

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

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021007**  
**בתאריך: 18/08/2021 י' באלול תשפ"א 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
זהבי יניב	- חבר ועדה
עילי מנחם	- חבר ועדה

**סגל:**

עו"ד עופר רוניק	- יועץ משפטי
יהונתן כתבן	- מהנדס המועצה
רות שרעבי	- רכזת הועדה
ניסים גואטה	- מפקח בניה

**נעדרו:**

**חברים:**

טולציס אושרית	- חברת ועדה
זיו אבי	- חבר ועדה
לובה אהרון רון	- חבר ועדה

**סגל:**

תמיר אהרון	- בודק תכניות
עודד שגב	- מבקר המועצה

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021005 מתאריך 23/06/2021.  
אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021006 מתאריך 14/07/2021.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה לעבודה מצומצמת	20210004	מגורים דו משפחתיים, תוספת חניה	מגרש: 144-1	פוסמן יורם קיימת התנגדות	הדקל 28 כניסה 1, שכונה: עופרים	3
2	בקשה להיתר	20200029	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש: 507 תכ': 201/2	זיו יהודה	דולב 30	4
3	בקשה להיתר	20200034	מגורים גי-בניה רווייה, תוספת למבנה קיים	מגרש: 442 תכ': 202/2/2	ויצמן גיל קיימת התנגדות	מעלה הזית 29, שכונה: עופרים	5
4	בקשה להיתר	20170005	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 536 תכ': 201/2	בראל יוסף	הזית 67	6
5	בקשה להיתר	20200035	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 122 תכ': 202/1/1	אסנת בניסטי	השקד 28, שכונה: עופרים	7
6	בקשה להיתר	20210009	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 752	ברכה יפעת	הזית 82	8
7	דיון עקרוני	2021011	עמדות טעינה למכוניות חשמליות		מועצה מקומית בית - אריה		9
8	בקשה להיתר	20210024	איחוד וחלוקת מגרשים	מגרש: : תכ': 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	10



סעיף 1	בקשה לעבודה מצומצמת: 20210004	תיק בניין: 789
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 תאריך: 18/08/2021		

29/06/2021

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

מבקש  
פוסמן יורם

הדקל 28 כניסה 1, שכונה: עופרים

**כתובת:**

מגרש: 1-144

**גוש וחלקה:**

תוספת חניה **תאור הבקשה:**

מגורים דו משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

בניית חניה לא מקורה, במידות של 5 מ' X 6 מ', בשטח של 30 מ"ר לבית ברחוב הדקל בעופרים.

**חנות דעת**

הבקשה מתייחסת לחניה כפולה לבית ברחוב הדקל בעופרים, שהוא רחוב משולב, וחלק ממקומות החניה המסומנים ברחוב, ניצבים לו.

ברחוב קיימת מצוקת חניה.

תקן החניה בת"ע 202/1/1 הוא מקום חניה אחד בתוך המגרש וחצי מקום ברחוב.

הבניין נמצא בשורת הבתים שמגרשיהם נמוכים מהכביש וקל יחסית להתקין בהם חניה בתוך המגרש. לרוב המגרשים בשורה זו, 14 מתוך 21, יש חניה כפולה בתוך המגרש.

עובדתית, מקום חניה המותקן בתוך המגרש, "מצמיד" את מקומות החניה הסמוכים שברחוב, לטובת בעל החניה. כלומר תושב שהתקין שני מקומות חניה במגרש, יש לו 4 מקומות משוריינים.

הבתים הנמצאים בשורת המגרשים הגבוהה מהכביש, קשה ויקר יחסית להתקין בהם חניה במגרש. רק לשני מגרשים בשורה זו יש חניה בתוך המגרש, ותושביהם נסמכים על מקומות החניה ברחוב.

תושב שגר ממול. בשורה הגבוהה מהרחוב, הגיש התנגדות לאישור המבוקש לביצוע החניה, בטענה שהמקום בו היה נוהג לחנות, ילקח ממנו.

**להלן מכתב ההתנגדות:**

אבקש להבטיח חניה ציבורית לרכבים בכתובת זו מאחר ומשפחת פוסמן להפתעתינו התחילו לבנות חניה פרטית ללא אישור המועצה והסכמת התושבים

ובניה כזו מונעת מהתושבים במפלס העליון בכתובת זו חניה מה גם שגודל החניות ומספר החניות שיבנו ע"י משפחת פוסמן וכיום החניות מונעות מאיתנו חניה נורמלית.

חניה שבה אני חונה 30 שנה נשללת ממני אם תוקם חניה פרטית למשפחת פוסמן עפ"י רצונו של מר פוסמן.

אבקש להפגש עם מהנדס המועצה בהקדם כדי להעלות את טענותי להקמת חניה פרטית ע"י מר פוסמן לפני אישור חניה למר פוסמן. בברכה

לוי אבנר רח' הדקל 11 עופרים בית אריה.

**מתנגדים**

- לוי אבנר, הדקל 11 בית אריה, סלולרי 050-8663314

**המלצת המהנדס**

לאשר רק מקום חניה אחד בתוך המגרש.

**החלטות**

החלטה לאשר רק מקום חניה אחד בתוך המגרש ועפ"י דרישות מחלקת ההנדסה



730	תיק בניין:	20200029	בקשה להיתר:	2	סעיף
18/08/2021 : תאריך מספר 2021007 מקומית ועדה מוטקול לשיבת : 18/08/2021					

19/08/2020

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

זיו בתיה

זיו יהודה

**עורך**

מנור אלון

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

30 דולב

**כתובת:**

מגרש: 507

**גוש וחלקה:**

201/2

**תוכניות:**

514.00 מ"ר שטח מגרש:

מגורים א'

**יעוד:**

מצב קיים **תאור הבקשה:**

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

מבוקשת הקלה: בקומת קרקע - קטע פרוזדור ברוחב 70 ס"מ.

**חוות דעת**

רוחב מזערי תקני של מזדרון בדירת מגורים: 90 ס"מ.

במסגרת שינויים בבית וכנראה בגלל אופן חלוקתו בעבר, נוצרה חדירה של מדרגה תחתונה של מהלך מדרגות, לתחום המזדרון, באופן שהקטע שמול המדרגות רוחבו 70 ס"מ בלבד.

כדי שהמדרגה החודרת למזדרון לא תהווה מכשול ממעיד, יש משני צדדיה מעקה. אמליץ לוועדה לאשר את ההקלה המבוקשת.

**המלצת המהנדס**

לאשר את ההקלה ואת הבקשה כולה, בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר את ההקלה ואת הבקשה כולה, בתנאי השלמת גליון דרישות.



סעיף 3	בקשה להיתר: 20200034	תיק בניין: 408
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 תאריך: 18/08/2021		

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.**

מבוקשת הקלה בשטח קומת הגג: 32.96 מ"ר במקום שלפי תב"ע 202/2/2 שטח חדר על הגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 30 מ"ר.

בקומה א' שמתחת לגג, קיימות זכויות בניה של 85 מ"ר מתוכם מנוצלות רק 74 מ"ר. מבוקש העברת זכויות בניה בשיעור 2.96 מ"ר מקומה א' אל הגג.

**חוות דעת**

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.

**מתנגדים**

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

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות.



סעיף 4	בקשה להיתר: 20170005	תיק בניין: 581
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 תאריך: 18/08/2021		

תאריך פתיחה: 26/12/2016

בעלי עניין

מבקש

בראל יוסף

בראל הדר

עורך

חופית חזן

מהנדס

סרסור זוהרי

אחראי שלד

סרסור זוהרי

כתובת: הזית 67

גוש וחלקה: מגרש: 536

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

תוספת למבנה קיים תאור הבקשה:

מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים.

חידוש תוקף היתר

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מספר 20170001 מתאריך 16/01/2017 הוחלט :

**החלטה לאשר ובתנאי מילוי דרישות מחלקת הנדסה**

כעת, משעברו למעלה מ 3 שנים, פג תוקף ההיתר.

המבקשים פנו בבקשה להארכת תוקף ההיתר, ציינו במכתב כי העיכוב בהתחלת הבניה נבע מסיבות אישיות והקורונה.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר



738 תיק בניין:	20200035 בקשה להיתר:	5 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 תאריך: 18/08/2021		

17/11/2020

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

שמואל בניסטי

אסנת בניסטי

**עורך**

עידית שוורץ

**מהנדס**

רוטריב בוריס

**אחראי שלד**

רוטריב בוריס

**השקד 28 , שכונה : עופרים**

**כתובת:**

**מגרש : 122**

**גוש וחלקה:**

202/1/1

**תוכניות:**

מגורים א'

**יעוד:**

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

בקשה להקלה מבניית חניה, בגין מגרש עולה.

בקשה להקלה בשטח בניה של 1.5%, תוספת של 3.35 מ"ר מעבר ל 220 מ"ר המותרים לפי תב"ע 202/1/1

**חוות דעת**

המגרש גבוה כ- 2.5 מ' מהכביש. במקרים דומים בעופרים, ניתן למבקשים פטור מהתקנת חניה.

הבקשה להקלה בשטח נובעת מהתוכנית, אינה מהווה חריגה מקווי בניין.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר 2 הבקשות להקלה ובתנאי השלמת גליון הדרישות



761 תיק בניין:	20210009 בקשה להיתר:	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 תאריך: 18/08/2021		

תאריך פתיחה: 07/04/2021

**בעלי עניין**

מבקש

פרץ אייל

ברכה יפעת

עורך

חביב נילי

מהנדס

רם טל (טרשתי) ציון

אחראי שלד

רם טל (טרשתי) ציון

כתובת: הזית 82

גוש וחלקה: מגרש: 752

שימושים: מגורים חד משפחתיים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה למחסן מעבר לקו בניין

בקשה לחניה מקורה בקו בניין קדמי 0.00 מ'

**חוות דעת**

המחסן מעבר לקו בניין, נדרש אישור השכן והוועדה.

בצוע החניה נדרש בתביע ונדרש אישור הוועדה

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון דרישות.



סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

עמדות טעינה למכוניות חשמליות

חוות דעת

השימוש ברכב הדורש טעינה חשמלית, מתרחב.

אין בעיה עם עמדות טעינה הנמצאות בתוך החניה הפרטית או בשטח המגרש הפרטי.

יש בעיה עם הצבת עמדת טעינה פרטית בשטח ציבורי. בטיחות חשמל וגרימת הצמדת מקום חניה ציבורית לאדם פרטי.

בבניינים משותפים, שרבים כמותם עומדים להיבנות בעופרים, מוצע לאפשר התקנת עמדת טעינה פרטית בתחום מגרש החניה וכאשר יש הצמדת חניה לדירה מסויימת.

תוגש דרישה מעורכי הבקשות של בניינים כאלו לתת מענה והכנה מתאימים לעמדות כאלו, מבחינת המיקום והמבנה, הבטיחות ומערכת החשמל עם העומס הנוסף ומתקני המדידה שיצטרכו להיות במערכת.

המלצת המהנדס

לאשר לפי ההמלצות בחוות הדעת ולקבל ולהטמיע חוקים ותקנות שיתקבלו בעתיד.

החלטות

החלטה לאשר לפי ההמלצות בחוות הדעת ולקבל ולהטמיע חוקים ותקנות שיתקבלו בעתיד.



815 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210024	סעיף 8
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021007 תאריך: 18/08/2021		

תאריך פתיחה: 15/08/2021

**בעלי עניין**

**מבקש**

החברה לפיתוח מטה בנימין

**עורך**

שטרנשיין לארי

**כתובת:**

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרשים: 446-480, 444-445, 449-451

**תוכניות:**

202/2/2

**יעוד:**

מגורים ג'

**תאור הבקשה:**

איחוד וחלוקת מגרשים

**מהות הבקשה**

איחוד וחלוקה למגרשים: 445-444, 449-451, 446-480

**חוות דעת**

הבקשה עלתה לדיון בישיבה 2021005 ואושרה באופן עקרוני.  
1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.  
כעת, המבקשים מציגים לוועדה את קווי המגרש המבוקשים.  
אמליץ לאשר.

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**החלטות**

הועדה מאשרת את הבקשה בהתאם למידע שעומד בפניה, וזאת בהתניה הבאה: הקצאת 2 מקומות חניה עבור כל יח"ד.

בכבוד רב,

**יהודה אלבוים**

ראש המועצה ויו"ר הוועדה