



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

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021004
בתאריך: 12/05/2021 א' בסיוון תשפ"א יום ד בשעה 18:00

נכחו:

חברים:

יהודה אלבוים - יו"ר הועדה
הערה: יצא מהישיבה לאחר דיון סעיף 1.
אדרי שי - חבר ועדה
גיל עד ארד - חבר ועדה
צור אבי - חבר ועדה
טולציס אושרית - חברת ועדה
זיו אבי - חבר ועדה
לובה אהרון רון - חבר ועדה
פלד יחיאל - חבר ועדה

סגל:

יהונתן כתבן - מהנדס המועצה
רות שרעבי - רכזת הועדה

נעדרו:

חברים:

לירון אלדר לוי - חברת ועדה

סגל:

עו"ד עופר רוניק - יועץ משפטי
הערה: היה זמין בטלפון
עודד שגב - מבקר המועצה
ניסים גואטה - מפקח בניה

היה זמין בטלפון

א. אישור פרוטוקול 2021002

בגלל מרחק הזמן מאז הישיבה, לפי בקשת החברים, הוחלט להעביר שוב את הפרוטוקול במייל לעיון ויאושר במייל חוזר.
הערה: ישיבה מס' 2021003 לא התקיימה

ב. הצגת התכנון של השצ"פ הגדול 838 (ליד ביה"ס בעופרים)

מוזמנים: איזיי בלאנק מתכנן השצ"פ + רפי רובינסון מפקח חברת ערים
איזיי בלאנק - מציג את התכנית, מדובר בשצ"פ מרכזי וגדול כ 18 דונם, שצ"פ חשוב כי יהיה מרכזי בשכונה שקיימת
ובשכונה בהתהוות. מיקום גבוה ויפה. לשצ"פ 3 כניסות מרחוב השקמה, 2 לכיוון השכונה הקיימת ואחת ליד בית הספר
הממ"ד.

רוצים לייצר הרבה מוקדי פעילות, אמפי קטן שישמש את תלמידי ביה"ס, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל בנפרד.
חברי הועדה העירו והעלו בקשות ולהלן סיכומן:
* בדיקת אפשרות לתוספת חניה באזור הטרפו
* מרחב למידה אחד ואמפי גדול יותר
* שני שבילים: אחד לאופניים ואחד להולכי רגל.
* מתקנים שונים ומיוחדים, אקסטרימיים.

ג. תקציר פעילות בנושא הלשמניה

יהונתן כתבן מהנדס הועדה מציג את הפעילות שנעשתה במועצה בנושא הלשמניה מאז שנת 2010. בשנה האחרונה, בהתאמה לתקציב שנתקבל מהמשרד לאיכות הסביבה, טופלו 12 מוקדים מתוך 35 המסומנים בתוכנית הפעולה להרחקת שפני הסלעים.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2021001	בקשות מקדמיות לפני תכנון מפורט למתחם "חל"פ מטה		החברה לפיתוח מטח בנימין		4
2	דיון עקרוני	2021009	הצעה לשינוי תב"ע לתכנית 202/2/2	מגרש : 479	החברה לפיתוח מטח בנימין		5
3	בקשה להיתר	20190017	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 218 תכ" : 201/2	אנג'ל יעקב	קורנית 7	6
4	בקשה להיתר	20170021	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 24 תכ" : 202/1/1	ראובן נוימן	השיטה 17, שכונה : עופרים	7
5	בקשה להיתר	20200014	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 871 תכ" : 201/3	כהן יצחק	נתן אלטרמן 5	9
6	דיון עקרוני	2021008	בדיקת השלכות תחבורתיות מערכתית בית אריה		לנדיוז בע"מ - תכנון תנועה וכבישים (2005)		11



סעיף 1	דיון עקרוני: 2021001
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021004 תאריך: 12/05/2021	

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

לשוב ולדון לאחר שיחת הסבר עם היזם.



2021009: דיון עקרוני:	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021004 תאריך: 12/05/2021	

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.

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

- חסרונות: 1. חסר מענה לחצרות הבתים עצמם.
- 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.

החלטות

לשוב ולדון היות ולא נדון בישיבה



סעיף 3	בקשה להיתר: 20190017	תיק בניין: 692
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021004 תאריך: 12/05/2021		

תאריך פתיחה: 21/05/2019

בעלי עניין

מבקש
אנג'ל יעקב
אנג'ל זהרה
עורך
חביב נילי

מהנדס
רבפוגל אורי
אחראי שלד
רבפוגל אורי

כתובת: קורנית 7

גוש וחלקה: מגרש: 218

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים
שטח מגרש: 500.00 מ"ר
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה, שינויים פנימיים, שינויים פתחים ומדרגות. בקשה להקלה 5% בשטח. הקלה למסתור דוד

חוות דעת

דיון חוזר לגבי החלטת הועדה לסרב לאשר את אופן הצבת הדוד על הגג.

בישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 מתאריך 27/01/2021 הוחלט: החלטה לאשר הקלה 5%. החלטה לסרב להצבת דוד על הגג.

בקשה להקלה 5% בשטח שגרתית ואמליץ לאשר את ההקלה.

יש בתכנית שהוגשה הצבה של דוד המים במערכת חימום המים הסולרית, מעל לגג, בניגוד להנחיות התב"ע ובשונה מהנהוג בבית אריה. לא הוגשה בקשת הקלה בנדון. סומן בתכנית "מסתור" כלשהו שלא פורט. הדוד בולט משטח הגג וחשוף לעין. אמליץ לוועדה לא לאשר, גם בגלל החשש ליצירת תקדים.

המלצת המהנדס

לשיקול הועדה אופן הצבת הדוד על הגג.

החלטות

החלטה לסרב



548 תיק בניין :	20170021 בקשה להיתר :	4 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021004 תאריך : 12/05/2021		

23/03/2017

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

מבקש

ראובן נוימן

עורך

חופית חזן

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת:

השיטה 17, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 24

תוכניות:

202/1/1

יעוד:

שטח מגרש: 683.00 מ"ר

שימושים:

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

מהות הבקשה

אישור מחודש להחלטה לאשר, שעברה למעלה משנה מאז נתינתה, בוועדה מס' 2020001 בתאריך 12.02.2020 שמהותה:

אישור למצב קיים, תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' וקומת מרתף. תוספת מחסן, פיתוח השטח. פטור מחניה במגרש - מגרש עולה. בקשה למסותר דוד המותקן מעל גג הרעפים.

חוות דעת

בישיבת ועדה מקומית מספר 2020001 מתאריך 12/02/2020 הוחלט :
החלטה לאשר ובתנאי:
השלמת גליון הדרישות

בישיבת ועדה מקומית מספר 2019005 מתאריך 12/06/2019 הוחלט :
לסרב

נדרש בתקנון תכנית 202/1/1 חניה אחת בתחום המגרש. יש מקום במגרש לביצוע החניה.

בחזית הכביש יש הפרש גובה של 2 מ' לערך בין הכביש לממפלס המגרש הגבוה ממנו. הרחוב מהווה מקום חניה נוסף למבני ציבור סמוכים, מקווה וגם מבנה המתנ"ס שעומד לאכלס את השפ"ח. ברחוב קיימת מצוקת חנייה.

תקנון התכנית פרק ט' סעיף 1.2, נותן לוועדה סמכות מסויימת לתת פטור מביצוע חניה במגרש משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים.

(בבקשה אחרת לפטור מהקמת חניה במגרש ברחוב הברוש, כאשר הפרש הגבהים גבוה יותר, אישרה הוועדה את הפטור.)

המלצת המהנדס

לאשר

החלטות
החלטה לאשר



סעיף 5	בקשה להיתר : 20200014	תיק בניין : 46
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021004 תאריך : 12/05/2021		

תאריך פתיחה: 25/02/2020

בעלי עניין

מבקש

כהן יצחק

כהן אורנה

עורך

חביב נילי

מהנדס

למעני יצחק

אחראי שלד

למעני יצחק

כתובת: נתן אלטרמן 5

גוש וחלקה: מגרש : 871

תוכניות: 201/3

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בהיתר המקורי החניה לא מקורה ואין בריכה.

כעת מוגשת בקשת אישור לבניה קיימת: תוספת קרוי לחניה, בריכת שחיה ומצללה.

1. קצה בריכה חורג מעט לשטח ציבורי שלא אושר לפיתוח אך נעשו בו עבודות הגבהת השטח וריצוף, בניגוד להחלטת הועדה.

2. מבוקשת הקלה בגובה חניה 3.25 מ' במקום 2.6 מ' (לפי תב"ע 201/3/5/1)

חוות דעת

הבקשה מיועדת להכשרת בנייה שכבר בוצעה.

1. הבריכה המבוקשת, קיימת, בחריגה קלה מהגבול האחורי של המגרש.

2. השטח שמעבר לגבול האחורי והבריכה, בוקש בעבר לטיפוח. בוועדה 2012003 הוחלט לאשר בתנאים, שאחד מהם:

שלא תעשה הגבהת השטח הציבורי על ידי בניית קיר תומך ומילוי עד לגובה המגרש.

3. מאחר ושאר התנאים שנדרשו אז לא מולאו, הבקשה לטיפוח השטח לא אושרה.

4. בפועל, נבנה קיר תומך ומולא ורוצף השטח שבוקש ולא אושר.

אמליץ לוועדה להורות על הריסת מה שבנוי ללא אישור ולחליפין, להשהות את הדרישה להריסה למשך שנה על מנת לאפשר למבקשים לנסות לקבל אישור באמצעות שינוי תב"ע מקומי.

גובה גג החניה: בין הסיבות להגבלת הגובה, א. הקטנת היכולת להפוך את החניה ליחידת מגורים.

ב. הקטנת הסתרת הנוף לשורת הבתים שמאחור.

ג. אי יצירת תקדים.

המלצת המהנדס

לסרב לבקשה עד להסדרת החריגות מעבר לגבול האחורי וגובה החניה תוך מתן אורכת זמן של שנה להסדרה.

חניה: לשקול מתן הקלה 5% שבסמכות הועדה, בגובה החניה - 273 ס"מ במקום 260 ס"מ.

הפניית המבקשים לועדה המחוזית שבסמכותה לאשר הקלה גדולה יותר.

לחלופין, לשיקול הועדה על המלצת שינוי תב"ע נקודתי למגרש שיכשיר את כל החריגות.

החלטות
החלטה לסרב



סעיף 6 | דיון עקרוני: 2021008

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021004 תאריך: 12/05/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

לנדיוז בע"מ - תכנון תנועה וכבישים (2005)

מהות הדיון

בדיקת השלכות תחבורתיות מערכתית בית אריה

החלטות

לשוב ולדון לאחר הסבר והצגת התכנית ע"י המתכנן

בכבוד רב,

יהודה אלבוים

ראש המועצה ויו"ר הוועדה