

תאריך: 22/03/2021  
ת. עברי: ט' בניסן תשפ"א

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021001**  
**בתאריך: 27/01/2021 י"ד בשבט תשפ"א שעה 18:00**

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

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2020006 מתאריך 11/11/2020.

**הועלתה בקשה לקיים את הישיבה בימי רביעי השני בכל חודש.**

אבי זיו: אני מבקש להסדיר את נוהל קיום הישיבות, קבענו בישיבת מליאה שהדיונים יהיו בשבוע השני בכל חודש, אני מתיחס ברצינות להחלטות המליאה ובוודאי לנושאים של הועדה שהם קריטיים לתושבים. יש כאן 12 סעיפים כבדים. אלבוים: לא כלכך כבדים. אבי זיו: בעיניי הם כבדים מאוד וכך אני מתיחס אליהם.

**אישור פרוטוקול ישיבה 2020006**  
אושר פה אחד

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2021003	בקשה להסמכת מפקח לביצוע פעולות פיקוח בהתאם		מועצה מקומית בית - אריה		3
2	דיון עקרוני	2021004	אישור תשריטי חלוקה ל- 5 חדרים טרנפורמציה		ערים חברה לפיתוח עירוני קיימת התנגדות		4
3	דיון עקרוני	2021002	מרכז עסקים	מגרש : 700	חברת ערים		5
4	דיון עקרוני	2020005	מתן היתר בדיעבד לתכנית מקורית בלבד בשכונה ב'		מועצה מקומית בית - אריה		6
5	דיון עקרוני	2021001	בקשות מקדמיות לפני תכנון מפורט למתחם "חל"פ מטה		החברה לפיתוח מטה בנימין		7
6	דיון עקרוני	2021005	חלוקת יחידת דיור		מועצה מקומית בית - אריה		8
7	דיון עקרוני	2020004	טיפוח שטח ציבורי	מגרש : 2028-1 תכ" : 201/3/2	שכטר שני קיימת התנגדות		9
8	דיון עקרוני	2020007	טיפוח שטח ציבורי - מחצית השטח בין מגרשים 2027-2 -		תורגימן אבן מורן		10
9	בקשה להיתר	20150040	מגורים חד משפחתיים , בניה חדשה	מגרש : 2034-2 תכ" : 201/3/2	זעפרני מוטי	כרמים 64	11
10	בקשה להיתר	840003	מגורים חד משפחתיים , מצב קיים	מגרש : 77 תכ" : 201/2	לוי יעקב	לבונה 62	12
11	בקשה להיתר	20190017	מגורים חד משפחתיים , תוספת למבנה קיים	מגרש : 218 תכ" : 201/2	אנגיל יעקב	קורנית 7	13
12	בקשה להיתר	20210002		מגרש : 351-1 תכ" : 201/3/14	אלישיב אריאל	פריחת השקד 1	14
13	בקשה להיתר	20200024	מגורים חד משפחתיים , תוספת למבנה קיים	מגרש : 56 תכ" : 202/1/1	דמרי אסתר	הרימון 26, שכונה : עופרים	15



דיון עקרוני: 2021003

סעיף 1

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021

פתוח סטטוס:

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

בקשה להסמכת מפקח לביצוע פעולות פיקוח בהתאם להוראות החוק לניסים גואטה

חוות דעת

עובד כעת כפקח בניה בפועל.

השתתף במכרז הקודם ולא נבחר.

ההסמכה כדי לאפשר מילוי התפקיד, עד להחלטה במכרז חדש שפורסם למשרה זו.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר



2021004	דיון עקרוני :
2	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך : 27/01/2021	

פתוח סטטוס :

#### בעלי עניין

##### מבקש

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

#### מהות הדיון

אישור תשריטי חלוקה ל- 5 חדרי טרנספורמציה במגרשים : 830 , 813 , 835 , 838 - 2 תחנות.

#### חנות דעת

למערכת אספקת החשמל לאזורי הבניה החדשים בעופרים נחוצים 5 חדרי טרנספורמציה.

החדרים ממוקמים בשטחים ציבוריים ובמרחקים מבתי מגורים העונים על תקני הבטיחות.

לפי דרישת המנהל האזרחי יש להציג תכניות חלוקה מאושרות על ידי הוועדה.

קיימת התנגדות של קבוצת דיירים מרחוב השקמה לאחד ממבני הטרפו הנמצא מעבר לרחוב, בשצ"פ 838 הם דורשים להרחיק את המבנה הסמוך לרחובם.

אני ממליץ לועדה לאשר את המיקומים ולדחות את ההתנגדות מהסיבות :

1. המבנה נמצא במרחק גדול בהרבה מחמשת המטרים המוגדרים כמרחק הבטיחות המזערי מהמבנה, הבית הקרוב ביותר מבין בתי המתנגדים נמצא במרחק של למעלה מ- 20 מ' ממבנה הטרפו שמרוחק כ- 7 מ' מקו הבניין של הבניינים שעתידים להיבנות.

2. שינוי מיקום המבנה והעמקתו לתוך השצ"פ יגרור תכנון מחדש של פיתוח הכניסה לשצ"פ ויצריך עבודות פיתוח יקרות יותר. קרוב לוודאי שהמועצה תידרש על ידי חברת ערים לשאת בעלויות הנוספות של התכנון והפיתוח.

3. חברת החשמל תתקשה לעמוד בלוח הזמנים לאספקת החשמל לפרויקט אם תתעכב בגלל השינויים ויש חשש מתביעות היזמים.

#### המלצת המהנדס

המלצה לאשר

#### החלטות

החלטה לאשר. בתנאי שחדר טרפו מס' 2 יוכנס פנימה 3 מ' לשצ"פ 838.



סעיף 3 | דיון עקרוני: 2021002

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש  
חברת ערים

גושים חלקות מגרש: 700

מרכז עסקים

מהות הדיון

מרכז עסקים במגרש 700 תכנית 202/2/2 בעופרים

חוות דעת

נדרש אישור הוועדה לתשריט המדידה של המגרש.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר



סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

מתן היתר בדיעבד לתכניות מקוריות בלבד בשכונות הותיקות בבית אריה : א' מורחב ו- ב'

חוות דעת

בבית אריה קיים מצב לא תקין : יש שתי קבוצות תושבים אשר לבתיהם אין היתר בניה.  
**תושבי שלב א' מורחב**, ל - 39 בתים מתוך 100 אין היתר.  
**תושבי שלב ב'**, ל - 29 בתים מתוך 86 אין היתר.

בשתי הקבוצות עסקינן בתקופת שייכות הישוב למועצה האזורית מטה בנימין, אך הסיבות שונות בכל קבוצה.

**שלב א' מורחב** : השכונה נבנתה בנהלים שהיו מקובלים ב - 1983, בהיתר עקרוני כללי שאינו היתר לבנייה.  
לקבלת היתר "אמיתי" נדרשו התושבים בשנים 1985/6 להשלים תשלום אגרת בנייה, כל תושב, לפי שטח הבית בפועל.  
39 בתים לא השלימו עד היום את התהליך ואין להם היתר.

**שלב ב'** : השכונה נבנתה וטופלה בסביבת השנים 1987/8/9 על ידי חברה מיזמית/קבלנית שבשלב מסוים חדלה לטפל בהליכי ההיתר ובמקביל פשטה את הרגל. בתים נבנו, אך לחלקם אין היתרים למרות שהאגרות נגבו מהם. ב - 29 בתים לא הוסדר הליך ההיתר עד היום.

עם השנים נוספו בחלק מהבתים תוספות שונות, ללא היתר כמובן.

**המצב מסבך ומקשה על תושבים בתהליכי מכירה ותהליכי קבלת משכנתא או הלוואה.**

אני מבקש להקל על התושבים ולהסדיר את המצב החוקי על ידי אישור הוועדה למתן היתר גורף לתכניות המקוריות של הביתים, (לא לתוספות) ללא הגשה נוספת לוועדה.  
1 - לתושבי שלב א' מורחב שישלימו את תשלום האגרה לפי הדרישה המקורית, במחירי מועד התשלום, ללא חיובם בהיטלים שנוספו עם השנים.  
2 - לתושבי שלב ב'.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר



סעיף 5 | דיון עקרוני: 2021001

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021

סטטוס: פתוח

**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.

**החלטות**

לשוב ולדון כאשר נציגי חל"פ מטה בנימין יגיעו ויציגו את הפרוייקט.



פתוח סטטוס:

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית בית - אריה

**מהות הדיון**

סוגיית פיצול בית /תוספת יחידת דיור בבית, במגרש המיועד ליחידת מגורים אחת.

**חנות דעת**

במגרשים שיעודם יחידת מגורים אחת, מוגשות בקשות היתר רבות שבבדיקתן נראית **הכנה לפיצולן העתידי**, שלא בדרך של שינוי תב"ע מקומי.

במרבית המקרים בעבר בו אושרו בקשות כאלו הוקמו בבתים יחידות מושכרות, אחת, שתיים ואף שלוש. כל שירותי הישוב ותשתיותיו מתוכננים לפי כמות בתי האב והתושבים המוגדרים בתב"ע.

לפעילות פיצול כזאת יש גם צדדים חיוביים כגון הגדלת כמות התושבים הרשומים והמצביעים, אך בגלל תוספת משפחות ותושבים לא מתוכננים יש גם צדדים שלילים ומזיקים לישוב כגון:

1. מתחים חברתיים וסכסוכי שכנים עקב חוסר במקומות חנייה.

2. נחיצות ליותר כיתות במוסדות חינוך שתוקצבו ונבנו לפי הגדרות התב"ע. (מעונות, גני ילדים, בתי ספר)

3. תשתיות החשמל, המים והביוב שתוכננו לפי התב"ע נאלצות לספק יותר מהמתוכנן. מערכות החשמל והמים גמישות יחסית אך מערכת הביוב ומכון הטיפול בשפכים רגישים מאוד ואנו מתמודדים באופן גדל והולך בתוצאות נמוכות של איכות הקולחים המטופלים ותקלות שונות הנובעות מעומס יתר בגלל המשפחות שכבר כעת מאכלסות יחידות מפוצלות בישוב.

4. הקולחים המטופלים שיש להיפטר מהם מהווים בעיה שפיתרונה יימצא בעוד כ 8 שנים, אולי, כשייעשה חיבור לשפדן.

בינתיים שטחי הפיזור שלהם אינם מספיקים, והם מהווים מטרד ריחות ויתושים לתושבי הישוב ומטרד עצום לתושבי הכפר השכן, בגלל זרימת עודפי המים שאינם נספגים ואינם מתאדים, לשטח הכפר השכן ולכביש הגישה לישוב. כל משפחה נוספת מצריכה שטח פיזור נוסף של כ - רבע דונם, שטח שאין בבית אריה.

5. הגדלת כמות תיקי מחלקת הרווחה בגלל מצוקת הבאים לישוב בשל עלות שכירות נמוכה של יחידות שרמתן נמוכה.

6. לפיצולים "פיראטיים" של בתים נלווים לעיתים פיצולים "פיראטיים" של מערכות החשמל וסכנת השריפות עולה.

**בגלל כל הנ"ל אני מבקש את אישור הועדה לסרב מראש ולא להמשיך בהליכי בדיקה של בקשות שעל פניהן נראות כהכנה להשכרת יחידות מגורים.**

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**החלטות**

לשוב ולדון לאחר גיבוש קריטריונים ע"י המהנדס והיועמ"ש.



סעיף 7 דיון עקרוני: 2020004

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

שכטר שני

שכטר צבי

מגרש: 2028-1 גושים חלקות

201/3/2

מגורים ב'

מהות הדיון

טיפול שטח ציבורי

חוות דעת

- מאחר ויש התנגדות השכן בגין שימוש בשטח באופן שגורם מטרד, אף שהשטח פונה בינתיים ברובו, אמליץ לוועדה:
- לסרב לשני השכנים.
  - לבקש/לדרוש מהמועצה לעבד את השטח לפי תכנית הפיתוח של השכונה - גינון + ספסל לטובת המשתמשים בטיילת כרמים.

- תורג'מן אבן מורן, כרמים 34 בית אריה, סלולרי 054-7730008

המלצת המהנדס

לסרב.

החלטות

החלטה לסרב



סעיף 8 | דיון עקרוני: 2020007

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

תורג'מן אבן מורן

מהות הדיון

טיפול שטח ציבורי - מחצית השטח בין מגרשים 2-2027 1-2028

חוות דעת

מאחר ומדובר בסכסוך שכנים על השימוש הנעשה בשטח הציבורי שבין מגרשיהם, אמליץ לוועדה:

1. לסרב לשני השכנים.
2. לבקש/לדרוש מהמועצה לעבד את השטח לפי תכנית הפיתוח של השכונה - גינון + ספסל לטובת המשתמשים בטיילת כרמים.

המלצת המהנדס

לסרב.

החלטות

החלטה לסרב



סעיף 9	בקשה להיתר : 20150040	תיק בניין : 336
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך : 27/01/2021		

17/06/2015

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

זעפרני מוטי

**עורך**

חופית חזן

**מהנדס**

קלצל גרגורי

**אחראי שלד**

קלצל גרגורי

כרמים 64

**כתובת:**

מגרש : 2-2034

**גוש וחלקה:**

201/3/2

**תוכניות:**

שטח מגרש : 320.00 מ"ר

מגורים ב'

**יעוד:**

בניה חדשה **תאור הבקשה:**

מגורים דו משפחתיים

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

**הארכת תוקף היתר** ליחידת מגורים חדשה, המהווה חלק מבית דו משפחתי, דו קומתי, כולל: ממ"ד, מרתף, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חניה עורפית לא מקורה עם שער חניה תקני ו - 2 מצללות.

**חוות דעת**

בישיבת רשות רישוי מספר 20160039 מתאריך 28/12/2016 הוחלט :  
**החלטה לאשר ובתנאי מילוי דרישות מחלקת הנדסה**  
תוקף היתר בניה, 3 שנים. ניתן להאריך עד 5 שנים בגלל תנאים/סיבות מיוחדות.

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**החלטות**

החלטה לאשר



739	תיק בניין:	840003	בקשה להיתר:	10	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021					

תאריך פתיחה: 24/04/1984

**בעלי עניין**

מבקש

לוי יעקב

לוי רוזה

עורך

י. פרי ושות' אדריכלים

מהנדס

נפתלי איזנברג

אחראי שלד

נפתלי איזנברג

כתובת: לבונה 62

גוש וחלקה: מגרש: 77

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 540.00 מ"ר

שימושים: מגורים חד משפחתיים

תאור הבקשה: מצב קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בדיעבד לתכנית הבקשה המקורית, שתהליך אישורה לא הסתיים

**חוות דעת**

הבקשה מהווה אחת מהבקשות שמוזכרות בסעיף 4 בישיבה זו. מולאו הדרישות של מחלקת ההנדסה בתיק זה ולכן אמליץ לאשרה באופן המתואר בסעיף 4 לעיל.

אם סעיף 4 הנ"ל אושר, אישור נפרד לבקשה זו מתייתר.

**המלצת המהנדס**

לאשר את תכנית הבקשה המקורית

**החלטות**

החלטה לאשר



692 תיק בניין:	20190017 בקשה להיתר:	11 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021		

תאריך פתיחה: 21/05/2019

**בעלי עניין**

**מבקש**

אנגיל יעקב

אנגיל 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**

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.

**החלטות**

החלטה לאשר הקלה 5%.

החלטה לסרב להצבת דוד על הגג.



651 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20210002	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021		

תאריך פתיחה: 25/01/2021

בעלי עניין

מבקש

פדאל יפה

פדאל אריה

אלישיב שרי זוהרה

אלישיב אריאל

כתובת: פריחת השקד 1

גוש וחלקה: מגרש: 351-1

תוכניות: 201/3/14

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 327.00 מ"ר

מהות הבקשה

שינוי קו גבול מגרש בין מגרשים 1-351 2-351

חוות דעת

תב"ע מקומי בתוקף 201/3/14, פיצלה את מגרש 351 לשני מגרשים. כעת מבוקש שינוי בקו הפיצול, להתאמתו למבנה הבניין הקיים במגרש. תכנית 201/3/6 פרק ז' סעיף 1. מקנה סמכות לוועדה לערוך שינוי גבול כזה. אמליץ לוועדה לאשר את שינוי הגבול.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר



559 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20200024	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021001 תאריך: 27/01/2021		

תאריך פתיחה: 01/07/2020

**בעלי עניין**

**מבקש**

דמרי אסתר

דמרי רפי

**עורך**

אלמלח דניאל

**מהנדס**

רם טל (טרשתי) ציון

**אחראי שלד**

רם טל (טרשתי) ציון

**כתובת:** הרימון 26, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:** מגרש: 56

**תוכניות:** 202/1/1

**יעוד:** מגורים א'

**שטח מגרש:** 502.10 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומת קרקע, שינוי חזיתות, חניה ובריכה  
בקשה לכניסה נוספת בניגוד להחלטת ועדה מיום 5/8/2018

**חוות דעת**

על פניו נראית הבקשה כהכנה ליחידת מגורים נפרדת.  
המבקשים מודיעים על בעיות בריאותיות שבעטין מבקשים כניסה נוספת לבניין.  
לא הוגשו מסמכים רפואיים לגיבוי ההודעה.  
אמליץ לסרב

**המלצת המהנדס**

לסרב.

**החלטות**

לדחות את הדיון לאחר קבלת קריטריונים ע"י המהנדס והיועמ"ש.

בכבוד רב,

**יהודה אלבוים**  
ראש המועצה ויו"ר הוועדה