



תאריך: 25/11/2015
ת. עברי: י"ג בכסלו תשע"ו

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2015009
בתאריך: 15/10/2015 ב' במרחשוון תשע"ו שעה 11:30

נכחו:

חברים:

אבי נעים - יו"ר הועדה

עידו ציפניק - חבר

עידו ליבנה - חבר

סגל:

עו"ד עפר יעקב

יצחק כהן - מהנדס המועצה

אשר שטיינמץ - מבקר המועצה

רות שרעבי - מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכות הועדה

כרמית יהודה - מפקחת על הבניה

נעדרו:

חברים:

ד"ר יחיאל שילה - חבר

סגל:

דניאלה גרינברג - בודקת תכניות

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה 2015008
אושר פה אחד

תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3		מועצה מקומית בית אריה		מרתפים יבשים ללא סניטריה	2015015	דיון עקרוני	1
4	תירוש 18	לוינטל אושרי	מגרש : 1289 תכ' : 201/3	בקשה לטיפול שטח ציבורי	2015013	דיון עקרוני	2
5	תירוש 20	קרני מעיין	מגרש : 1290	בקשה לטיפול שטח ציבורי	2015014	דיון עקרוני	3

תוכנית

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
6		מועצה מקומית בית אריה		המשך ניצנים ב'	201/3/19	מפורטת	4

בקשה להיתר

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
7	הגפן 38	עובד אייל	מגרש : 346 תכ' : 201/3	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	20150019	בקשה להיתר	5
8	יאיר שטרן 30	דגן מישל קיימת התנגדות	מגרש : 1441 תכ' : 201/3/5/1	מגורים חד משפחתיים, בניה חדשה	20150033	בקשה להיתר	6
9	בית אריה	מועצה מקומית בית אריה	מגרש : 466-485 תכ' : 202/2/2	מגורים ג', בניה חדשה	20150073	בקשה להיתר	7
10	שד' הניצנים 30	רן איתן	מגרש : 807-1 תכ' : 201/3 201/3/6	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	20150057	בקשה להיתר	8
12	כרכום 19	חלימה דינה	מגרש : 291 תכ' : 201/1	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	20150072	בקשה להיתר	9

דיון עקרוני: 2015015

סעיף 1

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

בקשה על החלטה למתן היתר בניה עבור מרתפים יבשים בלבד ללא כלים סניטריים עקב הפרשי גבהים או פיצול נכסים והקמת יחידות דיור.

חוות דעת

חוות דעת המהנדס :
במהלך הבדיקה של הנכסים ביישוב עולה כי רבים המקרים בהם המרתף משמש כיחידת דיור נוספת לכן מומלץ לאפשר הקמת חדרים יבשים (ללא שירותים וחדרי רחצה) בתוך המרתף.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

עופר יעקב, יועמ"ש - יש כלל שאומר שאי אפשר להניח שאדם יעשה עבירה לפני שעשה עבירה.

הצבעה בעד המלצת המהנדס:

בעד - עידו ליבנה ואבי נעים

נגד- עידו צ'פניק

החלטות

החלטה לאשר

דיון עקרוני: 2015013

סעיף 2

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

לוינטל אושרי

תירוש 18

כתובות

מגרש: 1289

גושים חלקות

201/3

מגורים א'

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

במתחם F בשכונת הכרמים תוכננו מעברים לתשתיות ואופציה למעבר רגלי בתכנון המפורט והביצוע של השכונה לא ניתן היה לבצע מעבר עקב הפרשי גובה גדולים לכן שטח זה לא בשימוש בשלב זה

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:

חתימה על הסכם טיפוח שבו הדיירים מודעים לכל שייתכן ובעתיד המועצה תעשה שימוש בשטח

החלטות

החלטה לדחות.

הבקשה אינה יכולה להגיע לדיון עד לסיום תכנון חל"פ באזור, ולכן ירדה מסדר היום.

דיון עקרוני: 2015014

סעיף 3

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

קרני מעיין

תירוש 20

כתובות

מגרש: 1290

גושים חלקות

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי.

חוות דעת

במתחם F בשכונת הכרמים תוכננו מעברים לתשתיות ואופציה למעבר רגלי בתכנון המפורט והביצוע של השכונה לא ניתן היה לבצע מעבר עקב הפרשי גובה גדולים לכן שטח זה לא בשימוש בשלב זה

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:

חתימה על הסכם טיפוח שבו הדיירים מודעים לכל שייתכן ובעתיד המועצה תעשה שימוש בשטח

החלטות

החלטה לדחות.

הבקשה אינה יכולה להגיע לדיון עד לסיום תכנון חל"פ באזור, ולכן ירדה מסדר היום.

מפורטת: 201/3/19	סעיף 4
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015	

שם התכנית: המשך ניצנים ב' שטח תוכנית 5,830,000.00 מ"ר (5830 דונם)

בעלי ענין יזם/יזם: מועצה מקומית בית - אריה הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

בעלים: המנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

מגיש: ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות - חבל ירושלים

המלצת המהנדס:
ממליץ לועדה מחוזית להפקיד את התכנית.

מהלך דיון:
אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - הכנו תב"ע 201/3/12 בכניסה לשוב של 31 מגרשים וביקשנו אופציה למגרשים נוספים.
אנו רוצים לקדם תכנית זו בנפרד וצריך להעביר לועדת דרכים כדי שתאשר את התכנית וכדי שאפשר יהיה לקדמה.
מדובר באזור הסמוך לכביש 465 שנחשב בינעירוני והמרחק ממנו צריך להיות 40 מ'. במציאות, הכביש סגור כבר שנים.
עופר יעקב, יועמ"ש - מבקש לבדוק השלכות לגבי הסביבה הקרובה.
עידו ליבנה - האם יש מצב של הפרעה נופית?
אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - הסביבה הקרובה עדיין לא מעודכנת ולאף אחד אין כרגע התנגדות היות והמגרשים בתכנית הקודמת עדיין לא שוקו.

הצבעה:
בעד - פה אחד.

החלטות:
המלצת ועדה מקומית להעביר את התכנית למת"ע

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150019	תיק בניין: 320
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015		

תאריך פתיחה: 15/03/2015

בעלי עניין

מבקש

עובד אייל

עובד איריס

עורך

חופית חזן

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת: הגפן 38

גוש וחלקה: מגרש: 346

תוכניות: 201/3

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים

חות דעת

בישיבת הועדה 2015006 מתאריך 7/6/15 הוחלט כי לא נמצאה סיבה לעצור את הצו ולא הוצגו נתונים התומכים בבקשה ולכן ההמלצה להעביר הטיפול לתובעת העירונית. כשתוגש בקשה להיתר בניה עם נימוק הנדסי, נדון בה. לגבי בניה בשטח ציבורי - יש לפרק את הקונסטרוקציה המשתכן נדרש לדברים הבאים: צילום וחוות דעת מקצועית עבור קו הביוב (במידה ונדרש לתקן את הקו יש לבצע קידוח אופקי שמחדש את הקו) תצהיר משפטי שמחייב אותו לעתיד במקרה של תקלות בקו הביוב

מהלך דיון

אבי נעים יוצא מהדיון.

עופר יעקב, יועמ"ש - האם עשה צילום והאם פירק את הקונסטרוקציה שבשטח ציבורי? יצחק כהן, מהנדס המועצה - קו הברכה זה קו המגרש. לא פירק את הקונסטרוקציה ולא הביא תצהיר משפטי שמחייב אותו לעתיד, הביא רק חלק מהתכנון. עופר יעקב, יועמ"ש - אי אפשר לאשר בניה בשטח ציבורי. עידו צ'פניק - אי אפשר לדון בבקשה ללא מילוי הדרישות

החלטות

לדחות את הדיון. מהדיון האחרון לא קוימו חלק מהתנאים שנקבעו בהחלטת ועדה שכללה דרישה לפרק קונסטרוקציה בשטח ציבורי. יש להביא הבקשה לדיון לאחר קיום התנאים.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20150033	תיק בניין: 331
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015		

תאריך פתיחה: 31/05/2015

בעלי עניין

מבקש

דגן מישל

דגן גלי

עורך

חביב נילי

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת: יאיר שטרן 30

גוש וחלקה: מגרש: 1441

תוכניות: 201/3/5/1

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש חד משפחתי, דו קומתי כולל: ממ"ד, עליית גג, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חנייה כפולה לא מקורה, מצללות.

חוות דעת

השכן מתנגד לחתום משיחה שהתקיימה עם השכן לא ברור מה סיבת הסירוב

מתנגדים

- שושה רזי

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

המתנגד לא התייצב לדיון ולא העביר מסמך המסביר את התנגדותו ולכן התנגדותו נדחת.

הצבעה

בעד פה אחד

החלטות

החלטה לאשר

המתנגד לא התייצב לדיון ולא העביר מסמך המסביר את התנגדותו ולכן התנגדותו נדחת.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20150073	תיק בניין: 341
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015		

תאריך פתיחה: 06/10/2015

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

עורך

וינבך יצחק

כתובת: בית אריה

גוש וחלקה: מגרש: 466-485

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ג'

תאור הבקשה: בניה חדשה

שימושים: מגורים ג'

מהות הבקשה

אישור תכנית פיתוח שכונת גופנא

כולל מסמך מנחה אחיד לתכנון פיתוח המגרשים ע"י היזמים

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

הצבעה

בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר

סעיף 8	בקשה להיתר: 20150057	תיק בניין: 353
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015		

תאריך פתיחה: 07/07/2015

בעלי עניין

מבקש

רן איתן

רן סיגלית

עורך

אחיה איזק

מהנדס

דניאל אהרון

אחראי שלד

דניאל אהרון

כתובת: שד' הניצנים 30

גוש וחלקה: מגרש: 1-807

תוכניות: 201/3, 201/3/6

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים.
בקשה להנמכת מדרכה ולהזיז מעבר חציה לצורך חניה במגרש.

חוות דעת

הדייר מבקש לבצע שתי חניות בתוך המגרש
אנו מברכים על הבקשה שתקל על מצוקת החניה ברחוב
לאחר עיון בבקשה עולה כי המגרש סמוך למעבר חציה מה שלא מאפשר לבצע את החניות
הדיירים מבקשים אישור והשתתפות המועצה בהזזת מעבר החציה בכדי שיוכלו לבצע שתי חניות בתחום המגרש

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:
קבלת חוות דעת של יועץ תנועה עבור הקמת החניות והזזת מעבר החציה

מהלך דיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - קיימות 2 בעיות: מעבר חציה צריך להיות במרחק 5 מ' לפחות מהחניה, אבל במרחק זה ישנם פילרים.

היום היה כאן יועץ תנועה ושאלנו אותו לגבי סוגיה זו. לדעתו אין בעיה לדלג מעבר חציה מבחינה בטיחותית אך צריך לקצר את חוצץ הבטון שחוצץ בין המסלולים.

רן איתן ואדרי' אחיה איזק נכנסים.

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - עקרונית לא מתנגדים לחניות במגרש, אבל צריך לקחת בחשבון הוצאות נלוות כולל העתקת מעבר החצייה.

אדרי' אחיה איזק - מבקשים להנמיך את המדרכה הפוך.

יצחק כהן, מהנדס המועצה - המדרכה צריכה להישאר כמו שהיא, ללא שינוי וללא הנמכה.
עופר יעקב, יועמ"ש - מה גובה החניה.

אדרי' אחיה איזק - 2.05 מ'.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20150072	תיק בניין: 358
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015009 תאריך: 15/10/2015		

תאריך פתיחה: 21/09/2015

בעלי עניין

מבקש

חלימה יעקב

חלימה דינה

עורך

רבפוגל אורי

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת: מרכוס 19

גוש וחלקה: מגרש: 291

תוכניות: 201/1

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשת כניסה לחניות מרחוב אלכסנדר פן

חות דעת

משפחת חלימה מבקש לבצע תוספת לבית בכדי לממש את הבקשה עליהם למצוא פתרון לשתי חניות בתוך המגרש הם מציעים להכנס למגרש מרחוב אלכסנדר פן ובכך יוכלו לעשות 2 חניות לאחר סיוור בשטח ניתן לבצע את הבקשה

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - מבקשים להסדיר חריגות ולפי תב"ע 201/3/6 צריך 2 חניות יצחק כהן, מהנדס המועצה - בכניסה יש הפרשי גבהים ולכן מבקשים חניה מהצד השני. עופר יעקב, יועמ"ש - האם עוברים דרך שצ"פ? יצחק כהן, מהנדס המועצה - כן. עידו ציפניק - יהיו להם 2 כניסות? זה מסייע להם לפצל את הבית.

הצבעה:

בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר ובהנאים: הסדרת כל חריגות הבניה. לציין הערה שהמעבר לחניה נמצא בשטח ציבורי.

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - תכינו בקשה להיתר
רן איתן ואדרי אחיה איזק יוצאים.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים

עקב בעיות חניה באזור, הועדה מעודדת את הגדלת מספר החניות.
במידה וההיתר יאושר, עלויות השינויים במרחב יחולו על המשתכנים.



בכבוד רב,

אבי נעים

ראש המועצה ויו"ר הוועדה

