



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

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021009**  
**בתאריך: 08/12/2021 ד' בטבת תשפ"ב יום ד בשעה 18:00**

**נכחו:**

**חברים:**

יהודה אלבוים - יו"ר הועדה  
גיל עד ארד - חבר ועדה  
לובה אהרון רון - חבר ועדה  
**הערה:** עזב לפני ההצבעה של סעיף 7

**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  
צור אבי - חבר ועדה  
טולציס אושרית - חברת ועדה  
זיו אבי - חבר ועדה  
זהבי יניב - חבר ועדה  
עילי מנחם - חבר ועדה

**סגל:**

ניסים גואטה - מפקח בניה

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021008 מתאריך 13/10/2021.

**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - השעה 18:00 פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובינוי. אין קוורום, לכן נמתין רבע שעה גם אם לא יגיע קוורום מלא, עפ"י סעיף 42 שקובע שיש שליש מחברי המועצה ובתוכם היו"ר, ניתן לנהל עפ"י חוק ישיבת ועדת תכנון ובניה.  
השעה 18:21 נוכחים שלושה חברי ועדה כולל היו"ר ומתחילים את הישיבה עפ"י חוק.

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2021015	בקשה להסמכת מפקח לביצוע פעולות פיקוח בהתאם		מועצה מקומית בית - אריה		3
2	בקשה להיתר	20200034	מגורים ג'- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	מגרש : 442 תכ' : 202/2/2	ויצמן גיל קיימת התנגדות	מעלה הזית 29, שכונה : עופרים	4
3	בקשה להיתר	20170015	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש : 175 תכ' : 201/2	ברגר ישראל	מרווה 3	5
4	דיון עקרוני	2021013	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 767 תכ' : 201/2	לוי בנימיני נטלי	הזית 52	6
5	דיון עקרוני	2021014	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 241	בוטנקו טטיאנה	קטלב 1	7
6	דיון עקרוני	2021016	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 192	גירסי מלי	התמר 35	8
7	תוכנית בניין עיר שינוי למפורטת	201/3/10/1	תוכנית מפורטת מס' 201/3/10/1, שינוי לתוכנית מתאר			בית אריה עופרים	9



סעיף 1 | דיון עקרוני: 2021015

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך: 08/12/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

בקשה להסמכת מפקח לביצוע פעולות פיקוח בהתאם להוראות החוק

חוות דעת

בגלל עיכוב השלמת מטלות של המפקח הקבוע הנובע מכמותן הגדולה ומהעיסוק הנוסף כרכז נגישות, יופעל מפקח נוסף במשרה חלקית להשלמת המטלות.

המלצת המהנדס

לאשר מינוי מפקח

החלטות

החלטה לאשר



סעיף 2	בקשה להיתר : 20200034	תיק בניין : 408
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך : 08/12/2021		

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

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשת הכשרה של מצב קיים.

קיימת התנגדות השכן לבקשה.

**חוות דעת**

בישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 מתאריך 18/08/2021 הוחלט :

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות.

הדרישות הושלמו למעט תשלום היטלים. לדברי המבקשים טרם שילמו בגלל הגשת ההתנגדות.

משום כך לא הוצא עדיין היתר.

חוות דעת לישיבה קודמת :

הדירה בקומה עליונה של בית משותף אשר בעבר, לא על ידי התושבים הנוכחיים, בוצעה בו "בנייה פראית" ללא היתר.

כוועדה, אנו מעוניינים שכל בניה בתחום אחריות הוועדה תהייה בהיתר. גם כאשר אישור הבקשה כרוך בהקלות.

אמליץ לוועדה לאשר את הבקשה תוך התחשבות בהתנגדות השכן.

עיקר ההתנגדות הוא כיעור הבניין. המבקשים נדרשו לבצע גימור טיח למבנה העץ, לשיפור התאמתו לבניין.

המבקשים טוענים לסכסוך עם המתנגד, שבעטיו הוגשה התנגדותו.

**מתנגדים**

- אג'מן אופיר, מעלה הזית 29 דירה 4 בית אריה עופרים, סלולרי 054-8835050

**המלצת המהנדס**

לדחות את ההתנגדות.

לאשר את החלטה בישיבה קודמת.

**החלטות**

החלטה לדחות את ההתנגדות ובתנאי השלמת חיפוי טיח חיצוני והשלמת הדרישות



סעיף 3	בקשה להיתר : 20170015	תיק בניין : 489
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך : 08/12/2021		

12/01/2017

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

ברגר ישראל

ברגר ויקי

**עורך**

מנור אלון

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

מרווה 3

**כתובת:**

מגרש : 175

**גוש וחלקה:**

201/2

**תוכניות:**

**יעוד:**

שטח מגרש : 506.10 מ"ר

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

מצב קיים **תאור הבקשה:**

**מהות הבקשה**

בקשה להקלה של 1% בשטח עיקרי : מבוקשת תוספת של 2 מ"ר מעבר ל 220 מ"ר שניתן לבנות לפי תב"ע 201/2.

בקשה להקלה בגובה חדריים במפלס -1.17, קיימים חדריים בגובה 2.45 מ', לפי חוק תכנון ובניה גובה חדרי שינה מינימלי הוא 2.50 מ'.

בקשה להקלה מבנית חניות במגרש, התושב טוען שהוא חונה בשצ"פ הצמוד לביתו.

בקומת הקרקע קיימת בניה, עם כל המאפיינים ליחידת דיור : כניסה נפרדת, מטבחון, חדר רטוב, הפרדה מהבית.

**חוות דעת**

בישיבת ועדה מקומית מספר 2017010 מתאריך 19/11/2017 הוחלט :

לדחות את הדיון בבקשה עד להכשרת החריגות האחרות בבית המבקש.

הקלה לחריגה מקו בניין קדמי בשיעור 40 ס"מ אושרה במת"ע בשנת 2020.

מדובר בהכשרת מצב קיים של בניה ישנה. ההקלות שהינן בסמכות הועדה, יאפשרו הפסקת מצב של בית ללא היתר.

יחידת הדיור בקומת הקרקע : ממליץ לקבל ערבות לאי שימושה להשכרה, לציין את בעיית חוסר מקומות חניה ציבוריים בסמטה.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי ערבות לאי שימוש להשכרה.

**החלטות**

הועדה החליטה כי בשלב זה נמנעת מהחלטה. הועדה מנחה את מהנדס המועצה להבהיר למבקש את מדיניות הועדה בנוגע לבקשתו. המבקש יחליט אם עומד על בקשתו בשלב זה או מסיר אותה מהועדה.



סעיף 4 דיון עקרוני: 2021013

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך: 08/12/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

לוי בנימיני נטלי

הזית 52 כתובות

מגרש: 767 גושים חלקות

201/2 תוכניות:

מגורים יעוד:

מהות הדיון

בקשה לטיפוח שטח ציבורי

חוות דעת

היתר מוסדר.

אין צורך מייד למועצה בשטח.  
ניתן לתת לטיפוח.

המלצת המהנדס

לאשר

החלטות

החלטה לאשר



דיון עקרוני: 2021014

סעיף 5

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך: 08/12/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

בוטנקו טטיאנה

קטלב 1

כתובות

מגרש: 241

גושים חלקות

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

היתר מוסדר.  
אין צורך מייד למועצה בשטח.  
ניתן לתת לטיפול.

המלצת המהנדס

לאשר

החלטות

החלטה לאשר



דיון עקרוני: 2021016

סעיף 6

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך: 08/12/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

ג'רסי אבי

ג'רסי מלי

התמר 35

כתובות

מגרש: 192

גושים חלקות

מגורים

יעוד:

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

היתר מוסדר.

אין צורך מייד למועצה בשטח.  
ניתן לתת לטיפול.

המלצת המהנדס

לאשר

החלטות

החלטה לאשר



שעיף 7	שינוי למפורטת: 201/3/10/1
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021009 תאריך: 08/12/2021	

**שם התכנית:** תוכנית מפורטת מס' 201/3/10/1, שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 201/3/10 מגרש 309

**שטח תוכנית** 2,460.00 מ"ר (2.46 דונם)

**בעלי ענין**

**מודד**  
לייפמן ליאוניד

**מגיש**  
טימסית שרית

טימסית מרדכי

### מטרת סעיף

קביעת התייחסות הועדה המיוחדת בית אריה לבקשת המלצה למת"ע על תב"ע נקודתית 201/3/10/1

### מטרת התכנית

קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.  
2. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.  
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח.  
4. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.  
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.  
6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.  
7. תכנית זו נועדה להסדיר את "מגרש 309 המחודש" בהתאם לפסק דין בת.א. 1-11-18103.

### הערות בדיקה

מגרש 309 שונה בהחלטת בית משפט ונוסף לו שטח שהגדילו מ - 500 מ"ר ל - 1,735 מ"ר, על ידי העברת שטח (ירוק) משצ"פ 1652 לתחום מגרש "309 המחודש" ואופשר הליך שינוי יעודו למגורים.

התוכנית מוגשת בכדי להסדיר את ההחלטה מבחינה תב"עית, להתאימה לחוק התכנון והבניה.

התוכנית מחלקת את השטח לתת מגרשים שבאחד מהם מוסב היעוד ל:  
**מגורים משולב במבנה ציבורי** בשטח 521 מ"ר. כאשר היעוד הציבורי, בית כנסת.  
תת מגרש נוסף יעודו **מגורים** ושטחו 1,055 מ"ר  
והיתרה בסך 159 מ"ר יעודה: **זיקת הנאה להולכי רגל**, לבאי בית הכנסת בלבד.

**סטטוס:** התוכנית הוגשה לוועדה, נבדקה ראשונית וקיבלה דרישות לתיקוני עריכה שטרם נעשו.  
כמו כן לא הוצגה עדיין פרוגרמת צרכי ציבור המאששת את נחיצות בית הכנסת ואת התאמת המקום המיועד.

**הערה: 1.** התוכנית מוצגת כבר בשלב זה לוועדה, כדי לקבל הערות שיתכן וידרשו לשנות אותה מהותית ובכך למנוע עבודה מיותרת מעורכי הבקשה.  
**2.** מומלץ לוודא הימצאות מימון לפרויקט כדי לא להישאר עם מבנה לא גמור.

### המלצת המהנדס

התוכנית מוגשת לבחינת קביעת עמדה של חברי הועדה.  
אמליץ לדון בה באופן חיובי מאחר ולכאורה נראית כוונה לממן מוסד ציבורי בכסף פרטי.  
בכל מקרה, יתבקשו השלמות העריכה והתיקונים שבגליון הדרישות לפני העברת המלצת הועדה למת"ע.

### החלטות

לדיון במועד אחר

## 1. דיון לבקשת חבר הוועדה: - לא התקיים הדיון בגלל היעדרו של מגיש הבקשה

**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 שנשלל ברוחב גדול ולמגרשים ששיטחם 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.

## 2. דיון עקרוני בנושא הצעת משרד השיכון להמשך תכנון שטחי עופרים בשיתוף פעולה עם המועצה. - הדיון לא הקיים.

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

#### **חוות דעת מהנדס:**

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 דויר), 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 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 ₪ וארוך, הטעון אישורים רבים שלגוף ממשלתי קל יותר להשיג. ייתן 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.

**איזמים:** 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 דויר" 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.

**3. אישור מסמך מדיניות אכיפה בהתאם לדין ולהנחיות היועץ המשפטי לממשלה**

רצ"ב הקובץ והקישור למסמך באתר המועצה :

<https://www.beit-arye.co.il/Info/InfoReports/Pages/EnforcementPolicy.aspx>

**המסמך אושר**

בכבוד רב,

**יהודה אלבוים**

ראש המועצה ויו"ר הוועדה