

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

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021005**  
**בתאריך: 23/06/2021 י"ג בתמוז 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
זיו אבי	- חבר ועדה

**סגל:**

עו"ד עופר רוזניק	- יועץ משפטי
יהונתן כתבן	- מהנדס המועצה
רות שרעבי	- רכזת הועדה

**נעדרו:**

**חברים:**

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

**סגל:**

תמיר אהרון	- בודק תכניות
עודד שגב	- מבקר המועצה
ניסים גואטה	- מפקח בניה

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021002 מתאריך 01/02/2021.  
אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021003 מתאריך 10/03/2021.  
אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021004 מתאריך 12/05/2021.

אישור פרוטוקול 2021002

מאושר

אישור פרוטוקול 2021004

מאושר

שי אדרי התנגד

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20200021	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 146 תכ' : 201/2	דוד עמיקם	לבונה 69	3
2	בקשה להיתר	20200027	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 232 תכ' : 201/2, 201/3/6	סולומון לימור	כרכום 30	4
3	בקשה להיתר	20200012	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 192 תכ' : 201/2	גירסי מלי	התמר 35	5
4	בקשה להיתר	20160114	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 153-2 תכ' : 202/1/1	קופל שמחה	השקד 9, שכונה : עופרים	6
5	בקשה להיתר	20170013	מגורים חד משפחתיים, תכנית שינויים	מגרש : 69 תכ' : 202/1/1	אביב סוני	הברוש 11, שכונה : עופרים	7
6	בקשה להיתר	20210006	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 767 תכ' : 201/2	פופי בראונשטיין	הזית 52	8
7	בקשה להיתר	20210012	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 39 תכ' : 201/2	בז'רנו רות	לבונה 33	9
8	דיון עקרוני	2021001	בקשות מקדמיות לפני תכנון מפורט למתחם "חל"פ מטה		החברה לפיתוח מטה בנימין		10
9	דיון עקרוני	2021009	הצעה לשינוי תב"ע לתכנית 202/2/2	מגרש : 479	החברה לפיתוח מטה בנימין		11
10	דיון עקרוני	2021008	בדיקת השלכות תחבורתיות מערכתית בית אריה		לנדיוז בע"מ - תכנון תנועה וכבישים ( 2005 )		12
11	תוכנית בניין עיר שינוי למתאר	א.ת. 202	א.ת. 202 (שכ' עופרים בבית אריה), תכנית מפורטת שינוי		מועצה מקומית בית - אריה	בית אריה עופרים	13
12	תוכנית בניין עיר שינוי למתאר	202/2/2/3	תכנית מפורטת גישה 202/2/2/3 למתחמים ב' ו-ג',		הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה	בית אריה עופרים	14



723	תיק בניין :	20200021	בקשה להיתר :	1	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך : 23/06/2021					

תאריך פתיחה: 20/05/2020

**בעלי עניין**

**מבקש**

דוד עמיקם

דוד מיכל

**עורך**

ארונשטם רויטל

**מהנדס**

רם טל (טרשתי) ציון

**אחראי שלד**

רם טל (טרשתי) ציון

**כתובת:** לבונה 69

**גוש וחלקה:** מגרש : 146

**תוכניות:** 201/2

**יעוד:** מגורים א'

**שטח מגרש:** 516.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

הסדרת מצב קיים ושינויים -תוספת בקומת קרקע בקומה א', הוספת מרתף ומחסן.

**חוות דעת**

מבוקשת יחידת דיור (קיימת) במרתף : עם מאפייני הפרדה מהבית, כניסה נפרדת + מטבחון + חדר רטוב.

**המלצת המהנדס**

לדרוש לבטל את מאפייני המפלס התחתון, כיחידת מגורים נפרדת : ביטול הכניסה הנפרדת וביטול האזור הרטוב.

**החלטות**

החלטה לאשר לפי המלצת המהנדס, ביטול מאפייני יחידת מגורים נפרדת, ובתנאי השלמת גליון הדרישות



729	תיק בניין:	20200027	בקשה להיתר:	2	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021					

תאריך פתיחה: 12/08/2020

**בעלי עניין**

**מבקש**

ויסקופ גבריאל

סולומון לימור

**עורך**

חביב נילי

**מהנדס**

רם טל (טרשתי) ציון

**אחראי שלד**

רם טל (טרשתי) ציון

**כתובת:** כרכום 30

**גוש וחלקה:** מגרש: 232

**תוכניות:** 201/3/6, 201/2

**יעוד:** מגורים א'

**שטח מגרש:** 500.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

תוספת בניה לבית קיים בקומת מרתף, בקומת קרקע, קומת גלריה ובקומה א + חניה מחסן ומצללה.

**חוות דעת**

מבוקש גג קל: קירוי פנל קל + שינגלס + קירוי חניה מפנל מבודד + מדרגות לגלריה ברוחב 60 ס"מ.

גג - לפי תב"ע 201/3/6 נדרש 30% קירוי בגג רעפים, לאחר התיעוצות עם עורך התוכנית, ניתן לאשר את יתר הגג בקירוי גג פנל קל, באישור הועדה.

גג חניה - לפי תב"ע 201/3/6 נדרש קירוי חניה דוגמת הבית העיקרי, במקרה זה מבוקש קירוי חניה מפנל קל. מדרגות עליה לגלריה - לפי חוק תכנון ובניה מינימום רוחב של מדרגות הם 80 ס"מ, כאן מבוקשות מדרגות עליה לגלריה ברוחב 60 ס"מ. יש לציין כי הגלריה בגובה נמוך מ 1.8 מ' בשטח של כ 10 מ"ר ומשמשת לאחסון.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**החלטות**

החלטה לאשר, אחרי בדיקת המפקח ובתנאי השלמת גליון דרישות



718 תיק בניין:	20200012 בקשה להיתר:	3 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021		

תאריך פתיחה: 27/01/2020

**בעלי עניין**

**מבקש**

ג'רסי מלי

ג'רסי אבי

**עורך**

חביב נילי

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

**כתובת:**

התמר 35

**גוש וחלקה:**

מגרש: 192

**תוכניות:**

201/2

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים: פתיחת מעטפת (העברת שטח קומה א' משטח שירות לשטח עיקרי) + תוספת בריכה ומחסן.

**חוות דעת**

בריכה בצמוד לשטח לטיפול שטח ציבורי - לא הושאר מרווח בין הבריכה לבין השטח לטיפול ציבורי בנייה פינת מנגל הכוללת גג פריק, בנויה באופן חלקי על שטח לטיפול שטח ציבורי כפי שרואים בתמונות נבנה ריצוף על השטח לטיפול נוי ונקיון.

**המלצת המהנדס**

לאשר בתנאי התאמת הקיים והבקשה לתב"ע והשלמת גליון דרישות. לחילופין להמליץ על הגשת תב"ע נקודתית שתכשיר את המצב.

**החלטות**

החלטה לאשר ובתנאי התאמת הקיים והבקשה לתב"ע והשלמת גליון הדרישות. לחילופין להמליץ על הגשת תב"ע נקודתית שתכשיר את המצב.



סעיף 4	בקשה להיתר: 20160114	תיק בניין: 344
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021		

תאריך פתיחה: 28/09/2016

**בעלי עניין**

מבקש  
קופל שמחה  
קופל קרן

עורך  
ארנון עפרה

מהנדס  
לוי יותם

אחראי שלד  
לוי יותם

כתובת: השקד 9, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 153-2

תוכניות: 202/1/1

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 421.50 מ"ר

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומה א' והכשרת מצב קיים לתוספת בניה בקומת קרקע.  
בקשה לביטול חניה

**חוות דעת**

בישיבת רשות רישוי מספר 20160039 מתאריך 28/12/2016 הוחלט: לאשר. בהיתר כלולות שתי חניות בתוך המגרש.

**המלצת המהנדס**

ממליץ לאשר זמנית כל עוד אין מצוקת חניה ברחוב

**החלטות**

החלטה לאשר באופן זמני לתקופה של שנה.



סעיף 5	בקשה להיתר: 20170013	תיק בניין: 434
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021		

07/03/2017

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

מבקש

אביב סוני

עורך

עידית שוורץ

אחראי שלד

מוצפי יאיר

הברוש 11, שכונה: עופרים

**כתובת:**

מגרש: 69

**גוש וחלקה:**

202/1/1

**תוכניות:**

שטח מגרש: 534.00 מ"ר

**יעוד:**

תכנית שינויים: תאור הבקשה:

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים לתכנית היתר 20160066

בקשה לביטול חניה.

כעת, בקשה לחידוש היתר.

**חוות דעת**

בישיבת ועדה מקומית מספר 2017009 מתאריך 01/10/2017 הוחלט :  
לאשר

המגרש בטופוגרפיה של מגרש עולה עם קיר תומך בחזית המגרש.

**המלצת המהנדס**

לאשר את הארכת תוקף ההיתר לשנה נוספת

**החלטות**

החלטה לאשר



747 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210006	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021		

15/02/2021 **תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

בראונשטיין סרגו

פופי בראונשטיין

**עורך**

חביב נילי

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

הזית 52 **כתובת:**

מגרש: 767 **גוש וחלקה:**

201/2 **תוכניות:**

מגורים א' **יעוד:**

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

**מהות הבקשה**

פתיחת מעטפת למגורים בקומה א' + מחסן

**חוות דעת**

מבוקש לאשר דוד שמש על גבי גג הרעפים לפי תב"ע מקומית יש להציב דוד שמש מתחת לגג הרעפים והכל באישור הועדה הדוד כמעט ואינו גלוי לעין.

**המלצת המהנדס**

לסרב למיקום הדוד כדי לא ליצור תקדים.

**החלטות**

לאשר בתנאי התקנת דוד השמש מתחת לגג הרעפים ובתנאי השלמת הדרישות



751	תיק בניין:	20210012	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021					

11/04/2021

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

בז'רנו רות

**עורך**

תמס רועי

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

לבונה 33

**כתובת:**

מגרש: 39

**גוש וחלקה:**

201/2

**תוכניות:**

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

מגורים א'

**יעוד:**

תוספת למבנה קיים

מגורים חד משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

הסדרת מצב קיים: תוספת קומה א', תוספת שטח בקומת קרקע, סככת בטון, פרגולות

**חוות דעת**

שטח קומת קרקע מבוקש 172.06 מ"ר, אינו תואם את התב"ע 201/2, התב"ע מאפשרת עד 160 מ"ר במפלס אחד, וזאת במקרה מיוחד שהמגרש נכלל בו. מבוקשת 7.5% הקלה בשטח קומת קרקע, לוועדה סמכות להקל עד 5%. ניתן להפנות את המבקש לוועדה המחוזית שבסמכותה לאשר עד 10%.

**המלצת המהנדס**

לאשר אחרי אישור ההקלה והשלמת כל הדרישות.

**החלטות**

הועדה מציעה להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית וממליצה לאשר את ההקלה בשיעור 7.5% בשטח קומת הקרקע.



סעיף 8	דיון עקרוני: 2021001
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021	

פתוח סטטוס:

**בעלי עניין**

**מבקש**

שטרנשיין לארי

החברה לפיתוח מטה בנימין

**מהות הדיון**

בקשות המתכננים של בנייני מתחם החברה לפיתוח מטה בנימין במטרה:

1. לטייב את הדירות במתחם שהתקנון המיושן של תכנית 202/2/2 מגביל את גודלן.
2. לאפשר גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות להעלאת איכותן.  
פרוט הבקשות:
1. שינוי קווי המגרש (איחוד וחלוקה) להתאמת המגרשים לתכנית הבינוי.
2. במגרשים נמוכים מהכביש, הגדרת קומה תחתונה למגורים, במקום למרתף - הקלה במספר הקומות, 6 במקום 5.
3. הקלה בניוד שטח ממרתף לקומת קרקע.
4. בדירות גג, חלוקת שטח שונה בין הקומות במקום 30+85
5. שטח הממד יהיה כתוספת לשטח העיקרי והשירות.
6. הקלה של 5% בשטחים.

**חוות דעת**

כוונת ההקלות השונות, להטיב ולהגדיל את הדירות המתוכננות, מעבר למגבלות התקנון, בלי להעלות את הכמות הכללית של יחידות הדיור.

**המלצת המהנדס**

לאשר לפי שיקול הועדה.

**החלטות**

החלטה לאשר



סעיף 9	דיון עקרוני: 2021009
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021	

סטטוס: פתוח

**בעלי עניין**

**מבקש**

החברה לפיתוח מטה בנימין

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

**מהות הדיון**

הצעה לשינוי תב"ע לתכנית 202/2/2: החלפת מיקום בין מגרשי מגורים למגרש מסחרי.

**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. 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**

להתאים את מספר יח"ד לקביעת התב"ע הנוכחית, 48. אולי על ידי הקטנת כמות בתי המגורים ל - 2 ובמקביל הגדלת מספר יח"ד בכל בניין ל - 24. שינוי כזה יכול ליצור גם חצרות נוי ומשחק לבתי המגורים.



סעיף 10 | דיון עקרוני: 2021008

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021

סטטוס: פתוח

**בעלי עניין**

**מבקש**

לנדיוז בע"מ - תכנון תנועה וכבישים ( 2005 )

**מהות הדיון**

בדיקת השלכות תחבורתיות מערכתית בית אריה עופרים

**התקיים דיון זום 20.6.2021** - ניתנו הסברים של עורכי הבה"ת. הועלו שאלו ע"י חברי הוועדה המשתתפים. ביקשו לערוך דיון נוסף פרונטלי. תמר דרייפוס הציעה שהדיון הנוסף יהיה בהשתתפות מתכנן התחבורה - משרד לנדיוז אשר הפעיל אותה להכנת הבה"ת.

**חוות דעת**

הדיון יתקיים אחרי קבלת הסבר ממתכנני הבה"ת

**החלטות**

הוועדה מבקשת לשוב ולדון לאחר קבלת הסבר משותף ממתכנני הבה"ת, מתכנני התנועה, משרד לנדיוז ומשהב"ש.



סעיף 11	שינוי למתאר מחוזית: א.ת. 202
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021	

**שם התכנית:** א.ת. 202 (שכ' עופרים בבית אריה), תכנית מפורטת שינוי תכנית מתאר אזורית S 15

**שטח תוכנית** 700,000 מ"ר (700 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם/יזום**

מועצה מקומית בית - אריה

**מגיש**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

**מטרת סעיף**

סטטוס אזור התעשיה ע"י הפרויקטור משה יחיאל

**הערות בדיקה**

-----



202/2/2/3: שינוי למתאר מחוזית:	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 תאריך: 23/06/2021	

**שם התכנית:** תכנית מפורטת 202/2/2/3 גישה למתחמים ב' ו-ג', שינוי לתכנית מתאר מפורטת 202/2/2 ושינוי לתכנית מתאר אזורית S15

**שטח תוכנית** 13,420.00 מ"ר (13.42 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם/יוזם**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

**מגיש**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

#### הערות בדיקה

מוגשת תכנית מעודכנת לפי הערות הועדות.

#### הערות בדיקה

המועצה מעוניינת לאפשר גישה למגרשים במתחם ב' ו - ג' בתכנית 202/2/2, שהגישה אליהם נפגעה עקב סלילת כביש 446 חדש (סטטוס תפיסה צבאית), ולחבר בין מתחמים ב' ו - ג'.

#### המלצת המהנדס

#### החלטות

**החלטת הועדה המקומית לדחות את הדיון למועד אחר**, לאחר קבלת פתרון מתאים לתשתיות התחבורה האזוריות והתחייבות לביצועו.

בכבוד רב,

**יהודה אלבוים**

ראש המועצה ויו"ר הועדה