאשר.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות

**החלטות**

החלטה לאשר



810 תיק בניין:	20220021 בקשה להיתר:	5 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

תאריך פתיחה: 14/03/2022

**בעלי עניין**

**מבקש**

אמזל שמחה בונים

אמזל אביה

**עורך**

חביב נילי

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

**כתובת:** שד' הניצנים 16

**גוש וחלקה:** מגרש: 804-2

**תוכניות:** 201/3

**יעוד:** מגורים ב'

**שטח מגרש:** 250.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

בקשה להיתכנות, האם ניתן להתחיל הליך לשינוי תב"ע מקומית במקום. משפחת אמזל מבקשת להגדיל את שטח הבניה המותר ואת קו הבניין האחורי ולצרף את שטח המצללה המבוקשת בחזית מזרח, למניין השטחים העקריים, במטרה להפוך את החלל לסלון. משפחת אמזל היא משפחה דתית מתוכננת להיות משפחה מרובת ילדים ולכן מבקשים להגדיל את אחוזי הבניה, שטח התכסית ואת קו הבניין האחורי.

**חוות דעת**

ממליץ לא לאשר את היתכנות/כדאיות של הכנת בקשת שינוי תב"ע.

השטח העיקרי יגדל ב%12 לערך. יהווה תקדים ופתח למגמת השכרת יחידות דיור בתוך בתים, כאשר המגרשים מיועדים ליחידת מגורים אחת, מה שגורם עומסים לא מתוכננים על תשתיות, מקומות חניה ומבני חינוך.

מעבר לגבול האחורי הייעוד ישתנה משצ"פ למגורים, במסגרת תוכנית 201/3/32 של שכונה, הנמצאת כעת בשלב תיקונים אחרי שאושרה להפקדה בתנאים.

**המלצת המהנדס**

לסרב.

**החלטות**

החלטה לסרב



סעיף 6	בקשה להיתר: 20210015	תיק בניין: 23
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

12/05/2021

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

טולציס גרגורי

**עורך**

חביב נילי

**אחראי שלד**

קלצל גרגורי

כרמים 113

**כתובת:**

מגרש: 1454

**גוש וחלקה:**

201/3/6, 201/3

**תוכניות:**

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

1. בקשה להקלה בשטחי בניה של 2.5%, במקום שטח עיקרי של 260 מ"ר, מבוקש שטח עיקרי של 266.02 מ"ר (סה"כ תוספת של 6.02 מ"ר).

2. בקשה לניוד 6.5% משטח מרתף לטובת שטח עיקרי לשימוש מצללה. תוספת שטח של 16.81 מ"ר לשטח מצללה.

3. בקשה להקלה בגובה גג של 5% במקום גובה רכס גג 8.50 מ', **מעל התוספת המבוקשת**, מבוקש גובה רכס גג של 8.92 מ' (סה"כ תוספת גובה 0.42 מ').

4. בקשה להקלה בגובה גג של 5% במקום גובה רכס גג 9.50 מ', **למסתור דוד**, מבוקש גובה רכס גג של 9.95 מ' (סה"כ תוספת גובה 0.45 מ').

5. מבוקש חדר סאונה (בנפרד מהמחסן) בשטח של 4.26 מ"ר, התב"ע במקום מאפשרת מחסן אחד.

- התושב החתים את השכנים ממגרשים 750 + 751 לנוגע לגובה הגג המבוקש

**חוות דעת**

בסמכות הוועדה לאשר הקלת גובה עד 5%.

בסמכות הוועדה לאשר הקלת שטח עד 5%, וניוד שטחים מזכות הבנייה של המרתף עד 10% מהשטח המותר.

הבקשה עומדת בקריטריונים שלעיל. ממליץ לאשרם.

בקשת אישור ההמתקנים במרווח האחור (גיקוזי וסאונה) בתוך מבנים קלים: אין התייחסות בתב"ע לסוג כזה של מבנים, למעט איסור הקמת מבני עזר נוסף לחניה ומחסן.

**המלצת המהנדס**

לאשר את ההקלות בגובה ובשטח.

החלטה לגבי מבני העזר תלויה בהחלטת הוועדה לפי יעוץ היועמ"ש.

**החלטות**

החלטה לאשר הקלות בגובה ובשטח ובתנאי פרסום ההקלות.

החלטה לא לאשר מבני עזר.



408 תיק בניין :	20200034 בקשה להיתר :	7 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך : 25/10/2022		

09/11/2020

**תאריך פתיחה :**

**בעלי עניין**

מבקש

ויצמן יוכי

ויצמן גיל

עורך

חביב נילי

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

**כתובת :**

מעלה הזית 29, שכונה : עופרים

**גוש וחלקה :**

מגרש : 442

**תוכניות :**

202/2/2

**שימושים :**

מגורים ג'- בניה רוויה

תוספת למבנה קיים **תאור הבקשה :**

**מהות הבקשה**

**בקשת הכשרה של מצב קיים.**

המבקשת נתבקשה להשאיר המחאה בנקאית ע"ס 14,000\_ ש"ח עבור :

בניית גרם המדרגות באופן תקני

גמר שליכט צבעוני בקירות חוץ - בקשת הועדה

והתאמה לתוכנית היתר סגירת דלת, ופירוק מרפסת.

התושבת מבקשת הפחתה בדמי הערבות (מסיבה כלכלית) וכן לזמנה לוועדה.

**חוות דעת**

הערבות נדרשת לקיום תנאי ההיתר.

הערבות ביו"ש : פי עשר מסכום אגרת הבניה עד סף עליון 100,000 ש"ח .

החלטת הועדה : סף עליון 20,000 ש"ח .

בסמכות הוועדה להפחית את הערבות הנדרשת.

**מתנגדים**

- אגימן אופיר , מעלה הזית 29 דירה 4 בית אריה עופרים , סלולרי 054-8835050

**המלצת המהנדס**

לאשר לפי שיקול הוועדה ובתנאי השלמת הדרישות להיתר.

**החלטות**

החלטה לאשר הפחתת סכום הערבות ל 7,000 ש"ח ובכפוף לביצוע העבודות תוך שנה.



סעיף 8	בקשה להיתר: 20170049	תיק בניין: 506
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

14/09/2017

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

מבקש

ארויו חגית

עורך

אורה שדות

מהנדס

ד"ר מייל שאול

אחראי שלד

קלצל גרגורי

**כתובת:**

רחל המשוררת 31, שכונה: רחל המשוררת

**גוש וחלקה:**

מגרש: 729

**תוכניות:**

201/3/10

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

שטח מגרש: 758.00 מ"ר

**תאור הבקשה:** תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

הארכת תוקף היתר 20160061 בשנה נוספת.

**חוות דעת**

הבית בנוי. לפני טופס 4.

יש תוספת חלונות.

הארכת תוקף ההיתר נדרשת כדי לאפשר התרת השינויים שהינם בסמכות מהנדס המועצה.

בסמכות הוועדה להאריך את תוקף ההיתר.

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**החלטות**

החלטה לאשר



818 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210027	סעיף 9
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

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: בני 9 יח"ד כל אחד - סה"כ 36 יח"ד במגרש.  
בקשת הקלה להוספת של 5% מסך שטחי הבניה.

**חוות דעת**

23.10.2022 ממליץ לאשר,

**התוכנית תואמת תב"ע והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30.
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע: 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה: 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר

**החלטות**

החלטה לאשר



820 תיק בניין:	20210028 בקשה להיתר:	סעיף 10
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

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 והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע: 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה: 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר



817 תיק בניין:	20210026 בקשה להיתר:	11 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

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: 4873.00 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 והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.

2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.

2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.

3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.

4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30

5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.

6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע: 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה: 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר



821 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210029	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

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: 2920.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת 2 בניינים בני 9 יח"ד 101 יח"ד - סה"כ 19 יח"ד במגרש תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

**חוות דעת**

**התוכנית תואמת תב"ע והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30.
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע: 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה: 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר



825 תיק בניין :	בקשה להיתר : 20210032	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך : 25/10/2022		

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 והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע: 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה: 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר



835 תיק בניין :	בקשה להיתר : 20210037	סעיף 14
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך : 25/10/2022		

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: 3095.00 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 והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30.
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע: 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה: 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר



824 תיק בניין:	20210031 בקשה להיתר:	15 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

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: 467-1

**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 בנינים בני 9 יח"ד כל אחד ובניין נוסף בן 10 יח"ד - סה"כ 28 יח"ד במגרש. תוספת של 5% מסך שטחי הבניה

**חוות דעת**

**התוכנית תואמת תב"ע והחלטה קודמת של הוועדה בישיבה 2021005 בתאריך 23/06/2021, סעיף 8:**

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.

**פרוט הבקשות:**

1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 85+30
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**מספר מקומות החניה בתוך המגרש:** - לפי תקן החניה בתב"ע : 1:1. כלומר, מקום אחד לכל יחידת דיור בבניין.  
- לפי הבקשה : 1.9:1. כלומר, 1.9 מקומות לכל יחידת דיור בבניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר



816 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210025	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

תאריך פתיחה: 16/08/2021

**בעלי עניין**

**מבקש**

החברה לפיתוח מטה בנימין

**עורך**

גולן אילן

**מהנדס**

כפיר חננאל

**אחראי שלד**

כפיר חננאל

**כתובת:** מעלה הזית 33, 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**

בישיבת ועדה מקומית מספר 20220002 מתאריך 13/04/2022 הוחלט: לדחות את הדיון.

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

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: 1: 2.

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, הגנות 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.

**החלטות**

**לדחות את הדיון**

הועדה מנחה את המהנדס לספק חומרים בנוגע לאופי הבתים והדמייתם.



850 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220050	סעיף 17
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220003 תאריך: 25/10/2022		

תאריך פתיחה: 09/03/2022

**בעלי עניין**

**מבקש**

טרקלין יזום ובניה בע"מ

**עורך**

שטרנשיין לארי

**מהנדס**

בן דוד אילן

**אחראי שלד**

בן דוד אילן

**כתובת:** דפנה , שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:** מגרש: 269

**תוכניות:** 201/5 , 202/2/2

**יעוד:** מגורים ב'

**תאור הבקשה:** איחוד וחלוקת מגרשים

**שימושים:** מגורים ג'

**מהות הבקשה**

איחוד וחלוקה למגרשים 297 , 295 , 290 , 289 , 286 , 285 , 282-277 , 274-269

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**החלטות**

החלטה לאשר

**מאחר ולא אושר בועדה מס' 20220001, הוחלט בועדה מס' 20220002 כי כל חבר יעביר ניסוח החלטה בנדון.  
לפיכך מובא הנושא שוב:**

**דיון עקרוני בנושא הצעת משרד השיכון להמשך תכנון בבית אריה - עופרים - מסמך הכנה לדיון בועדת התכנון והבניה בקשת משרד השיכון להמשך תכנון**

#### **חוות דעת המהנדס:**

משרד הבינוי והשיכון מעוניין מסיבותיו לאכלס את השטח הפנוי היום בעופרים ורוצה לעשות זאת בשיתוף פעולה עם הישוב. הם מבקשים מאיתנו לאשר את המשך התכנון בשטחי הישוב, שלב ב', בלשונם, של פרויקט עופרים בית אריה

.....  
מה אנחנו כישוב רוצים?  
להישאר כמו שאנחנו היום? לחבר פיזית את השטחים הבנויים של בית אריה ועופרים לישוב אחד?  
לשפר את איכות החיים כאן?  
איך עושים את זה?  
להגדיל את האוכלוסייה כדי שתתאים לקבלת שירותים נוספים?  
להמתין להכנסות מאזור התעשייה הצפויות בעוד 5 שנים?  
להסתמך רק על אגרות והיטלים?  
להשיג מימון ממשלתי?  
לעבוד בשיתוף פעולה עם גוף ממשלתי?

**יתרונות:** משהב"ש זה גוף ממשלתי עתיר משאבים (יחסית למועצה) וניסיון בפרויקטים גדולים, שתוך כדי השגת מטרותיו שלו (פתרונות דיון), ביכולתו להניע על ידי מימון, פעולות תכנון וביצוע ולהשפיע על גופים ממשלתיים אחרים לפעול באזור שמעניין אותנו, כגון דחיפת משרד התחבורה להתאמת הכבישים והתחבורה הציבורית לצרכינו, ועל משרד הביטחון לאשר מהלך של העברת אדמות מדינה באזור לישוב, באופן שתחום הישוב ישק לקו הירוק ויאפשר עם השלמת המהלך גישה לישוב בלי מעבר מחסום, כמו בהר אדר.

מאחר ובסיום הליכי התכנון, הביצוע בשטח עצמו, נדרש להיתרי בניה של המועצה. זו אפשרות להפעיל לחצים להיענות לדרישותינו. אני סבור ששיתוף פעולה, זהיר, יהיה יעיל יותר ממלחמה.

**חולשות:** כמות וקצב גידול האוכלוסייה ואופי האוכלוסייה המצטרפת, יצא במידה מסוימת מידי המועצה (הסכמים שנחתמו עוד בקדנציה הקודמת..). ההשפעה על אופי הישוב לא תהיה בשליטתנו ולא ברור מראש מה יהיה הכיוון.

**הזדמנויות:** בעבודה בשת"פ, להשפיע ולהכניס את התובנות והרצונות שלנו כישוב לתוכנית השלד, שזו התוכנית המנחה את התוכניות המפורטות, והשפעה דומה על התוכניות המפורטות, להטמעת רצוננו באופי התפתחות הישוב. הכנת ואישור תוכנית מפורטת זה הליך יקר, מאות אלפי ש"ח וארוך, הטעון אישורים רבים שלגוף ממשלתי קל יותר להשיג. יינתן לקבל את המימון, כולו או חלקו לתשתיות חיוניות כמו תחבורה אזורית, מוסדות חינוך, פתרון לביוב וכו'.  
רתימת משרד ממשלתי לצרכי הישוב והסתייעות ביכולתיו לרתום את משרד הביטחון, משרד התחבורה ומשרד האוצר לצרכי הישוב המשודרג שקורם עור וגידים ממש בימים אלו.

**איומים:** השטח הוקצה על ידי רמ"י, רשות מקרקעי ישראל, למשהב"ש. הם יכולים לפעול לתכנון וביצוע לפי צורכיהם בלבד, כאשר משהב"ש "ידחוס" את השטח ב"פתרונות דיון" ופתרונות תשתית זמניים שעלולים להפוך לקבועים ולזנוח את ההשקעה בתשתיות האזוריות שעלותן גדולה בהרבה מיכולות הישוב, והן יישארו ללא הלימה לצרכינו.  
להמחשה: בהערכה גסה, אחרי הפחתת שטחי ציבור, יש בעופרים 2000 דונם למגורים וקביעת הצפיפות בתוכנית המפורטת, היא קריטית. אם יוחלט על 4 יח"ד לדונם, יתווספו 8,000 בתי אב, 8 יח"ד לדונם ייצרו 16,000 משפחות נוספות וכמובן שוני מהותי באופי הישוב ואיני מתייחס למה עדיף לנו.

קיים חשש שהמדינה תוציא שטחים אלו מתחום השיפוט של המועצה ותעבירם לרשות שכנה ידידותית יותר ללא דרישות וציפיות מקדימות.

#### **המלצת המהנדס:**

להשיב בחיוב לבקשת משרד הבינוי והשיכון, בהתניות הבאות:

1. שייקחו על עצמם את מימון פתרון הביוב עד להשלמתו לפי מתווה רשות המים ובתאום איתם, (בהערכה 30 עד 45 מלש"ח), לפני המשך פעילות בנושא.
2. הבטחת מענה תחבורתי עדכני לתנועה האזורית.

בכבוד רב,

**יהודה אלבוים**  
ראש המועצה ויו"ר הוועדה