



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

## פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021008

בתאריך: 13/10/2021' בחשון 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  
**הערה:** הגיע לאחר דיון סעיף אחד  
זהבי יניב - חבר ועדה

#### סגל:

עו"ד עופר רוניק - יועץ משפטי  
**הערה:** נוכח בזום  
יהונתן כתבן - מהנדס המועצה  
רות שרעבי - רכזת הועדה  
תמיר אהרון - בודק תכניות  
עודד שגב - מבקר המועצה

### נעדרו:

#### חברים:

טולצ'יס אושרית - חברת ועדה  
לובה אהרון רון - חבר ועדה  
עילי מנחם - חבר ועדה

#### סגל:

ניסים גואטה - מפקח בניה

### אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021007 מתאריך 18/08/2021.

אישור פרוטוקול ישיבה 2021007

**יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והועדה** - מעדכן שהחברה לפיתוח מטה בנימין שינו את תוכנית הבינוי של המתחם שזכו בו והעלו, לפי בקשת חברי הועדה בישיבה הקודמת, את מס' החניות ליחידת דיר. לחלק מהבתים יהיו 2 חניות וחלק יהיו 1.9 חניות - תלוי בגודל וצורת המגרשים.

**אבי צור** - זה עוזר לנו וגם להם, יש לבקש מהם בנוסף לעמדות הזנה לרכבים חשמליים, גם פיצוי כגון בניית מבנה. אני דורש 2 חניות לדירה +הכנת הזנה לרכבים חשמליים+הכנה לסיב אופטי

**שי אדרי** - להוסיף גם סיב אופטי

**יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והועדה** - יש הכנה לעמדות הזנה - זה כבר בחוק.  
**יניב זהבי** - כמה בניינים יש ? ולכמה בניינים יהיו 2 חניות ליחיד ולכמה בניינים 1.9?

יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והועדה - הם עושים את השינוי לבקשתכם, הם לא חייבים כי התביע מדברת על 1.5 חניות ליח"ד. סה"כ 17 בניינים : 4 בניינים 1: 2 ושאר הבניינים 1: 1.9

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2021012	טיפוח שטח ציבורי	מגרש : 24	ראובן נוימן	השיטה 17	4
2	בקשה להיתר	20210011	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש : 179 תכ" : 201/2	כץ שמואל	מרווה 4	5
3	בקשה להיתר	20180069	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 500 תכ" : 201/2	מירון אורלי	דולב 44	6
4	בקשה להיתר	20200031	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 279 תכ" : 201/2	מקסימוב קונסטנטין	קורנית 31	7
5	בקשה להיתר	20180083	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 345 תכ" : 201/3	עולמי אתי	הגפן 36	8
6	בקשה להיתר	20180035	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש : 25 תכ" : 202/1/1	ברגר יעקב	הרימון 27, שכונה : עופרים	9
7	דיון עקרוני	2021009	הצעה לשינוי תב"ע לתכנית 202/2/2	מגרש : 479	החברה לפיתוח מטח בנימין		10



סעיף 1 | דיון עקרוני: 2021012

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש  
ראובן נוימן

כתובות השיטה 17

גושים חלקות מגרש: 24

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

אין כרגע חריגות במגרש.  
הבקשה כוללת גם שטח מגורים הכלול במגרש 9 ברחוב השקמה.  
ממליץ לאשר לטיפול רק את השטח הציבורי הצמוד למגרש (המסומן בירוק)

המלצת המהנדס

לאשר כמסומן בתשריט

החלטות

החלטה לאשר רק את השטח המסומן.



127 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210011	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021		

07/04/2021

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

מבקש

כץ גולי

כץ שמואל

עורך

בן משה שילה

מהנדס

קסלר אסף

אחראי שלד

קסלר אסף

מרווה 4

**כתובת:**

מגרש: 179

**גוש וחלקה:**

201/2

**תוכניות:**

שטח מגרש: 498.80 מ"ר

מגורים א'

**יעוד:**

מצב קיים **תאור הבקשה:**

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

**הסדרת מצב קיים:** הקלה 5% בגובה חדרי ניזערי במפלס 1.19- : מבוקש גובה חדרי מגורים של 2.37 מ' פחות מהתקן המחייב למגורים 2.50 מ'. (במבנים טרומיים הגובה המזערי 2.40 מ')

**חוות דעת**

**המלצת המהנדס**

לאשר את ההקלה בגובה פנימי. לאשר את הבקשה כולה אחרי השלמת כל הדרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי השלמת כל הדרישות.



סעיף 3	בקשה להיתר: 20180069	תיק בניין: 270
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021		

תאריך פתיחה: 26/08/2018

**בעלי עניין**

**מבקש**

מירון אורלי

**עורך**

קניאל אשכנזי עינת

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

**כתובת:** דולב 44

**גוש וחלקה:** מגרש: 500

**תוכניות:** 201/2

**יעוד:** מגורים א'

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

**מהות הבקשה**

בקשה למחסן מעבר לקו בניין בקשה לבניה כ - 0.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי. קו בניין אחורי מקורי 4 מ'.

**חוות דעת**

לפי תוכנית המדידה קיימות בבקשה אי התאמות בין הגדרות הקיימות לקווי המגרש לפי תוכנית בינוי השכונה. אי ההתאמות מתקיימות בכל הגבולות, כלפי הכביש וכלפי מגרשים שכנים. אני ממליץ לקבוע את הגדרות כקווי הגבול המעודכנים.

הבית הקיים במגרש נבנה מלכתחילה (1992) בחריגה מסויימת מקו הבניין הקדמי הצפוני שאושרה בעבר. ההקלה המבוקשת בבניית התוספת להגדלת הסלון בחזית האחורית הדרומית חורגת לתחום קו הבניין. לועדה המיוחדת בית אריה אין סמכות להקלה כזו. קיימת אפשרות להגדלת הסלון בחזית הצדדית המערבית, ללא חריגה מקו בניין. מאחר והמבקש עומד על דרישתו להגדיל את המבנה לכיוון החזית האחורית בחריגה, אמליץ לועדה להציע לו להעביר את ההחלטה לועדה המחוזית שלה יש סמכות לאשרה.

**המלצת המהנדס**

להמליץ להעביר לועדה המחוזית עם המלצות הוועדה לאישור, ובתנאי השלמת גליון הדרישות.

**החלטות**

**החלטה:**

1. לאשר מחסן ובתנאי חתימת שכנים
2. להמליץ לועדה לאשר הקלה בקו הבניין ובתנאי השלמת הדרישות.



736 תיק בניין:	20200031 בקשה להיתר:	4 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021		

תאריך פתיחה: 22/10/2020

**בעלי עניין**

**מבקש**

מקסימוב נטליה

מקסימוב דמיטרי

מקסימוב קונסטנטין

מקסימוב סבטלנה

**עורך**

רז אודי

**מהנדס**

רז אודי

**אחראי שלד**

רז אודי

**כתובת:**

קורנית 31

**גוש וחלקה:**

מגרש: 279

**תוכניות:**

201/2

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

שינוי קווי בנין מבוקש: קו בניין קדמי 4 מ' אחורי 5 מ' (לפי תב"ע 201/3/6) מבוקש מחסן עם גג איסכורית. ניתן אישור השכן למחסן ולחניה המקורה.

במקום קיימת חריגה מקו בניין של 46 ס"מ, מבוקשת המלצה לאישור בוועדה המחוזית (בית-אל)

**חוות דעת**

1. **מחסן מבוקש עם גג איסכורית:** לפי התב"ע המחסן צריך להיבנות מאותם חומרים כמו הבניין, אך באישור הוועדה ניתן לאשר פנלים מבודדים ולכן אמליץ לוועדה לאשר.
2. **קווי בניין אחורי וקדמי:** נבנו תוספות בחזית קדמית ואחורית בחריגה לקוו בניין. אישור ההקלות האלו לא בסמכות הוועדה המיוחדת. שימוש באפשרות של התב"ע התקנונית 201/3/6 להחלפת מידות בין קווי בניין קדמי ואחורי יגרום שחריגה תהייה רק בקו הבניין האחורי, בשיעור 46 ס"מ שנמצאים בטווח ה- 10% שבסמכות הוועדה המחוזית לאשר.

**המלצת המהנדס**

1. לאשר גג איסכורית למחסן.
2. הקלה בקווי בניין - להעביר לוועדה המחוזית בצרף המלצת הוועדה המיוחדת בית אריה.
3. היתר יינתן אחרי השלמת הדרישות.

**החלטות**

**החלטה:**

1. לאשר מחסן
2. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר הקלה בקוו הבניין ובתנאי השלמת הדרישות ואישור שכנים.



סעיף 5	בקשה להיתר: 20180083	תיק בניין: 676
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021		

28/11/2018

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

עולמי אתי

עולמי אופיר

**עורך**

רז אודי

**מהנדס**

רז אודי

**אחראי שלד**

רז אודי

הגפן 36

**כתובת:**

מגרש: 345

**גוש וחלקה:**

201/3

**תוכניות:**

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

מגורים א'

**יעוד:**

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

המגרש נמוך מהכביש. מבוקשת הכשרת קומה א' שאושרה בעבר כמעטפת, למגורים, כולל הגבהת החלל, התקנת מדרגות בין הקומות וחיבור ישיר בגשר מתכת הכולל מדרגות, בין הרחוב לקומה העליונה.

**חוות דעת**

הכניסה הישירה מהרחוב לקומה העליונה על ידי גשרון, מוסברת כמתן פרטיות לבן משפחה שייגור בקומה ששטחה 80 מ"ר. הגשרון מכיל מדרגות, כך שאינו משמש להנגשת הקומה העליונה לכסא גלגלים.

מציין שקיימת אפשרות להפיכה ליחידת מגורים נפרדת, בעתיד.

**המלצת המהנדס**

לאשר, למעט התקנת הגשרון, , ובתנאי השלמת גליון הדרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי שלא ישמש כיחידת דיור.



סעיף 6	בקשה להיתר: 20180035	תיק בניין: 644
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021		

28/03/2018

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

ברגר יעקב

ברגר גלילה

**עורך**

כהן שריר מרים

**מהנדס**

ילוז איל

**אחראי שלד**

ילוז איל

**כתובת:**

הרימון 27, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרש: 25

**תוכניות:**

202/1/1

**יעוד:**

מגורים א'

שטח מגרש: 632.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

מצב קיים

**תאור הבקשה:**

**מהות הבקשה**

בקשה לאישור מצב קיים:

1. פטור מחניה במגרש.
2. מחסן קיים במרתף, 25 מ"ר.
3. ייעוד חלל במפלס הרחוב שנבנה כחניה בשטח 26 מ"ר, למחסן.

**חוות דעת**

1. לבקשת פטור מחניה במגרש: אין כרגע מצוקת חניה באזור הבית.
  2. המחסן במרתף: קיים שנים רבות, מאז בניית הבית בשנת 1993.
  3. ייעוד חלל במפלס הרחוב לאחסנה.
- לפי התביעה בתוקף 202/1/1 משנת 2016 מותר מבנה עזר אחד במגרש כמחסן בשטח 15.0 מ"ר.  
לפי גירסת 202/1/1 משנת 1992 שלא קיבלה תוקף, אך לפיה נבנתה שכונת בר אמנה בעופרים, ניתן לבנות מבנה עזר לחניה ו/או מחסן, בשטח 25 מ"ר.  
מאחר שהבניה בוצעה לפני מתן תוקף לגרסת 2016 של 202/1/1 אמליץ לוועדה לאשר את המצב הקיים כמות שהוא.

**המלצת המהנדס**

לאשר כולל ההקלות, ובתנאי השלמת גליון הדרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות.



סעיף 7	דיון עקרוני: 2021009
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021008 תאריך: 13/10/2021	

פתוח **סטטוס**:

**בעלי עניין**

**מבקש**

החברה לפיתוח מטה בנימין

**גושים חלקות** מגרשים: 841, 701, 480, 479

**מהות הדיון**

הצעה לשינוי תב"ע לתכנית 202/2/2:

1. החלפת מיקום בין מגרשי מגורים למגרש מסחרי ושינוי ייעוד שטח למעורב, מגורים ומסחר.
2. הגדלת שטח המגרש המעורב על חשבון שטח הנמצא מחוץ לתוכנית.
3. קביעת ייעוד מעורב, שצ"פ ומבני ציבור לשטח צמוד דופן הנמצא מחוץ לתב"ע.
4. שינוי ייעוד של חלק משצ"פ 815 באופן שיכשיר מבנים ציבוריים הקיימים בו ויאפשר בניית מבנים ציבוריים נוספים הדרושים לתושבים.

**חוות דעת**

הפרשי גבהים דרסטיים בין שני הכבישים התוחמים את שני מגרשי המגורים והמגרש המסחרי, 25 מ' לערך. בהצעה, החלפת מיקום של המגרשים כך שהמגרש המסחרי בו מבנה חד קומתי ישיק לרחוב השקמה (לשעבר מעלה הזית) מול שני בתים משותפים קיימים ואילו בתי המגורים המוצעים יורחקו לכביש הגבוה וייבנו בצורה שתפצה על הפרשי הגובה.

1. התרונות: הנגשת וקירוב שטחי המסחר לישוב הקיים כעת.
2. הרחקת "קיר" בניה גבוהה מהבתים הקיימים כעת.
3. שימוש בבנייני המגורים כקיר תומך להתגברות וטשטוש הפרשי הגובה.

1. חסר מענה לחצרות הבתים עצמם.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 48 ל- 60. מה שיגדיל את רווחי חל"פ בנימין אך יגדיל גם את העומס על הישוב.

**המלצת המהנדס**

לאשר המלצה להפקדה, אחרי התאמת מספר יח"ד לתב"ע 202/2/2 והבטחת פתרון חניה למגרשים מאוכלסים ממול לשטח, מגרשים 442, 443.

**החלטות**

החלטה: להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התוכנית.



**הצגת סטטוס אזור התעשייה ע"י הפרוייקטור והמתכננים**

משתתפים: משה יחיאל מנהל הפרוייקט ואדריכל אבי גיבור

יצאו: שי אדרי, עודד שגב והיועמ"ש

**אבי צור** - פונה לפרוייקטור, מי מעסיק אותך?

**משה יחיאל** - המועצה

**אבי צור** - מה ההכשרה שלך?

**משה יחיאל** - יש לי משרד, אני עובד במס' פרויקטים באיזור יו"ש, כולל אצטדיון. במסגרת החוזה אני מקבל מתכננים

מהמועצה, המימון מגיע אלי ואני מוציא את המימון לפי קביעת רמ"י. לאחר מכן יש תכנון מפורט, מקבלים בהתחלה

מקדמה, יש תקציב לפרוייקט מאושר ע"י חברת בקרה של רמ"י, הם משווקים את המגרשים, רמ"י מקבל את הכסף

ומתקצב את המועצה. תמיד הכסף יחכה לקבלן, ולא הקבלן יחכה לכסף.

אנחנו נמצאים כעת בסוף תכנון תחבורה, הבעיה שכל תכנית שמתחברת לכבישים חיצוניים, צריכה אישור מנת"י. נת"י

ביצעו שינויים במערכת הכבישים ויש עדכון לפי התפתחות החזויה האיזור. אני מאמין שהתכנית תאושר בחודש הקרוב.

לאחר מכן התכנית תועלה להפקדה.

**אבי זיו** - יש לוח זמנים?

**משה יחיאל** - אין לי פה, אני אשלח לכם, אני רוצה שאבי יגיש את התכנית.

**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - 22 שנה צריך איזור תעשייה, כהכנסה למועצה.

**אד' אבי גיבור** - ההתמחות שלנו היא בניין עיר, כולל איזורי תעשייה, אבני חפץ, ציפורי, עמנואל, קדומים.

אני מלווה פרויקט זה עוד כשזה היה שייך למטה בנימין. מציג מצגת. יש איזור לחניון בכניסה ומתקנים הנדסיים - לטיפול

בשפכים של כל עופרים.

**משה יחיאל** - האזור יכול לשמש גם ליצור חשמל. תהיה גם תחנת סניקה למט"ש שקיים, ובעתיד יהיה חיבור לשפדן.

**אבי זיו** - מתי נקבל את השקל הראשון?

**אד' אבי גיבור** - החברה לפיתוח יכולה לפתח את השטח.

**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - עוד שנתיים נוכל לראות את השקל הראשון.

**משה יחיאל** - אם מתעלמים מהנושא המדיני, תוך 9 חודשים אישור תב"ע, במקביל אני מתחיל את התכנון המפורט. בתוך

שנתיים השקל הראשון. תוך 18 חודשים מקבלים מגרש, תוך חמש שנים מהיום יש מפעלים.

**אבי זיו** - אין לי ויכוח איתך(ליהודה), אני חושב שזה חשוב וטוב שאנחנו מקדמים את הנושא.

**משה יחיאל** - ככל שאני מקדם יותר מהר את הפרוייקט, אני אקבל את הכסף מוקדם יותר. יש לי אינטרס לקדם את

הפרוייקט.

**אבי זיו** - תראה לנו את הכבישים באזור.

**אד' אבי גיבור** - 465 מתוכנן כביש דו מסלולי לכל כיוון עד מחסום חשמונאים.

**משה יחיאל** - לא ידוע מתי תבוצע התכנית

**אבי צור** - בכביש לכיוון המרכז יש לנו חנק, לא מתוכנן הרחבה? כל משאית שיוצאת מכאן תוקעת את התנועה.

**אבי זיו** - היום אנחנו בבעיה חמורה של כבישים.

**אד' אבי גיבור** - ההבנה ברורה, ככל שנקבל את אישור התכנית, כך נקבל הרחבה של הכבישים.

**אבי זיו** - מה השלב הבא?

**משה יחיאל** - השלב הבא: התכנית עולה להפקדה, סדר גודל של חצי שנה גג.

בכבוד רב,

**יהודה אלבוים**

ראש המועצה ויו"ר הועדה