

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

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021003

בתאריך: 10/03/2021 כ"ו באדר תשפ"א יום ד בשעה 18:00

| | | |
|----------------|-----------------|----------------------|
| | | <u>נכחו:</u> |
| | | חברים: |
| - יו"ר הועדה | יהודה אלבוים | |
| - חבר ועדה | גיל עד ארד | |
| - חבר ועדה | צור אבי | |
| - חבר ועדה | פלד יחיאל | |
| | | סגל: |
| - מהנדס המועצה | יהונתן כתבן | |
| - רכזת הועדה | רות שרעבי | |
| - מבקר המועצה | עודד שגב | |
| | | <u>נעדרו:</u> |
| | | חברים: |
| - חבר ועדה | אדרי שי | |
| - חברת מועצה | טולציס אושרית | |
| - חברת מועצה | טל חגיבי | |
| - חבר ועדה | זיו אבי | |
| - חבר ועדה | לובה אהרון רון | |
| | | סגל: |
| - יועץ משפטי | עו"ד עופר רזניק | |
| - מפקח בניה | ניסים גואטה | |

המתנה עד השעה 15:18.
היות ולא היה קוורום הישיבה התפזרה.

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 מטה בנימין | | 3 |
| 2 | בקשה להיתר | 20190017 | מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים | מגרש : 218 תכ' : 201/2 | אנג'ל יעקב | קורנית 7 | 4 |
| 3 | דיון עקרוני | 2021007 | קריטריונים להגדרת יחידת דיור נוספת | | מועצה מקומית בית - אריה | | 5 |
| 4 | בקשה להיתר | 20200014 | מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים | מגרש : 871 תכ' : 201/3 | כהן יצחק | נתן אלטרמן 5 | 6 |



| | |
|--|----------------------|
| סעיף 1 | דיון עקרוני: 2021001 |
| פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021003 תאריך: 10/03/2021 | |

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 הדירור.



| | | |
|--|----------------------|----------------|
| סעיף 2 | בקשה להיתר: 20190017 | תיק בניין: 692 |
| פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021003 תאריך: 10/03/2021 | | |

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.

חוות דעת

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

לאשר את ההקלה בשטח.

לסרב להצבת דוד על הגג.



| | |
|-----------------------|--------|
| 2021007: דיון עקרוני: | סעיף 3 |
|-----------------------|--------|

| |
|--|
| פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021003 תאריך: 10/03/2021 |
|--|

פתוח סטטוס:

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

קריטריונים להגדרת יחידת דיור נוספת



| | | |
|--|----------------------|---------------|
| סעיף 4 | בקשה להיתר: 20200014 | תיק בניין: 46 |
| פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021003 תאריך: 10/03/2021 | | |

25/02/2020

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

מבקש

כהן יצחק

כהן אורנה

עורך

חביב נילי

מהנדס

למעני יצחק

אחראי שלד

למעני יצחק

נתן אלטרמן 5

כתובת:

מגרש: 871

גוש וחלקה:

201/3

תוכניות:

מגורים א'

יעוד:

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מגורים חד משפחתיים

שימושים:

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים + תוספת בריכת שחיה ומצללה.

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. הוועדה 2012003 החליטה לאשר בתנאים, שאחד מהם **שלא תעשה** הגבהת השטח הציבורי על ידי בניית קיר תומך ומילוי עד לגובה המגרש.
3. מאחר ושאר התנאים שנדרשו לא מולאו, הבקשה 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 למשנה על מנת לאפשר למבקשים לנסות לקבל אישור באמצעות שינוי תב"ע מקומי.

המלצת המהנדס

לסרב לבקשה עד להסדרת החריגה מעבר לגבול האחורי.

בכבוד רב,

יהודה אלבוים

ראש המועצה ויו"ר הוועדה