

תאריך: 20/11/2019  
 ת. עברי: כ"ב בחשוון תש"ף

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2019007**  
**בתאריך: 13/11/2019 ט"ו בחשוון תש"ף שעה 18:00**

**נכחו:**

**חברים:**

- יהודה אלבוים	- יו"ר הועדה
- אדרי שי	- חבר מועצה
- גיל עד ארד	- חבר מועצה
- צור אבי	- חבר מועצה
- טולציס אושרית	- חברת מועצה
- טל חגיבי	- חברת מועצה
- זיו אבי	- חבר מועצה
- לובה אהרון רון	- חבר מועצה
- פלד יחיאל	- חבר מועצה

**סגל:**

- עו"ד עופר יעקב	- יועץ משפטי
- חיים אש	- מהנדס המועצה
- רות שרעבי	- מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכות הועדה
- נפתלי קליין	- מפקח בניה
- דניאלה גרינברג	- בודקת תכניות
- עודד שגב	- מבקר המועצה

אישור פרוטוקול ישיבה 2019005

אישור פרוטוקול ישיבה 2019006

מאחר וחברי הוועדה לא קראו /זכרו את הפרוטוקולים, הוחלט לשלוח שוב במייל ולקבל הצבעת חברי הוועדה בדוא"ל.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2019010	הקצאת מגרשים לבתי הכנסת		מועצה מקומית בית אריה		3
2	בקשה להיתר	20180067	בי"ס, בניה חדשה	מגרש: 911 תכ"י: 202/2/2	מועצה מקומית בית אריה	מעלה הזית 18, שכונה: עופרים	4
3	בקשה להיתר	20190039		מגרש: 466-485 תכ"י: 202/2/2	מועצה מקומית בית אריה	בית אריה עופרים, שכונה: גופנא - שלב א' עופרים	6
4	בקשה להיתר	20190021	מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 484 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים	7
5	בקשה להיתר	20190020	מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 483 תכ"י: 202/2/2, 201/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	9
6	דיון עקרוני	2019008	בקשה לטיפוח שטח ציבורי	מגרש: 758	חסון אופיר		10
7	בקשה להיתר	20180070	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1466-2 תכ"י: 201/3/12	ארונושטס רויטל	אריק איינשטיין 36	11
8	בקשה להיתר	20170068	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1468-2 תכ"י: 201/3/12	צימרינג דימיטרי	אריק איינשטיין 28	13
9	בקשה להיתר	20180005	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1474-2 תכ"י: 201/3/12	בן חיים איתי	אריק איינשטיין 6	14
10	בקשה להיתר	20170065	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1461-2 תכ"י: 201/3/12	אגימן יעקב	אריק איינשטיין 56	15
11	בקשה להיתר	20180039	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1462-2 תכ"י: 201/3/12	שמשון שלי	אריק איינשטיין 52	16
12	בקשה להיתר	20160042	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 149-1 תכ"י: 202/1/1	כהן ישי ישראל	השקד 17 כניסה 2, שכונה: עופרים	17
13	בקשה להיתר	20180076	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 24 תכ"י: 201/2	סלווין אליס	צלף 6	19



דיון עקרוני: 2019010

סעיף 1

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019007 תאריך: 13/11/2019

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

הקצאת מגרשים לבתי הכנסת, הבית של דרור, בוטיק השקל

המלצת המהנדס

דיון, בחינת הצורך ועמידה בתנאי הסף תוך הסדרת הנדרש עפ"י נוהל הקצאות קרקע - בדיעבד.

מהלך דיון

איתיאל גבעון, ממשרד היועמ"ש - הנושא לא רלוונטי לוועדת תכנון ובניה. יש נוהל הקצאות וועדת הקצאות. יש להוריד מסדר היום. המשרד יבדוק את הנוהל ויתן הנחיות בהתאם.

החלטות

ירד מסדר היום



סעיף 2	בקשה להיתר: 20180067	תיק בניין: 666
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019007 תאריך: 13/11/2019		

תאריך פתיחה: 26/08/2018

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית בית - אריה

**עורך**

יהונתן כתבן

**מהנדס**

חגי כץ

**אחראי שלד**

חגי כץ

**כתובת:**

מעלה הזית 18, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרש: 911

**תוכניות:**

202/2/2

**שימושים:**

בי"ס

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

עדכון החלטת ועדה בהתאם להיתר בתוקף.

**חוות דעת**

בישיבת ועדה מקומית מספר 2018008 מתאריך 02/09/2018 הוחלט :  
החלטה לאשר

ע"פ תב"ע 20/2/2 החלה במקום מגרש 911 מיועד למבני ציבור.  
המבנים ישמשו לכיתות לימוד לב"ס ממ"ד לתקופה זמנית של שנתיים, עד לבניית ב"ס קבוע.  
המקום לא יפעל בעת חרום.

**בקשה להתאים החלטת ועדה להיתר בתוקף - תוקף היתר 3 שנים.**

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**מהלך דיון**

**חיים אש, מהנדס המועצה** - לאחר התייעצות עם נטליה אברבוך, ביקשה להתאים החלטת ועדה קודמת שהייתה לשנתיים לתוקף היתר ל-3 שנים.  
**אבי זיו** - שנה הבאה נצטרך להגדיל את ביה"ס.  
**יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - לא יהיו יותר מ-4 כיתות.  
**אבי זיו** - אבל אז זה לא יהיה בי"ס צומח. אפשר להעביר למקום אחר לשטח 900 למשל.  
**חיים אש, מהנדס המועצה** - הגשנו בקשה וטופסי קרקע למשרד החינוך, נעננו בחיוב ואמורים להגיש פרוגרמה ואישור ל-2020.  
**אבי צור** - מתחילים כרגע לתכנן את המבנה, כדי לזרז את התהליך. קיבלנו אישור ממשרד החינוך, ובינואר נקבל תזרים.  
**אבי זיו** - כמה זמן?  
**אבי צור** - המטרה לסיים את תכנית המבנה עד ינואר 2020.  
**אושרית טולציס** - כמה זמן תהיה הבניה?  
**אבי צור** - כ-7 חודשים לקומה אחת. שלב ראשון - לקדם תכנון של 18 כתות, כשבפועל נתחיל לבנות 12 כיתות.  
**חיים אש, מהנדס המועצה** - 2 כיתות בכל שכבת גיל. נפגשתי עם חברת ערים שהבטיחה לסלול כביש גישה עד לבניית ביה"ס וכבר עכשיו יש אפשרות של ביוב.



**אפשרית טולציס** - ילדי ד' שעולים לה' יצטרכו לצאת החוצה, זה יהרוס את ביה"ס, זה אסון.  
**אבי זיו** - אם אפשר להעביר מבנים זמניים לשטח שבו אמור להיבנות ביה"ס.  
**אבי צור** - רעיון טוב, נשאיר את זה לדיון אחר.  
**אבי זיו** - למה הנושא של התאמת ההיתר, קריטי?  
**חיים אש, מהנדס המועצה** - פרוצדורלי בלבד, עפ"י בקשה של המנהל.

הצבעה:

בעד - גיל-עד ארד, אבי צור, יחיאל פלד, יהודה אלבוים.  
נגד - אבי זיו.  
נמנעת - אפשרית טולציס.

החלטות

**החלטה לאשר**



סעיף 3	בקשה להיתר: 20190039	תיק בניין: 341
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019007 תאריך: 13/11/2019		

**תאריך פתיחה:** 03/11/2019

**בעלי עניין**

**מבקש**

מועצה מקומית בית - אריה

טרקלין יזום ובניה בע"מ

**עורך**

שטרנשיין לארי

**אחראי שלד**

בן דוד אילן

**כתובת:** בית אריה עופרים, שכונה: גופנא - שלב א' עופרים

**גוש וחלקה:** מגרש: 466-485

**תוכניות:** 202/2/2

**יעוד:** מגורים ג'

**מהות הבקשה**

איחוד וחלוקה של מגרשים 481 - 485

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**מהלך דיון**

**חיים אש, מהנדס המועצה** - בסמכות הועדה לשנות חלוקה / פרצלציה של המגרש הארוך הזה. ההצבעה כאן היא טכנית.

האדר' שתיכנן, תיכנן את המגרשים בצורה מזוגזגת ואי אפשר לבנות כך בית.

**אבי זיו** - למה צריך פרצלציה חדשה? אנחנו לא יודעים מה התכנית הכוללת.

**חיים אש, מהנדס המועצה** - התביע מאושרת, אנחנו לא יכולים לשנות, ומשרד השיכון יצא לשיווק ויש זכיון ואנחנו צריכים לתת תשובה.

**אבי זיו** - התנגדנו לבנייה רבוייה, לא?

**חיים אש, מהנדס המועצה** - מהכביש ייראו 2 קומות של הבניין.

הצבעה:

בעד - פה אחד.

**החלטות**

החלטה לאשר



סעיף 4	בקשה להיתר: 20190021	תיק בניין: 694
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019007 תאריך: 13/11/2019		

תאריך פתיחה: 13/06/2019

**בעלי עניין**

**מבקש**

טרקלין יזום ובניה בע"מ

**עורך**

שטרנשיין לארי

**מהנדס**

בן דוד אילן

**אחראי שלד**

בן דוד אילן

**כתובת:**

בית אריה עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרש: 484

**תוכניות:**

202/2/2

**יעוד:**

מגורים ג'

שטח מגרש: 3670.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בניין מגורים רב משפחתי 14 יח"ד . בנין מס' 4.

בקשות לבניינים מדגם A במגרש 484 בניין 3 ו-4, מגרש 485 בניין 1 ו-2, מגרש 482 בניין 7 ו-8, מגרש 481 בניין 9 ו-10:

1. בקשה לתוספת זכויות של עד 5% לטובת שטחים עיקריים ושירות.
2. בקשה להקלה לניוד שטחים ממרתפים לקומת הקרקע בדירות הגן.
3. בקשה להקלה בגמר הבניין - טיח ולא אבן.

**המלצת המהנדס**

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. מילוי דרישות הבדיקה
2. פתרון סופי לביוב שעדיין לא קיים.
3. קבלת ההיתר מותנה בסיכום מנהלת הביוב תשתית ביוב ברשות המים, לגבי סוגיית פתרון הביוב של עופרים כפי שנקבע בפגישה במנהלת מתאריך 2.9.19 בראשות הגב' מלה שוורץ ראש מנהלת תשתיות ביוב ברשות המים.

**מהלך דיון**

חיים אש, מהנדס המועצה - הבעיה הרצינית כרגע שאין לנו פתרון ביוב. במט"ש בית אריה יש אפשרות לעוד יחידות שייקלטו את הביוב מעופרים, אך המט"ש כרגע לא משודרג. אנחנו מוסיפים עוד מודול כדי להיות מאוזנים, כשבתכנון להוסיף עוד מודולים כדי לחבר את עופרים לבית אריה. אבל לצורך זה צריך לבנות שם תחנת סניקה שתעביר את הביוב למט"ש בית אריה. אושרית טולציס - לגבי סעיף החיפוי, מה לגבי עמידות, מה עדיף אבן או טיח?  
חיים אש, מהנדס המועצה - זה לא משנה, היום הכל מחזיק יותר זמן.  
אושרית טולציס - אם אבן עדיפה על טיח, אז למה להקל? או שאפשר לאשר את ההקלה ולבקש ממנו לעשות משהו אחר.

**הצבעה:**

בקשת הקלה 1: בעד - פה אחד.

בקשת הקלה 2: בעד - פה אחד.

בקשת הקלה 3: נגד - פה אחד.



**החלטות**

1. בקשה לתוספת זכויות של עד 5% לטובת שטחים עיקריים ושירות. - מאושר
2. בקשה להקלה לניוד שטחים ממרתפים לקומת הקרקע בדירות הגן. - מאושר
3. בקשה להקלה בגמר הבניין - טיח ולא אבן. - לא מאושר

ההחלטה לאשר את סעיף 1 ו2 בתנאים :

1. מילוי דרישות הבדיקה
2. פתרון סופי לביוב שעדיין לא קיים.
3. קבלת ההיתר מותנה בסיכום מנהלת הביוב תשתית ביוב ברשות המים, לגבי סוגיית פתרון הביוב של עופרים כפי שנקבע בפגישה במנהלת מתאריך 2.9.19 בראשות הגב' מלה שוורץ ראש מנהלת תשתיות ביוב ברשות המים.



סעיף 5	בקשה להיתר: 20190020	תיק בניין: 693
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019007 תאריך: 13/11/2019		

תאריך פתיחה: 19/06/2019

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 483

תוכניות:

201/2/2, 202/2/2

יעוד:

מגורים ג'

שטח מגרש: 3373.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניין מגורים רב משפחתי 12 יח"ד. בנין מס' 5.

בקשות לבניינים בדגם 1A - מגרש 483 בניין 5 ו-6:

1. בקשה לתוספת זכויות של עד 5% לטובת שטחים עיקריים ושירות.
2. בקשה להקלה לניוד שטחים ממרתפים לקומת הקרקע בדירות הגן.
3. בקשה להקלה בגמר הבניין - טיח ולא אבן.

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. מילוי דרישות הבדיקה
2. פתרון סופי לביוב שעדיין לא קיים.
3. קבלת ההיתר מותנה בסיכום מנהלת הביוב תשתית ביוב ברשות המים, לגבי סוגיית פתרון הביוב של עופרים כפי שנקבע בפגישה במנהלת מתאריך 2.9.19 בראשות הגב' מלה שוורץ ראש מנהלת תשתיות ביוב ברשות המים.

מהלך דיון

מהלך הדיון זהה לדיון על מגרש 484 בניין 4.

החלטות

1. בקשה לתוספת זכויות של עד 5% לטובת שטחים עיקריים ושירות. - מאושר
2. בקשה להקלה לניוד שטחים ממרתפים לקומת הקרקע בדירות הגן. - מאושר
3. בקשה להקלה בגמר הבניין - טיח ולא אבן. - לא מאושר

ההחלטה לאשר את סעיף 1 ו2 בתנאים:

1. מילוי דרישות הבדיקה
2. פתרון סופי לביוב שעדיין לא קיים.
3. קבלת ההיתר מותנה בסיכום מנהלת הביוב תשתית ביוב ברשות המים, לגבי סוגיית פתרון הביוב של עופרים כפי שנקבע בפגישה במנהלת מתאריך 2.9.19 בראשות הגב' מלה שוורץ ראש מנהלת תשתיות ביוב ברשות המים.