

תאריך: 07/04/2022  
ת. עברי: ו' בניסן תשפ"ב

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20220001**  
**בתאריך: 12/01/2022 י' בשבט תשפ"ב יום ד בשעה 18:00**

**נכחו:**

**חברים:**

יהודה אלבוים	- יו"ר הועדה
אדרי שי	- חבר ועדה
גיל עד ארד	- חבר ועדה
צור אבי	- חבר ועדה
זיו אבי	- חבר ועדה
זהבי יניב	- חבר ועדה

**סגל:**

עו"ד עופר רוניק	- יועץ משפטי
יהונתן כתבן	- מהנדס המועצה
רות שרעבי	- רכזת הועדה
תמיר אהרון	- בודק תכניות

**נעדרו:**

**חברים:**

טולציס אושרית	- חברת ועדה
לובה אהרון רון	- חבר ועדה
עילי מנחם	- חבר ועדה

**סגל:**

עודד שגב	- מבקר המועצה
ניסים גואטה	- מפקח בניה

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021009 מתאריך 08/12/2021.

אישור פרוטוקול 2021009

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20210010	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 196	קרייטמן איריס	התמר 47	3
2	בקשה להיתר	20210003	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 1262 תכ' : 201/3	כהן ליאור	שריג 10	4
3	דיון עקרוני	2022001	בקשה להמלצה עקרונית של הועדה לשינוי תב"ע מקומי	מגרש : 443	אגימן שלומית	מעלה הזית 31 ד 5	5
4	בקשה להיתר	20150040	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש : 2034-2 תכ' : 201/3/2	זעפרני מוטי	כרמים 64	6



762 תיק בניין:	20210010 בקשה להיתר:	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220001 תאריך: 12/01/2022		

תאריך פתיחה: 18/03/2021

**בעלי עניין**

מבקש  
קרייטמן איריס

עורך  
חביב נילי

מהנדס  
רם טל (טרשתי) ציון

אחראי שלד  
רם טל (טרשתי) ציון

כתובת: התמר 47

גוש וחלקה: מגרש: 196

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה לבניית מחסן מעבר לקו בניין, קיימת התנגדות השכן לבקשה

**חוות דעת**

לבית יש 3 קומות, אושר בוועדה 97002 בתאריך 27/02/1997.

השכן ממגרש 195 הצמוד מדרום הגיש התנגדות להגבהת השטח שבמרווח בין הבניין לכביש, לכל רוחב המגרש בטענת הפרעה ונזק. לפי תוכנית 201/3/6 במגרש יורד, אין לבנות מחסן צמוד לגבול השכן הצדדי, אלא אם הוא מתחת למשטח חניה. בבקשה זו המחסן אינו מתחת לחניה. אם לא היתה התנגדות, ניתן היה לאשר את המחסן "כאילו" הוא מתחת לחניה מאחר ומעשית אין הבדל אם הוא מתחת לחניה או עצמאי בשטח.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון הדרישות וקבלת הסכמת השכנים הצדדיים.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאים: השלמת גליון הדרישות וקבלת הסכמת השכנים הצדדיים.



228 תיק בניין :	בקשה להיתר : 20210003	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220001 תאריך : 12/01/2022		

תאריך פתיחה : 02/02/2021

**בעלי עניין**

מבקש

כהן מירב

כהן ליאור

עורך

קניאל אשכנזי עינת

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת : שריג 10

גוש וחלקה : מגרש : 1262

תוכניות : 201/3

יעוד : מגורים א'

שימושים : מגורים חד משפחתיים  
שטח מגרש : 369.00 מ"ר  
תוספת למבנה קיים : תאור הבקשה :

**מהות הבקשה**

בניה של מחסן מעבר לקו בניין, העשוי פנל מבודד

**חוות דעת**

בתב"ע 201/3/6 מותר מחסן נפרד בתחום קווי הבניין אך בחתימת השכן ובאישור הוועדה מותר במגרש עולה קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'.  
כמו כן נדרש אישור הוועדה להקמת מחסן בחומר שונה מדוגמת הבנין העיקרי.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת הדרישות, כולל חתימת השכן.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאים : השלמת גליון הדרישות והסכמת השכנים.



2022001 : דיון עקרוני	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220001 תאריך : 12/01/2022	

פתוח סטטוס :

**בעלי עניין**

מבקש

אגימן יעקב

אגימן שלומית

מעלה הזית 31 ד 5

**כתובות**

מגרש : 443

**גושים חלקות**

מגורים ג'

**יעוד :**

**מהות הדיון**

בקשה להמלצה עקרונית של הועדה לשינוי תב"ע מקומי

**חוות דעת**

מבוקשת התייחסות הוועדה לבקשת משפחה שבנתה שטחים בקומה העליונה של בית משותף, מעבר להיתר ומעבר לסמכות הוועדה לאשר.

ניתן להכשיר את הבנייה הנוספת על ידי תוכנית שינוי תב"ע מקומי שבסמכות הוועדה המחוזית לאשר והוועדה המקומית מתבקשת לתת לוועדה המחוזית את התייחסותה לבקשה.

הכנת בקשה כזו מצריכה השקעה כספית ניכרת והמשפחה מבקשת לדעת את התייחסותה העקרונית של הוועדה, לפני השקעת הכסף.

**המלצת המהנדס**

להמליץ בחיוב לוועדה המחוזית.

**החלטות**

החלטה שלא להמליץ לוועדה עליונה על שינוי תב"ע מקומי.



336 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20150040	סעיף 4
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220001 תאריך: 12/01/2022		

17/06/2015

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

זעפרני מוטי

**עורך**

חופית חזן

**מהנדס**

קלצל גרגורי

**אחראי שלד**

קלצל גרגורי

כרמים 64

**כתובת:**

מגרש: 2034-2

**גוש וחלקה:**

201/3/2

**תוכניות:**

שטח מגרש: 320.00 מ"ר

מגורים ב'

**יעוד:**

תאור הבקשה: בניה חדשה

מגורים דו משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

**הארכת תוקף היתר** ליחידת מגורים חדשה, המהווה חלק מבית דו משפחתי, דו קומתי, כולל: ממ"ד, מרתף, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חניה עורפית לא מקורה עם שער חניה תקני ו - 2 מצללות.

**חוות דעת**

בגלל נסיבות מיוחדות, שהייה בחו"ל ובעיות הנדסיות במגרש, מציע לאשר הארכה עד סוף שנת 2022.

בישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 מתאריך 27/01/2021 הוחלט :  
החלטה לאשר עד 08.02.2022.

בישיבת רשות רישוי מספר 20160039 מתאריך 28/12/2016 הוחלט :  
**החלטה לאשר ובתנאי מילוי דרישות מחלקת הנדסה**  
תוקף היתר בניה, 3 שנים. ניתן להאריך עד 5 שנים בגלל תנאים/סיבות מיוחדות.

**המלצת המהנדס**

לאשר הארכה עד 31.12.2022.

**החלטות**

החלטה לאשר

**1. דיון לבקשת חבר הוועדה: סלילת הכביש ברחוב האשל בעופרים**

לפני תחילת עבודה נאמר מפורשות שחופרים לצורך הכנסת צנרת, בפועל הכביש הוצר, בוטלו חניות, בוטלו אדניות ומהווה סכנה לתושבים, אבקש לחייב החזרת הכביש ערב תחילת העבודות ואף לשקול הפסקת עבודה מיידית.

**חוות דעת מהנדס הוועדה:** העבודות מבוצעות תוך היצמדות משהב"ש לתב"ע שבתוקף ולהסכמי השיווק של רמ"י - מינהל מקרקעי ישראל, עם זכייני המכרזים. אין התאמה מושלמת בין מה שבוצע בשטח בפועל לתב"ע ויש אצל התושבים "התרגלות" לכביש שנסלל ברוחב גדול ולמגרשים ששיטתם וגדרותיהם חורגים לתחום הכביש. נעשתה על ידי חברת ערים השתדלות שלא לפגוע בחצרות תושבים והדבר בא על חשבון הדרך שהוחזרה כעת לרוחבה לפי התב"ע ובהתקנת מדרכות ומפרכי חניה במינימום התקני באזורי החריגה. מקומות שמתבררים כמוקדי סיכון יועברו לטיפול מתכנן התנועה והכבישים.

**מהלך הדיון:**

**שי אדרי -** אני ביקשתי להעלות את הסעיף לדיון. שלחתי מכתבים ומיילים בנושא. בזמנו חברת ערים ביקשה לחפור להכניס צנרת ותשתיות ולסגור, עבור הבניה החדשה ולא דיברו על שום שינוי. היום סללו את הכביש בניגוד לתב"ע - 12 מ' דרך במקום 17 מ' דרך לפי התב"ע. דבר שני - פניתי במכתב למהנדס וקיבלתי תשובה שאכן עבדו בניגוד לתב"ע כי יש בתים אבל ברוב צד הכביש אין בתים למעט בהמשך הדרך 2 בתים שיצאו החוצה משטחם.

**יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והוועדה -** הם בונים לפי התב"ע, אם היו בונים לפי התב"ע רוחב הדרך 17 מ' היו צריכים לחתוך מ - 4 מגרשים בהתאם לתב"ע ולכן הכביש והחניות צומצמו בצורה תקנית. יש רוחב מינימום למדרכה ויש נקודות רוחב של 1.4 מ'. הכל לפי התקנים.

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

בקשת משרד השיכון להמשך תכנון בבית אריה - עופרים - מסמך הכנה לדיון בועדת התכנון והבניה

**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 ישיק 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 בשתי"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 ₪ 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 דיו"ר" 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 וצפיפות 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.

#### מהלך הדיון:

**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - לא ניתן איכלוס ללא פיתרון לתחבורה, בטחון וביוב.  
**אבי זיו** - קראתי שיש מכרז לדיון מוגן ולא פרסמו תוצאות מכרז כי אין תשתיות. מציע שתהיה ישיבה עם משהב"ש, משרד הבטחון ומשרד האוצר ואז נצא עם הסכם גג על התכנית.  
**שי אדרי** - משרד אחד מפיל על השני. היה דיון, יש תכנית תחבורתית מעודכנת אבל זו תכנית לא רלוונטית.  
**אבי זיו** - צריכים לחתור להסכם גג ולבוא מוכנים מה אנו רוצים בכל תחום. אולי צריך, כמו שיוני אומר לדרוש בזהירות יניב זהבי - ועדות בינמשרדיות לא עובדות טוב. צריך גוף אחד, אבל קודם כל אנו רוצים לדעת מה אנו רוצים ולקבוע דרכי פעולה למה שאנחנו מבקשים. אנחנו נגדיר מה רוצים.  
**יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והועדה** - לפיתוח יש שני חלקים: חלק של בתוך תחום הישוב וחלק של התשתיות מחוץ. לפי החוק אנו צריכים לממן את החיבור לשפדן. אבל לא נוכל לממן.  
בתוך הישוב - יש תכנית שלד, משהב"ש רוצה לעשות תכניות מפורטות. רק בחמישית השטח בעופרים יש תוכנית מפורטת. משהב"ש רוצים לעשות תכניות מפורטות ליתרת השטח בשיתוף איתנו. וכאן צריך להכניס כל מה שאנו רוצים. הם רוצים אישור שלנו להיכנס לתכניות מפורטות, מוכנים להשקיע בתכנית הבה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית). אנחנו רוצים שיהיה לנו ישוב מתוכנן בהתחשב ברצונותינו, אם לא נעשה זאת, הם יעשו מה שהם רוצים. אם נתנגד יותר מידי יכולים להוציא מאיתנו את השטחים כפי שעשו בכפר סירקין עם פ"ת. כדאי לנו שיתמכו בשאיפתינו לקבל שטח שיחבר אותנו לקו הירוק. יוני מראה להם מפה של אדמות מדינה מערבית למט"ש שלנו - עד הקו הירוק.  
**גיל-עד ארז** - שת"פ אומר שניתן לספח את השטחים אלינו.  
**יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והועדה** - "ראש הממשלה שלנו", אלוף פיקוד המרכז קיבל את בקשתנו בחיוב. יש תכנית שלד במימון משהב"ש, אם לא נהייה שותפים, הם יעשו זאת לבד.

בכבוד רב,

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