

תאריך: 07/08/2023  
ת. עברי: כ' באב תשפ"ג

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20230007**  
**בתאריך: 02/08/2023 ט"ו באב תשפ"ג יום ד בשעה 18:00**

**נכחו:**

**חברים:**

יהודה אלבוים - יו"ר הועדה  
טליה רוזין - חבר/ה ועדה  
עמי יפרח - חבר/ה ועדה

**סגל:**

עו"ד עופר רוזניק - יועץ משפטי  
רות שרעבי - רכזת הועדה  
נדב פחימה - בודק תכניות  
אפרת רפפורט - מהנדסת המועצה

**נעדרו:**

**סגל:**

עודד שגב - מבקר המועצה  
שאול צאיג - מפקח בניה

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 20230006 מתאריך 05/07/2023.

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3	הדקל 5, שכונה : עופרים	מליחי רעיה	מגרש : 113 תכ" : 202/1/1		20220055	בקשה להיתר	1
5	הדקל 42	יהושוע יונתן	מגרש : 147-2 תכ" : 202/1/1	מגורים דו משפחתיים , תוספת למבנה קיים	20210019	בקשה להיתר	2
7	השקד 1 דירה 2 , שכונה : עופרים	בורד ילנה	מגרש : 157-1	מגורים דו משפחתיים , תוספת למבנה קיים	20220033	בקשה להיתר	3
8	שד' הניצנים 16	אמזל אביה	מגרש : 804-2 תכ" : 201/3	מגורים דו משפחתיים , תוספת למבנה קיים	20220021	בקשה להיתר	4
10	חצב 6	פרץ תאיר	מגרש : 307	מגורים חד משפחתיים , תוספת למבנה קיים	20220041	בקשה להיתר	5
11	התמר 47	קרייטמן איריס קיימת התנגדות	מגרש : 196	תוספת למבנה קיים	20230003	בקשה להיתר	6

תיק בניין: 338	בקשה להיתר: 20220055	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230007 תאריך: 02/08/2023		

**תאריך פתיחה:** 30/10/2022

**בעלי עניין**

מבקש

מליחי אחילן

מליחי רעיה

עורך

יוסף שגית

מהנדס

רבפוגל אורי

**כתובת:** הדקל 5, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:** מגרש: 113

**תוכניות:** 202/1/1

**יעוד:** מגורים א'      **שטח מגרש:** 543.00 מ"ר

**מטרת הסעיף**

התנייחות הוועדה לבקשת פטור מחניה בשטח מגרש המבקש בניגוד לתב"ע 202/1/1

**מהות הבקשה**

תוספת חניה לבית קים בקומת קרקע ובקומה א'. שינויים בחזיתות, תוספת מחסנים, מצללה ושינויים בפיתוח.

**חוות דעת**

בקשה לתוספת שטח עיקרי (בקומת הקרקע וקומה א') ושירות (מחסן קל) **והקלה בחניה.**

הבקשה נבדקה והיא תואמת תב"ע למעט עניין החנייה:

בהתאם לתב"ע 202/1/1 פרק ד' סעיף 2.3 ג. נדרשת התקנת שני מקומות חניה בתוך המגרש. מפלס המגרש גבוה ב-4 מטרים לערך ממפלס הכביש ובחזיתו קיר תומך. (ראה חתך) ברחוב קיימת מצוקת חנייה.

בשאר 10 הבתים בצד הגבוה ברחוב, אין חניה בתוך המגרש.

בהחלטות קודמות של הוועדה במועדים שונים ובהרכביה השונים, לא חויבו תושבים בצד הגבוה של הרחובות בעופרים, בהתקנת חניה, מפאת הקירות התומכים הגבוהים המצריכים עבודות מאסיביות של חציבה ובנייה לביצוע חניה. לכן אמליץ לאשר את הבקשה כולל אי התקנת חניה בשטח המגרש.

**המלצת המהנדס**

לאשר, כולל ההקלה בחניה בתנאי השלמת גליון דרישות.

**מהלך דיון**

עמי יפרא - התב"ע זה חוק וזה לא לפי התב"ע

נדב פחימה, **בודק תכניות** - בתב"ע רשום "2 חניות לשביעות רצון הועדה". התב"ע שואשרה ב2016, מבטלת את הישנה. הועדה יכולה לתת פטור חניה למי שלא יכול להתקין חניה.

עו"ד עופר רזניק, **יועמ"ש** - זה עניין של מדיניות, לועדה יש סמכות וזו החלטה של מדיניות

עמי יפרא - כל מי שבונה צריך לבנות לפי התב"ע של היום, אחרת צריך פתרון.

יהודה אלבוים, **ראש המועצה ויו"ר הועדה** - מוצאים פתרונות לפי מה שיש בשטח. מבוקשת הקלה בחניה. התושבים נמצאים בבתים ישנים ולא יכול להשית עליהם עלות של 100,000 ש"ח להתקנת חניה, לא רוצה לחייב אותם עכשיו בגל שיש שינוי.

עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - יש אפשרות לתת הקלה בסמכות הועדה לפי מדיניות הועדה  
עמי יפרח - קודם תקבעו מדיניות ואח"כ החלטה.

הצבעה

בעד - יהודה אלבוים  
נגד - עמי יפרח, טליה רוזין

החלטות

**החלטה לסרב**

תיק בניין: 788	בקשה להיתר: 20210019	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230007 תאריך: 02/08/2023		

**תאריך פתיחה:** 21/06/2021

**בעלי עניין**

מבקש  
יהושוע יונתן  
יהושוע תהילה

**עורך**

חביב נילי

**מהנדס**

יעקב לוזון

**אחראי שלד**

יעקב לוזון

**כתובת:** הדקל 42

**גוש וחלקה:** מגרש: 147-2

**תוכניות:** 202/1/1

**יעוד:** מגורים א' שטח מגרש: 785.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

תוספת בניה לבית קיים, תוספת בקומת קרקע ופתיחת מעטפת בקומה א' + מצללות

**חוות דעת**

בקשה לתוספת שטח עיקרי ושרות למבנה קיים בעופרים העומד בדרישות התב"ע 202/1/1 מבוקש אישור וועדה לסעיפים הבאים:

1. פטור מחניה למרות דרישת התב"ע- מצורף מכתב המבקש
2. אישור שער גישה נוסף לחצר המבקש מצד דרום מערב לשטח המבוקש לטיפול ולגן משחקים סמוך.
3. הגבהת גדר לגובה 2 מ' בחזית דרום מערב הפונה לגן משחקים (גובה סופי כ-2-3 מ' מגובה השצ"פ) - מצורף מכתב המבקש

**המלצת המהנדס**

1. כניסה נוספת לשטח המגרש - לא לאשר - בהתאם להחלטת וועדה 2018007 - "כניסה 1 בלבד לתחום מגרש"
2. הגבהת קיר מגרש הגובל במגרש משחקים - לאשר - בדומה לאישור הוועדה 2023006 - פגיעת רעש באיכות החיים.
3. פטור חניה - לאשר- בשל תנאי טופוגרפיה - החניה מותנת בפינוי השטח הציבורי.

כמו כן יש להשלים גליון דרישות.

**מהלך דיון**

עמי יפרח - מה גובה הגדר?  
נדב פחימה, **בודק התכניות** - 2 מ'  
עמי יפרח - מסתמכים על הרעש שהיה ליד הסופר, כאן זה גן משחקים, זה לא מפריע. וגם בנה לפני אישור.  
לגבי הקיר: מאחר והקיר נבנה, מבקש מהפיקוח שיוציא דוח ויביא אותו לישיבה הבאה

**הצבעה בעד ההקלות המבוקשות:**

בעד - יהודה אלבוים  
נגד - עמי יפרח, טליה רוזין

החלטות  
החלטה לסרב



סעיף 3	בקשה להיתר: 20220033	תיק בניין: 182
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230007 תאריך: 02/08/2023		

תאריך פתיחה: 19/05/2022

**בעלי עניין**

מבקש

בורד סרגיי

בורד ילנה

עורך

ערן עוזר

מהנדס

שחר צבי

אחראי שלד

שחר צבי

**כתובת:**

השקד 1 דירה 2, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרש: 1-157

**שימושים:**

מגורים דו משפחתיים, מגורים דו משפחתיים  
מגורים

**תאור הבקשה:**

תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בית דו משפחתי מבקשים תוספת לשטח עיקרי, תוספת קומה שניה.

**חוות דעת**

מבוקש שינוי להיתר בניה שניתן ב2016 לפני כניסת התב"ע 202/1/1 לתוקף, תב"ע החלה דורשת 2 מקומות חניה בשטח המגרש.

מבוקש פטור מחניה למרות דרישת התב"ע.

סה"כ השטח הבנוי קטן מההיתר הקודם- ועומד בדרישות התב"ע.

**המלצת המהנדס**

1. פטור חניה - מומלץ לאשר - בשל פערי גבהים משמעותיים בין מפלס הכביש למפלס הרחוב.

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

**מהלך דיון**

הצבעה

בעד - יהודה אלבוים

נגד - עמי יפרח, טליה רוזין

**החלטות**

החלטה לסרב



810 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220021	סעיף 4
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 20230007 תאריך: 02/08/2023		

תאריך פתיחה: 14/03/2022

**בעלי עניין**

מבקש  
אמזל שמחה בונים

אמזל אביה

עורך

חביב נילי

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת: שד' הניצנים 16

גוש וחלקה: מגרש: 804-2

תוכניות: 201/3

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 250.00 מ"ר

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה לתוספת שטח לבית קיים- תוספת שטח לקומת קרקע, תוספת קומה א' וחלל עליית גג.

**חוות דעת**

בית קיים מבוקש תוספת שטח קומת קרקע תוספת קומה א' ועליית \ חלל גג למגורים. ע"מ שהבקשה תתאים לתב"ע 201/3/6 מבוקש:

1. פטור מחניות בשטח המגרש - מצורף מכתב.
  2. ניווד שטחים משטח מרתף לשטח עיקרי 10% (100 X 0.1) - 10 מ"ר
  3. הקלה תוספת שטח בסמכות הועדה 5% (240 X 0.05) - 12 מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי לבניה 262 מ"ר (בתוכנית מבוקש 261.96 מ"ר)

יש לשים לב שבתב"ע 201/3/6 ניתן לבנות 2 קומות + עליית \ חלל גג

הגדרת עליית \ חלל גג בתב"ע- "**חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג**, במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.8 מ' ייחשב כשטח בניה, יתרתו לא יכלל במניין שטחי הבניה."

בפועל המבקשים הגביהו את גג הרעפים בצידו הנמוך ע"י קירות בגובה 1.3 מ' מה שפותח יותר שטח למגורים ויכול להראות כתוספת קומה שלישית.

אין סטייה מהתב"ע החלה בגובה הכללי של המבנה. (9.5 מ')

**המלצת המהנדס**

1. הקלות בעניין תוספת 5% שטחים, ניווד שטחים 10%, פטור חניה - ממליצה לאשר
2. **קומת גג** המוצגת כחלל גג - סותרת את התב"ע לעניין מספר קומות (מותר 2 קיים 3) - ממליצה לדחות.

המלצה - הבקשה תאושר עם תיקון נושא הקומות.

**מהלך דיון**

**אד' אפרת רפפורט, מהנדסת המועצה** - נפלה טעות בהמלצתי. תבי"ע 201/3/6 היא תבי"ע תקנונית המבקשת לייצר 2 חניות בתוך המגרשים. ע"מ לעודד את התושבים מאפשרת התבי"ע ניווד שטחים ותוספת שטח. בהינתן שאין חניה בתוך המגרש, אי אפשר להחיל את התבי"ע התקנונית.  
\* הקלה בשטח של עד 5% - אפשרית מהתבי"ע המקורית 201/3  
\* אם נשארים בתבי"ע המקורית - אין ניווד.  
**נדב פחימה, בודק התכניות** - לציין שבעופרים יש רק תבי"ע אחת לעומת בית אריה שיש את התבי"ע התקנונית המקנה יותר זכויות בניה.

**הצבעה לאישור ההקלות**

נגד - פה אחד

**החלטות**

**החלטה לסרב**

774 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220041	סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230007 תאריך: 02/08/2023		

תאריך פתיחה: 07/07/2022

**בעלי עניין**

מבקש

פרץ קובי

פרץ תאיר

עורך

עדי יואל

מהנדס

קלצל גרגורי

אחראי שלד

קלצל גרגורי

כתובת: חצב 6

גוש וחלקה: מגרש: 307

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להנחה בהפקדת ערבות (מצורף מכתב)

**חוות דעת**

בקשה להיתר בניה בהתאם לתב"ע - תוספת קומה א' לבית קיים ברח' חצב בבית אריה.

אושרה בוועדת רישוי 20230005 מתאריך 19/06/2023

אגרות והיטלים שולמו במלואם

נשאר רק הפקדת ערבות בשביל להפיק היתר בניה - 14,000 ש"ח (אגרת בניה \*10) שיוחזרו לאחר השלמת הבניה מסירת

אישורים נדרשים ובדיקת מפקח בניה.

הערבות נדרשת כערובה שהבניה תהיה בהתאם להיתר שניתן ללא חריגות, יבוצעו בדיקות בטון, ולא יגרם נזק לרכוש הציבורי

(מדרכה/ עמוד תאורה וכו') במהלך הבניה.

כעת מבקשים ביטול/הנחה בערבות מצורף מכתב.

**המלצת המהנדס**

לשיקול חברי הועדה

**מהלך דיון**

טליה רוזין - מבחינתי זה פתח לתקדימים

הצבעה

נגד - פה אחד

**החלטות**

החלטה לסרב



762 תיק בניין:	20230003 בקשה להיתר:	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230007 תאריך: 02/08/2023		

תאריך פתיחה: 09/01/2023

**בעלי עניין**

מבקש

קרייטמן איריס

עורך

אדווה מרכוס

כתובת: התמר 47

גוש וחלקה: מגרש: 196

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה -תוספת מדרגות חוץ, תוספת שטח במרתף ושטח עיקרי ב2 קומות, הגבהת גובה מחסן ל2.20 מ', תוספת קירוי לחניה ושינוי בפתחים ובקירות הפנים.

**חוות דעת**

בקשה להיתר בניה לתוספת שטח למגורים מצב קיים כולל אטימת חריגות קיימות.  
לפי היתר 2021010 מתאריך 31/03/22 הבית מחולק ל3 קומות: קומת מרתף קומת קרקע וקומה א' בדיקת הבקשה נסמכת על אישור זה- (קומת המרתף בפועל לא עומדת בכללים להגדרת מרתף כפי המופיע בתב"ע) ההיתר עומד בתנאי תב"ע 201/3/6 בכפוף לאישור הקלות. סה"כ מבוקש קומת מרתף 132.18 מ"ר קומת קרקע 127.14 מ"ר קומה א' 61.35 מ"ר

**מבקשים הקלה:**

1. ניווד שטחים משטח עיקרי למרתף 10% (0.1\*260) -26 מ"ר (בסמכות וועדה על פי תב"ע)
2. הקלה תוספת 5% בשטח המרתף (100\*0.05) - 5 מ"ר (בסמכות וועדה) סה"כ שטח מרתף מותר 131 מ"ר.

בבקשה מבוקש קומת מרתף בגודל של 132.18 מ"ר, שטח המבוקש גדול ב 1.18 מ"ר מהנתן לאשר בוועדה זו. יש צורך בקבלת הקלה מהוועדה המחוזית.

**בקשה החריגה מהחלטות וועדה קודמות (2023002,2018007):**

3. מדרגות חיצוניות מברזל לגישה ממפלס הכביש לקומת המרתף (חצי משטח המדרגות מחוץ לקו הבנין)
4. דלת כניסה נוספת בקומת מרתף.

מצורף מכתב הסבר מטעם המבקשים.

**מתנגדים**

- הללי רמי, התמר 45 בית אריה, סלולרי 054-4450879

- סוויסה מור, סלולרי 052-8800993

**המלצת המהנדס**

**הקלה:**

1. ניווד שטחים משטח עיקרי למרתף - ממליצה לאשר.
2. הקלה תוספת 5% בשטח המרתף - ממליצה לאשר

3. גודל מרתף

תוספת שטח המבוקש במרתף ( גדול ב 1.18 מ"ר מהמותר) יאושר בוועדה המחוזית.

4. מדרגות חיצוניות מברזל לגישה ממפלס הכביש לקומת המרתף - ממליצה לא לאשר.

5. דלתות הכניסה הנוספות בקומת מרתף ובקומת הכניסה - ממליצה לא לאשר.  
המלצותי תואמת החלטות ועדה קודמות (2018007, 2023002)

בעניין מכתב התושבת - המבנה מאפשר חיים במפלס הכניסה כך שלא יהיה צורך בשימוש המדרגות החיצוניות.

להתאים את הבניה להיתר הקיים.  
2. להתאים את בקשת ההיתר הנוכחית לתב"ע.

### מהלך דיון

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - מדובר באישה מאוד חולה  
אד' אפרת רפפורט, מהנדסת המועצה - המרתף תוקן ל 131 מ"ר ולכן לא צריך ועדה מחוזית.  
מדרגות חיצוניות לא אושרו בעבר (אצל גויימה).

במפלס הכניסה יש חדר שינה ושירותים ואפשר לנהל שם חיים, יכולים להיות במפלס הכניסה.  
עמי יפרח - הבית מעל 300 מ"ר, בשביל מה צריך את כל התוספות?  
יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - יש לה משפחה ומותר לה, אין לי מושג למה  
עמי יפרח - יש שם יחידות דיור?

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - אין לה. יש ריב שכנים ומעדיף בלי לשמוע אותם.  
עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - אם מקבלים החלטה, חייבים לשמוע אותם.

יניב סוויסה, שכן מתנגד נכנס לפגישה - אנחנו השכנים בשירה העברית 28, רוצה להראות לכם - מראה את הבניין כולל  
טרסות - הגברת ביקש לבנות טרסה ליופי ובנתה טרסה שהפכה למטרד ומקום לכל שפני הסלע. גובה האדמה גבוה יותר וגם  
התרעתי ששפכה פסולת בנין, על זה בנתה טרסה גבוה יותר מהשטח המקורי. אומנם הגענו להבנות, אבל זה הפך להיות מטרד  
וסיוט מתמשך, כשהכלים שלה יוצאים למרפסת שלנו, והבנין גבוה. מצפה מהמועצה שיתנו מענה.

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - היא רחוקה ממך 4 מ' לפי החוק  
יניב סוויסה - נכון אם היה נשאר כמו שהיה. כאן היא שינתה את השטח הציבורי. מעניין אותי חדירה לפרטיות, המרפסות לא  
היות קיימות והיום הן יושבות לי על הבית. הפתח אמור להיות סגור - הכלבים שלה נכנסים לעשות צרכים אצלי בחצר. כל  
הגובה הזה של האדמה - זו פסולת בנין וכמויות של בטון.  
עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - אם זה יפונה?

יניב סוויסה - אם תפנה ותחזיר את המקום לקדמותו - נתייה ביחד בשלום.  
יניב סוויסה יוצא. ונכנס רמי הלל שכן נוסף, מתנגד.

רמי הללי - יהודה מגן חזק על הגב', אשתו של יהודה ארכיטקטית ומלווה אותה ולכן אתה צריך להימנע מהישיבה כי זה ניגוד  
עניינים.

אישרו לה תכניות, למרות ההתנגדות שלנו והיא חרגה מהתכנית המאושרת, היא בנתה 4 קומות. היא בונה יחידות דיור, היא  
עושה מה שרוצה והמועצה לא עושה כלום. אין לי פרטיות. ועוה"ד שלי גם על הקו מבקש להעלות אותו.  
עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - האם עוה"ד שלך הגיש מכתב?

רמי הללי - לא יודע, יש גם דיון משפטי באוקטובר על עבירות הבניה. כמה שאנו מתריעים היא לא מפנה. אני מצפה מועדה  
הגיונית לטפל בנושא.

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - גילוי נאות: אשתי לא הכינה לה תכניות, היא עזרה לה בהתנדבות מלאה בגלל  
מצבה הבריאותי, ואני לא מגן עליה בחירוף נפש כפי שאתה אומר. דבר שני שמענו אותך ואת השכן השני ונסקול בכובד ראש.  
אד' אפרת רפפורט, מהנדסת המועצה - הקיר האחורי שלה באמת מעבר לקו בנין וקו מגרש ולא שמנו לב לזה.  
נדב פחימה אני מ"מ בודק תכניות והייתי אצלה בבית בפיקוח. חלק היא אוטמת וחלק היא תוכל לקבל היתר כשתסדיר את  
הגודל.

עמי יפרח - מאוד מופתע ושמח ששמענו את המתנגדים, הוסיפו לנו אינפורמציה שלא היתה לנו. לא עדכנתם שלגבי זה שקיימת  
תביעה נגדה

אד' אפרת רפפורט, מהנדסת המועצה - בדקנו לפי התביעות שחלות במקום: 201/2 ותב"ע תקנונית 201/3/6. המשפט הוא לא  
על התכנית הזו. בהגשה אין חריגות בניה. המשפט הוא על חריגות בניה קודמות.

עמי יפרח - כל מה שבנוי היום בהיתר?

אד' אפרת רפפורט, מהנדסת המועצה - לא

### הצבעה להקלות המבוקשות

בעד - יהודה אלבוים

נגד - עמי יפרח, טליה רוזין

### החלטות

החלטה לסרב

"לפי סעיף 36 לחוק ערים כפרים ובניינים - 1966 - ניתן להגיש ערר על החלטת הוועדה המיוחדת בפני וועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה - (מת"ע) (איו"ש) תוך 30 יום מיום משלוח הודעה זו - ע"י פניה למזכירות הוועדה להתנגדויות במייל: [planningyosh@iplan.gov.il](mailto:planningyosh@iplan.gov.il) ובטלפון: 029977960/351. העתק מהערעור יש להעביר למזכירות הוועדה המיוחדת במחלקת מהנדס העיר. לידיעתכם, הגשת הערר כרוכה בתשלום אגרה."

בכבוד רב,

יהודה אלבוים  
ראש המועצה ויו"ר הוועדה

