

תאריך: 09/03/2023
 ת. עברי: ט"ז באדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20230003
בתאריך: 08/03/2023 ט"ו באדר תשפ"ג יום ד בשעה 17:00

נכחו:

חברים:

יהודה אלבוים
 טליה רוזין
 עמי יפרח

- יו"ר הועדה
 - חבר/ה ועדה
 - חבר/ה ועדה

סגל:

עו"ד עופר רזניק
 יהונתן כתבן
 רות שרעבי
 עודד שגב
 אפרת רפפורט

- יועץ משפטי
 - מהנדס המועצה
 - רכזת הועדה
 - מבקר המועצה
 - אדריכלית

נעדרו:

סגל:

נדב פחימה
 שאול צאיג

- מפקח בניה
 - מפקח בניה

אישור פרוטוקול ישיבה 20230002
 אושר פה אחד

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2023002	דיון ברחוב האשל בעופרים		מועצה מקומית בית אריה - עופרים		3
2	בקשה לעבודה מצומצמת	20220008	מצב קיים	מגרש : 1-807 תכ" : 201/3, 201/3/6	רן סיגלית	שד' הניצנים 30	5
3	תוכנית בניין עיר שינוי למתאר	202/7	תכנית מתאר מפורטת 202/7 מט"ש א.ת. עופרים,		הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה	בית אריה עופרים	7



סעיף 1 דיון עקרוני: 2023002

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230003 תאריך: 08/03/2023

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית אריה - עופרים
דורון שרעבי

מהות הדיון

דיון על רחוב האשל בעופרים, כביש מס' 3, לפי מכתב פניה של מר דורון שרעבי הקובל על צמצום רוחב הרחוב

חנות דעת

מר דורון קובל על הצרה בניגוד לתב"ע של רוחב קטע מרחוב האשל, כביש מס' 3 בתוכנית בתוקף 202/2/2, מה שגורם לחוסר בחניות ועלול להפריע לתנועה ברחוב. בצידו האחד של הכביש קיימים בתי השכונה הוותיקה, מעברו השני נעשות כעת עבודות פיתוח לשכונה חדשה.

בעופרים של היום יש שתי תב"עות ראשיות בתוקף.

השכונה הוותיקה בעופרים נבנתה לפי תב"ע 202/1/1 שהופקדה בשנת 1992, בגרסה ידנית, טרום מחשבת. השכונה בבניה הנוכחית, ביזמת משהב"ש, נבנית לפי תב"ע 202/2/2, משנת 1998, הממוחשבת. קיימת אי התאמה בגבולות שתי התב"עות המתבטאת בחפיפתן במספר נקודות. תכנון הבינוי ושיווק שטחי הבניה לפי 202/2/2 נעשה על ידי משהב"ש תוך התעלמות מאי ההתאמות.

גרסה ממוחשבת של 202/1/1 קיבלה תוקף בשנת 2016, ובהגדרותיה, משנה וגוברת על תוכנית 202/2/2. בקטע הכביש שבנדון, גבול תוכנית 202/1/1 חודר ונוגס משטח הכביש וזאת כדי לא לפגוע במגרשים מיושבים ומאוכלסים מזה שנים רבות, שנבנו לפי תוכנית 202/1/1.

בהמשך למתן תוקף לתוכנית 202/1/1 המעודכנת, **משהב"ש לא ערך תיקון לתב"ע 202/2/2** כדי להסיט את הכביש בהתאם, וכעת אחרי ששטחי הבניה שמעברו השני של הכביש שווקו במכרזים, אין נכונות מצד משהב"ש לשנות את התב"ע באופן שרוחב הכביש יישמר גם בקטע זה או לחילופין שהרוחב הנוכחי יאושר בתב"ע. תוכניות הביצוע העדכניות של הכביש נעשו על ידי מהנדסי הכבישים של משהב"ש העומדים על תקינותו של הכביש. משהב"ש חושש שמשך הזמן להליכי מתן תוקף לתב"ע מעודכנת, יתנגש עם התחייבותיהם ליזמים שזכו במכרזי הבניה.

בהתייחס לטענות המועלות על מחסור במקומות חניה, לפי התב"ע, חניה בבניה רוויה לכל יח"ד: 1 בתוך המגרש

0.5 ברחוב לדיירים
0.3 ברחוב לאורחים

הדרישה היום מהיזמים היא לאספקת: **שני מקומות חניה ליח"ד, בתוך המגרש.**

תחבורה ציבורית קיימת היום: קו 268 לתל אביב ומודיעין, 6 פעמים ביום לכל כיוון.
קו 257 לפתח תקווה, 4 פעמים ביום לכל כיוון.
קו 254 - קו לילה קייצי למרכזי בילוי

המלצת המהנדס

לדרוש משהב"ש/ערים לבצע שינוי תב"ע בהתאם להחלטת הוועדה.

מהלך דיון

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הוועדה - הנושא יורד מסדר היום לאור בקשה של ניסים שוקר. הם הגיעו להסכמה עם דורון שרעבי וביקשו שאם יהיה צורך נדון בזה בישיבה הבאה.
עמי יפרח - אני זוכר שהתב"ע לא מעודכנת וצריך להביא אותה לאישור.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - יש 2 תביעות בתוקף. כרגע נעשה שינוי מינימלי, כדי לא לעצור את הפרוייקט להמון זמן. ולכן, לפי המלצת מהנדס התנועה, הקטע של 100 מ' אפשר לשנות רוזטה במקום 17 מ' במקום 12 מ'. כשנקבל תכניות מעודכנות נתייחס אליהן. הם מנסים להימנע משינוי תביע.

עמי יפוח - צריך לעבוד לפי תביע מאושרת.



סעיף 2	בקשה לעבודה מצומצמת: 20220008	תיק בניין: 353
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230003 תאריך: 08/03/2023		

תאריך פתיחה: 12/12/2022

בעלי עניין

מבקש

רן סיגלית

כתובת: שד' הניצנים 30

גוש וחלקה: מגרש: 807-1

תוכניות: 201/3/6, 201/3

יעוד: מגורים ב'

שטח מגרש: 250.00 מ"ר

תאור הבקשה: מצב קיים

מטרת הסעיף

מבוקשת החלטת הוועדה לבקשת אישור בדיעבד להגבת קיר קיים המפריד בין חצרות בית דו משפחתי. ההגבה מלווחת פח. הבית מוגדר כמשותף והשכנים הצמודים מתנגדים לתת את הסכמתם.

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים: הגבהת גדר קיימת בין מגרשים ע"י פנל מבודד גגון כניסה במקום מסתור כביסה

חוות דעת

הבית דו משפחתי ומוגדר כמשותף. מעל הגדר המאסיבית הבנויה בגובה 130 ס"מ הוקמה, ללא היתר, הגבהה אטומה מפנלי פח עד לגובה הפרגולה הקיימת, 240 ס"מ. השכנים לא מסכימים לבקשה ולא חותמים עליה כנדרש בבית משותף. המבקשים מציינים שכסוף שכנים קיים. הגובה המקובל לגדר בין שכנים הוא 150 ס"מ. הגובה לפי תקנון התב"ע, 90 ס"מ. הנוהג אצלנו הוא לאי התערבות בגובה הגדר בין שכנים, כאשר יש הסכמה ביניהם וכמובן יש אישור לחוזק כנדרש. אמליץ לאשר גדר בגובה 150 ס"מ בלבד.

מתנגדים

- כהן רובי ראובן, שד' ניצנים 28 בית אריה, סלולרי 052-6821313
- כהן שירן, שד' ניצנים 28 בית אריה, סלולרי 054-4382096

המלצת המהנדס

לאשר גדר בגובה 150 ס"מ.

מהלך דיון

טליה רוזין - חוק גדר בין שכנים, הגובה צריך להקבע בין השכנים. איזו אמירה חוקית יש לנו? יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הוועדה - יכולים להגיד להם להרוס את זה. עמי יפרח - התב"ע מאפשרת 90 ס"מ ואח"כ הגביה ל 150 ס"מ. מציע לשנות בהזדמנות זו שיהיה 1.5 מ' בכל הישוב. עו"ד עופר רוזניק, יועמ"ש - יש נוהג ש 150 זה מתחת להיתר הבניה.

חופית חזן המתכנתת של הבקשה מצטרפת - הגעתי אחרי שזה היה קיים בשטח, הגשתי תכניות והיה צורך להסדיר מול השכן והוא סירב לחתום. בגלל זה אנחנו פה. היו שם גם רטיבויות ולכן הלקוחה רצתה לסגור, זה עזר לה גם במניעת רעש ואיפשר יותר פרטיות.

הבנתי שהגדר מהווה גם תמיכה למצללה, ואם נהרו תהיה בעיה. חופית חזן יוצאת.

טליה רוזין - בתב"ע גובה גדר - 90 ס"מ, ואתה אומר ש 150 לא צריך היתר. מעל זה צריך היתר. **עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש** - הנוהל של הועדה זה 150 מתחת להיתר.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - בתב"ע ישנה אכן גובה גדר 90 ס"מ, זה מיושן ולא בטיחותי. היום הגדר צריכה להיות 1.05 או 1.10 כגדר לגיטימית. גדר יותר גבוהה מזה, מצריכה חישובים סטטיים.

טליה רוזין - הפרגולה בקו 0 עם השכן.

עמי יפוח - צריך לבדוק אם יש היתר לפרגולה או לא.

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - אני ממליץ שנתמקד בגדר. ואח"כ נבדוק לגבי הפרגולה. **עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש** - לעדכן ש 150 זה בהוראות מרחביות.

הצבעה לגובה גדר של עד 150 ס"מ
בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לסרב לגדר כפי שהיא.

יש להחזיר את הגדר לגובה עד 150 ס"מ ובתנאי הצגת חישובים סטטיים ואישור קונסטרוקטור.



סעיף 3 שינוי למתאר מחוזית: 202/7

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230003 תאריך: 08/03/2023

שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת 202/7 מט"ש א.ת. עופרים, שינוי לתכנית מתאר אזורית S15

שטח תוכנית 36,960.00 מ"ר (36.96 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

מגיש

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

מטרת סעיף

בישיבת הוועדה המחוזית בדיון ההפקדה של תב"ע א.ת. 202, אזור התעשייה בעופרים, נדרשנו לשנות בתב"ע בתוקף, 202/7, מט"ש א.ת. עופרים: את פרק ד', רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה, סעיף 2. סעיף קטן א. באופן שלא יבנה בשטח התב"ע מט"ש.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים לרבות מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים.

חוות דעת מהנדס המועצה

בעקבות שינוי שהוחלט ברשות המים, בתפיסה הכללית של פיתרון הטיפול בביוב של בית אריה- עופרים, שבסיכומו יועבר הביוב לשפדן, אין צורך במט"ש בא.ת. עופרים ובמקומו תהייה תחנת סניקה.

בדיון הוועדה המחוזית בתב"ע א.ת. עופרים, דרשו נציגי קמ"ט איכות הסביבה שינוי בתקנון תב"ע 202/7 שיבטיח שאכן לא יוקם מט"ש. אמליץ לועדה המקומית, להמליץ לוועדה המחוזית, לשנות את התקנון בהתאם. בנספח, פרטי סעיף 2 בתוקף ומוצע.

המלצת המהנדס

ממליץ לוועדה המקומית להודיע לוועדה המחוזית על הסכמה לשינוי המוצע.

מהלך דיון

עמי יפרח - אם תהייה תעשייה מזהמת, צריך יהיה לטפל בצורה אחרת. יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - מדובר באזור מסחר

הצבעה

בעד - פה אחד

החלטות

ס. 62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים

בכבוד רב,



יהודה אלבוים
ראש המועצה ויו"ר הוועדה