

תאריך: 27/02/2023
 ת. עברי: ו' באדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20230002
בתאריך: 13/02/2023 כ"ב בשבט תשפ"ג יום ב בשעה 17:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

עו"ד עופר רוניק - יועץ משפטי
 יהונתן כתבן - מהנדס המועצה
 רות שרעבי - רכזת הועדה
 אפרת רפפורט - אדריכלית

נעדרו:

סגל:

עודד שגב - מבקר המועצה
 ליאור מתן - בודק תכניות
 נדב פחימה - מפקח בניה
 שאול צאיג - מפקח בניה

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 להיתר	20160090	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש: 36 תכ"י: 202/1/1	ואגימי יוחאי	הרימון 5, שכונה: עופרים	5
3	בקשה להיתר	20200022	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 521 תכ"י: 201/2	ארושס מוטי	פריחת השקד 38	7
4	דיון עקרוני	2023001	דיון עקרוני לגבי גובה חצר אנגלית		מועצה מקומית בית אריה - עופרים		9
5	בקשה להיתר	20230006	שביל ציבורי, פיתוח שטח	מגרש: 1050	מועצה מקומית בית אריה - עופרים	לבונה, שכונה: שכונה א	11
6	דיון עקרוני	2023004	בקשה לאישור עקרוני להמלצה לפיצול מגרש 365	מגרש: 365	צחי שגב		12
7	בקשה להיתר	20230003	תוספת למבנה קיים	מגרש: 196	קרייטמן איריס קיימת התנגדות	התמר 47	14
8	בקשה לעבודה מצומצמת	20220008	מצב קיים	מגרש: 807-1 תכ"י: 201/3/6, 201/3	רן סיגלית קיימת התנגדות	שד' הניצנים 30	15



סעיף 1	דיון עקרוני: 2023002
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2023002 תאריך: 13/02/2023	

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

חוות דעת

מר דורון קובל על הצרת רוחב קטע מרחוב האשל, כביש מס' 3 בתוכנית בתוקף 202/2/2. 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 מעודכנות, יתנגש עם התחייבותיהם ליזמים שזכו במכרזי הבניה.

בהתייחס לטענות המועלות על מחסור במקומות חניה, לפי התב"ע לבניה רוויה: לכל יח"ד 1 במגרש

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 כיוון.

קו 257 לפתח תקווה, 4 פעמים ביום לכל כיוון.

קו 254 - קו לילה קייצי למרכזי בילוי

מהלך דיון

עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - מה סמכות הועדה בענין זה?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - יכולים לא לתת היתרים או לעצור את העבודה.

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - כמה מטר כל הקטע המדובר? ובכמה הוא צר?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - אורך קטע הכביש הצר כ 60 מטר. ברוזטה 17 מ' רוחב, יש מקומות שהוצר ל 12-13 מ'.

המדרכה בצד התושבים הוצרה עד למינימום שיכולנו כדי לייצר כמות של חניות לאורך הרחוב.

עמי יפרא - האם זה אומר שסלילת הכביש לא חוקית?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - התייעצנו עם מנהלת לשכת התכנון הגבי נטליה אברבוך, והיא אמרה שרוחב הכביש 17 מ'

וצריך לשמור על זה. כדי לשמור על רוחב זה, צריך להסיט את הכביש שזה אומר שינוי תב"ע, או לשנות את מידת הרוזטה

בקטע, וגם זה שינוי תב"ע.

משהב"ש לא רוצים שינוי תב"ע מפאת הזמן הארוך של ההליך כי הם מעוניינים לבנות מיד.

לדעתי צריך שינוי תביע.

התושב דורון שרעבי מצטרף לדיון - שלום לחברי הוועדה

מבקש לדעת אם מתחם די עבר שינוי תביע?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - לא

דורון שרעבי - מדובר ברחוב האשל בעופרים אשר הופך לכביש מאספ לכל הישוב.

לפני כשנה וחצי חברת ערים ביצע עבודות פיתוח בחלק הוותיק של רחוב האשל ובסיומו לאחר הסגירה באספלט התברר שרחוב הכביש צומצם בניגוד להוראות התב"ע.

לפי הוראות התב"ע רחוב כביש הוא 17 מטר הכולל בתוכו מדרכות חניות משני צדי המדרכה ונתיב לכל כיוון ברוחב 3.25 מ'. במציאות רחוב הכביש צומצם, כלומר באזורים מסוימים רחוב כל נתיב 3 מטר ללא שוליים, צמוד למדרכה בעיקול הכביש ומהווה סכנה בטיחותית חמורה. בנוסף לכך בוטלו מקומות חניה. הכביש הוא כביש מאספ המשמש את היישוב הוותיק ואת האזור החדש בו קיימת בנייה רוויה ומשני צידיו בונים כרגע כ-650 יחידות דיור בית ספר וגני ילדים, כביש זה ישמש את כל תושבי הישוב ליציאה וכניסה. מקריאת נספח התנועה משנת 1998 המצורף לתביע כתוב שיהיו חסרים עשרות מקומות חניה במספר רחובות בישוב. וזאת מתוך חישוב של 1.2 חניות הממוצע למשפחה. הדוח ממליץ להגדיל את מספר החניות ל 1.8 לדירה. בהתכתבות עם ראש לשכת התכנון הגברת נטליה אברבוך נכתב בתשובתה במפורש כי אין בסמכות הוועדה המקומית לשנות את הוראות התב"ע.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - נציגי חברת ערים ירדו מהזום וביקשו לתת להם להשמיע את עמדתם בועדה הבאה. עמי יפרח - דבר ראשון צריך לתקן את התביע כדי להיות מסודרים עם החוק. חברת ערים יכולה להגיש תצהיר לגבי עמדתם.

החלטות

לשוב ולדון בועדה הבאה לאחר שמיעת חברת ערים.



סעיף 2	בקשה להיתר: 20160090	תיק בניין: 397
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023		

תאריך פתיחה: 02/08/2016

בעלי עניין

מבקש
ואגימי יוחאי
ואגימי מרסל

עורך
חופית חזן

מהנדס
רבפוגל אורי

אחראי שלד
רבפוגל אורי

כתובת: הרימון 5, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 36

תוכניות: 202/1/1

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: מצב קיים

מטרת הסעיף

הצגת הבקשה לוועדה וקבלת החלטתה לגבי אישורה.
מבוקשת התייחסות מיוחדת ל:
1. חלוקה/אי חלוקה של הבית לשתי יחידות
2. גג איסכורית

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים - תוספת בקומת קרקע וקומה א'. שינוי הגג, תוספת מדרגות פנימיות, מדרגות גישה חיצוניות ומצללה, פתיחת מרפסת מקורה - שינוי גג למצללה והריסת קירות. מחסן מוצע.

חוות דעת

1. בישיבת ועדה מקומית מספר 2017007 מתאריך 06/08/2017 הוחלט: מאושר הכל, למעט מה שאינו בסמכות הוועדה המקומית. (מאחר ולא הוצא היתר תוך שנה ממועד ההחלטה, היא אינה תקפה)

2. בישיבת מת"ע 11/04/2018 אושרה הקלה של 10% בשטח הבניה ופטור מחניה. אין התיישנות להחלטת מת"ע.

3. האישור בישיבה 2017007 כלל גם תוספת קישור בין הקומות, להפיכת הבניין ליחידת מגורים אחת. הקישור נעשה על ידי מהלכי מדרגות בין חדר שינה במפלס 2.80 + למרפסת סגורה במפלס 3.10 + לחדר שינה במפלס 4.34 +, שזה מפלס הקומה העליונה שיש אליו גם גישה ישירה מהמגרש על ידי מדרגות חיצוניות.

בבקשה הנוכחית, המרפסת במפלס 3.10 + הפכה למרפסת פתוחה עם מצללה. להחלטת הוועדה אם ניתן להתייחס לבניין כאל יחידת מגורים אחת.

4. האישור בישיבה 2017007 כלל גג רעפים על החלק האחורי של הבית, בשיפוע קטן שאינו מתאים לגג רעפים.

בפועל קיים גג שנראה כלוחות איסכורית, שאינו משתלב בבינוי הכללי, וזאת בניגוד לסעיף 3.2 ב. בתבי"ע 202/1/1:

בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.

הגג מוגדר "כחזית החמישית" של בניין, במיוחד כאשר בגלל הטופוגרפיה הוא חשוף לבניינים גבוהים ממנו.

המבקשים מציעים צביעה או חיפוי הגג בציפוי קל בגוון דמוי רעף, (באישור הקונסטרוקטור). להחלטת הוועדה אם לקבל את המוצע.

5. מתנהלת עכשיו פעילות של מחלקת הפיקוח והתובעת העירונית כנגד המבקשים בגין בניה ושימוש ללא היתר.
6. לבקשת חברי הוועדה לעיין בתומר מתיק הפיקוח: החומר חסוי ברובו, כולל כתב האישום. מצורף מה שניתן לעיון.
7. הוורסיה האחרונה של תוכנית הבקשה מסדירה את הדרישות על ידי הריסות ושינויים למעט נושא הפיצול והגג שמובאים להחלטת הוועדה.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאים:

1. התחייבות בתצהיר שהבית ישמש למגורי משפחה אחת.
2. הצגת פיתרון חזותי לגג, שיוסכם על ידי הוועדה.
3. השלמת כל הדרישות.

מהלך דיון

- יהודה אלבויס, ראש המועצה ויו"ר הוועדה - ממליץ לפצל את המגרש ל-2 מגרשים.
עמי יפרח - המבקש צריך להחזיר את הבית למצב המקורי שלו ולהוריד מדרגות חיצוניות וגגונים.
אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - בעצם הם הסדירו את כל עבירות הבניה ויכולים לקבל היתר לבקשה הנוכחית למעט 2 דברים:
1. פיצול הבית: בבקשה, המעבר בין היחידה התחתונה לעליונה נעשה דרך חדר שינה ראשי, יציאה במדרגות למרפסת פתוחה וממנה במהלך מדרגות נוסף לחדר שינה ביחידה העליונה.
לגבי המדרגות החיצוניות שדרך כניסה ישירה ליחידה העליונה, בועדות קודמות התייחסו בהבנה ובהקלה אם המדרגות הן בתוך קו הבניין וגם כאן הן בתוך קו הבניין.
 2. הגג: גג הרעפים המקורי מסומן להריסה ואכן נהרס ושונה לפח לבן בשיפוע קטן ביותר. המשפחה הציעה חומר חיפוי דמוי רעפים כדי שישתלב בנוף.
עמי יפרח - איפה הדוד שלהם?
- אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - בבקשה החדשה, משולב מתחת לגג רעפים.
עמי יפרח - לי מפריע המדרגות החיצוניות
טליה רוזין - אני חושבת שזוג מבני המשפחה שגר עם ההורים דוקא ירצה להיכנס בדרך אחרת מאשר להיכנס דרך הבית המרכזי. פרטיות.
- עמי יפרח - אסור לפצל דירות.
טליה רוזין - יש מקומות שאיפשרו לבני המשפחה לגור ביחיד של הבית. האם זה לא חוקי מדרגות חיצוניות?
עו"ד עופר רוזניק, יועמ"ש - מאוד גבולי אבל זו מדיניות של ועדה. אתם יכולים לקבוע מה שאתם רוצים.
אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - כרגע יש עוד בקשות עם מדרגות חיצוניות וכניסה נפרדת לבני המשפחות. מזכיר שגם אשרנו זאת בעבר ויש מקרים שאח"כ הפכו לדירות מושכרות. אבל יש מקום להתחשב כשמדובר בבני משפחה.
- הצבעה פה אחד לאשר בתנאים:
1. נדרש פתח בין הבית ליחידה
 2. לא מאשרים את המדרגות החיצוניות
 3. לגבי הגג: לאשר חיפוי חזותי שישתלב בנוף

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים

1. נדרש פתח בין הבית ליחידה
2. לא מאשרים את המדרגות החיצוניות
3. לגבי הגג: לאשר חיפוי חזותי שישתלב בנוף



724 תיק בניין:	20200022 בקשה להיתר:	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023		

תאריך פתיחה: 02/06/2020

בעלי עניין

מבקש

ארושס הילה

ארושס מוטי

עורך

גרנות ורד

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת: פריחת השקד 38

גוש וחלקה: מגרש: 521

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 568.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שימושים: מגורים חד משפחתיים

קבלת החלטת הועדה לגבי בקשה להיתר תוספת בניה אשר לא מתאימה להחלטה הועדה 2007003 :
"המערכות יהיו משולבות ומוסותרות בגג הרעפים. החלטה זו יכולה להשתנות בשכונה ספציפית באישור וועדה"

מהות הבקשה

קבלת החלטת הועדה לגבי בקשה להיתר תוספת בניה אשר לא מתאימה להחלטה הועדה 2007003 :
"המערכות יהיו משולבות ומוסותרות בגג הרעפים. החלטה זו יכולה להשתנות בשכונה ספציפית באישור וועדה"

חוות דעת

נדרשת קבלת החלטת הועדה לגבי בקשה להיתר תוספת בניה אשר לא מתאימה להחלטה הועדה בשנת 2007
בישיבה מס' 2007003 :

"המערכות יהיו משולבות ומוסותרות בגג הרעפים. החלטה זו יכולה להשתנות בשכונה ספציפית באישור וועדה"

ההחלטה הקודמת בעניין התקבלה בעיקר מהסיבה שבאזור הררי כמו בישוב, החזית החמישית של הבניין - הגג, חשופה בדרך כלל לעין וברצון הועדה לשמור על הצביון החזותי האסטטי של הישוב.
בבקשה הנדונה, בגלל אילוף כיווני השמש, המסתור המבוקש מגלה את המערכת הסולרית לכיוון אזורים גבוהים ממנו. אישור הבקשה כפי שהיא עלול להוות תקדים לא רצוי.

סטטוס: המערכת הסולרית מהווה חלק מבקשת תוספת בניה שאישורה מבוקש כעת.
הבניה עצמה כבר בוצעה. (לטענת המבקשים, באישור בעל פה שניתן בתקופת הקורונה)
בבדיקת הבקשה נמצא שהיא מתאימה למתן היתר, למעט עניין שילוב/הסתרת המערכת הסולרית שמועלה להחלטת הועדה.
כרגע אין כל הסתרה למערכת, המונחת על גג שטוח.

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאי התאמת התקנת המערכת הסולרית להחלטות הועדה.

מהלך דיון

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - יש הרבה בתים עם גגות שטוחים ודודי שמש עליהם.
עמי יפרח - הועדה תדון בחיפוי מתאים

הצבעה לאפשר דוד על גג שטוח כאשר הועדה תחליט על חיפוי מתאים
בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים
הועדה תחליט על חיפוי מתאים



סעיף 4	דיון עקרוני: 2023001
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית אריה - עופרים

מהות הדיון

דיון עקרוני לגבי גובה רצפת חצר אנגלית יחסית למפלס רצפת המרתף.

חנות דעת

הגדרת חצר אנגלית: שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

בדרך כלל החצר האנגלית נמצאת צמודה לקיר הבניין והמרתף, בתחום המגרש והמרווח (השטח האסור לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש).

כאשר החצר האנגלית מבוקשת כשגובה רצפתה בגובה רצפת המרתף והיא נמשכת לכל או לרוב אורך החזית, החזית הופכת לגלויה והמרתף אינו מתאים להגדרת מרתף אלא לקומה ותיתכן חריגה מהנחיות התב"ע למספר הקומות.

כמו כן נוצר פתח נוח ליצירת יחידת מגורים נוספת בבניין, מעבר להגדרת התב"ע. מבחינה הנדסית, חצר אנגלית שרצפתה גבוהה מרצפת המרתף מהווה מקור לבעיות חדירת מים ורטיבות למרתף. ברוב תב"עות הישוב אין התייחסות לחצר אנגלית.

הצעת: לאשר חצרות אנגליות שגובה רצפתן נמוך עד 10 ס"מ מרצפת המרתף הצמוד ובלבד שרוחבן הפנימי לא יעלה על 150 ס"מ, בשטח המגרש ובתחום המרווח ושלא ישמשו כניסה ליחידת מגורים נוספת בבניין.

להלן התקנות/החוק הישראלי בנושא:

4.09. בניה מותרת במרווח [תיקון: תשס"ב-2, תשס"ח-5, תשע"ג-2]
ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

(1) גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים - 2 מטרים לכל היותר - מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר;

(2) קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם - על 3 מטרים; ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מטרים - לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים;

(3) פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה; בחצר אנגלית המשמשת חלק מדרך מוצא יתקיימו גם דרישות פרט 3.8.16.2;

3.8.16.2. יציאה ממרתף המשמש חלק מדירת מגורים [תיקון: תשס"ח-5]
למרתף ששטחו גדול מ-100 מ"ר, ומשמש חלק מדירת מגורים, נוסף על דרך המוצא מהבניין או מהדירה, תהיה יציאה אל חוץ הבניין שמתקיימים בה אחד מן התנאים האלה:

- (1) דלת הנפתחת אל חוץ הבניין;
 - (2) חלון הנפתח אל חוץ הבניין שמתקיימים בו תנאים אלה:
 - (א) הרוחב הפנוי בפתח אינו פחות מ-60 ס"מ;
 - (ב) הגובה הפנוי בפתח אינו פחות מ-60 ס"מ;
 - (ג) הפרש הגובה בין אדן החלון למפלס הרצפה הסמוכה אליו לא עולה על 110 ס"מ;
 - (ד) חלון ממ"ד;
- (3) דלת או חלון כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) הנפתחים אל חצר אנגלית שמתקיימים בה תנאים אלה:

- (א) עומקה לא פחות מ-90 ס"מ;
(ב) אורכה לא פחות מ-90 ס"מ;
(ג) שטחה לא פחות מ-0.8 מ"ר;
(ד) אם הפרש הגבהים בין תחתית החצר האנגלית ומפלס הקרקע הסמוך אליה עולה על 120 ס"מ, יותקן סולם קבוע או מדרגות; הסולם או המדרגות לא יבלטו יותר מ-15 ס"מ לתוך השטח האמור בפסקת משנה (ג); הסולם או המדרגות לא ייחסמו על ידי החלון או הדלת;
(ה) אם הגישה מן החצר האנגלית אל חצר הבניין חסומה על ידי סבכה או גגון, יותקן בסבכה או בגגון פתח הניתן לפתיחה מן החצר האנגלית; רוחבו ואורכו של הפתח לא יפחתו מ-70 ס"מ.

המלצת המהנדס

לאשר גובה רצפת חצר אנגלית, רוחבה וקישורה למרתף, לפי חוות הדעת.

מהלך דיון

אד' אפרת רפפורט - יש תקדימים, כבר בשנים קודמות אושרה חצר אנגלית לכל הגובה
אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - רוצה להוסיף שבחלק מהתב"עות בבית אריה מאשרים בגלל שיפוע תלול של הטופוגרפיה חזית אחת של מרתף פתוחה לנוף, לא קבורה.
עמי יפרח - בואו נדבר על אחדות. הבתים יקבלו היתר דומה לכולם בלי הקלות. שיהיה אחיד לכל התושבים.
אד' אפרת רפפורט - חשוב לומר שבחוק ביו"ש אין פירוט של מידות בהגדרה. ובחוק הישראלי נותנים הקלה בעניין, לכן אנו רוצים לאפשר את ההקלה גם כאן.

הצבעה בעד ההקלה

בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר הקלה בגובה רצפת חצר אנגלית

טיק בניין: 913	בקשה להיתר: 20230006	סעיף 5
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023		

תאריך פתיחה: 26/01/2023

בעלי עניין

מבקש
מועצה מקומית בית אריה - עופרים

עורך
ברוך גבינט

כתובת: לבונה, שכונה: שכונה א

גוש וחלקה: מגרש: 1050

שימושים: שביל ציבורי

תאור הבקשה: פיתוח שטח

מטרת הסעיף

הצגת הצעת ביצוע טיילת נופית ואישור התוכנית.

מהות הבקשה

טיילת נופית

חנות דעת

תוכנית הטיילת מציעה ניצול המצב הטופוגרפי בקטע של רחוב לבונה, שאין כיום בניה מעברו המזרחי הפונה לנוף של שמורת הטבע נחל שילה עילי ואין בו כיום מדרכה. הטיילת שלאורכה חניות, משלבת נתיב הליכה עם אזורי ישיבה לתצפית נופית. הטיילת מהווה שידרוג לקטע מהרחוב הראשון ביישוב שנשלל בשנת 1981.

הטיילת תהייה אחד מהנתיבים המרכזיים המובילים למרכז מבנים ציבוריים קיים, הכולל כיום חטיבת ביניים, סופרמרקט יישובי, בית כנסת מרכזי, מרכז ביטחון, סיפרייה, מקווה ואתר עתיקות.

כיום אין רציפות הליכה בצד הרחוב בו מוקמת הטיילת, מתבקש, בגלל הסיכון הבטיחותי של קטיעת נתיב הליכה, שהתוכנית תכלול גם את התחברות בטוחה של הטיילת למדרכות הרחוב וגם את שדרוג המדרכה הנגדית לסטנדרטים של היום, זאת, גם אם ההיקף התקציבי הקיים כעת, הוא לשלב ביצוע הטיילת עצמה והשלמת ביצוע כל היקף התוכנית, יבוצע בשלב מאוחר יותר.

יש להתאים את התב"ע לתכנית.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאים:

השלמת תכנון השתלבות בסביבה.

קבלת ואישור כל היועצים הרלוונטיים (תחבורה, נגישות, וכו')
התאמת התב"ע לתכנון.

מהלך דיון

הצבעה על אישור לפי המלצת המהנדס.
בעד - פה אחד

החלטות

החלטה: לאשר בתנאים:

השלמת תכנון השתלבות בסביבה.

קבלת ואישור כל היועצים הרלוונטיים (תחבורה, נגישות, וכו')
התאמת התב"ע לתכנון.



סעיף 6	דיון עקרוני: 2023004
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

תרזה יופן שגב

צחי שגב

גושים חלקות מגרש: 365

יעוד: מגורים א'

מהות הדיון

בקשה לאישור עקרוני להמלצה לפיצול מגרש 365

חוות דעת

הבקשה היא לקבלת התייחסות עקרונית של הוועדה, לפני הגשת תוכנית בקשה לשינוי תב"ע מקומי, כהילכתה.

המדיניות הרגילה של הוועדה בנושא פיצול מגרש, היא להמעיט בהמלצות חיוביות לבקשות מעין אלה בגלל מגבלת התשתיות הקיימות.

כל יחיד דיור נוספת מגדילה את העומס ובעיקר על מקומות חניה, תשתיות הביוב וכמובן על המבנים הציבוריים. לדוגמה: בהנחה סטטיסטית שכל 100 יחידות דיור תורמות 8 תלמידים בכל שכבת גיל, 200 יחידות דיור שיתווספו יצריכו תוספת 9 חדרי כיתות בבתי הספר והגדלת שטחי בתי הספר עצמם.

צוואר הבקבוק העיקרי בתשתיות כיום, הוא בביוב, ביכולת הקליטה של המט"ש, שכבר כעת קולט 25% יותר מהמתוכנן והחוסר בשטחים לפיתרון קצה לקולחים המטופלים.

מאחר שפתרון חיבור ביוב הישוב לשפדן עומד בפתח וכנראה יושלם תוך 4-8 שנים, אציע שהמלצות הוועדה לאישורי פיצול מגרשים ינתנו רק אחרי החיבור הני"ל, או למצער, שאישור איכלוס ליחיד נוספת ינתן רק אחרי החיבור לשפדן.

תב"ע 201/2 שהבית נבנה לפיה, אוסרת פיצול מגרשים. (הסעיף הרלוונטי מהתקנון, מצורף) קריטריונים לאישור פיצול מגרשים, נקבעו על ידי מליאת המועצה. (ריכוז הקריטריונים והסעיף הרלוונטי מהפרוטוקול, מצורפים)

המלצה נוספת מבוקשת כעת, להקלה בקווי בניין צדדי ואחורי, האישור לכך בסמכות מתייע. ההקלה המבוקשת בקווי הצדדי מתייחסת למבנה קיים המוגדר על ידי המבקשים: פרגולה סגורה בזוכית. ההקלה המבוקשת בקווי בניין אחורי מיועדת למרתף עתידי.

בקשת הקלה להגדלת השטח ב- 5% נמצאת בסמכות הוועדה המקומית, אך מאחר והוגשה רק סקיצה ללא תוכנית מלאה, מהותה לא ברורה.

מזכיר לוועדה שכל החלטה והמלצה שחורגות ממסגרת התקנון, החוק והתקנות, מהווה בסיס לטענות תקדים ואפליה.

מהלך דיון

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הוועדה - יש בישוב כ- 200 יחיד לא חוקיות. אם המהנדס מדבר על עומס בתשתיות, זה נכון. לגבי פיצול מגרש, בתקופתי ביקשו בסה"כ - 2. הפיצול הופך מגרש מחד משפחתי לדו משפחתי לכל דבר עם כל המערכות והחניות לשני הבתים.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - מציג את הקריטריונים שנקבעו ע"י מליאת המועצה מס' 5 בתאריך 3/3/2019 עמי יפרח - כתוב מגרש בגודל 600 מ"ר לפחות

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הוועדה - צריך לשנות זאת ל: כ- 600 מ"ר ולא פחות מ- 570 מ"ר. אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - שזה לא יהיה פרסונלי.

אד' אורה שדות המייצגת את המבקש מצטרפת לפגישה.

אד' אורה שדות - הגמשה ל 575 מ"ר היא הגמשה מקובלת. ציפוף מגורים זה צו השעה. כשיש מגרשים מרווחים אין מניעה תכנונית שלא להסכים. הנפח לא ישתנה. אבל השארתי אופציה להקלה. עדיין אין תכנון לבית ויש תכנון לעוד 2 חניות במגרש.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - תתייחסי בבקשה לשינוי המבוקש בקו בניין אחורי.

אד' אורה שדות - ביקשתי שינוי בקו הבניין האחורי כי קיים שם מדרון סלעי ולכן אי אפשר לממש את המרתף שבמקור, מה גם שזה פונה לשטח פתוח.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - תתייחסי בבקשה גם לשינוי בקו בניין צדדי.

אד' אורה שדות - יש להם פרגולה סגורה בזכוכית והאיש חולה מאד ומבקשים לאשר את זה נקודתית **עמי יפרח** - כמה הקלה ?

אד' אורה שדות - פרגולה יכולה לחרוג עד 40% מקו בניין

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - החריגה יותר מ 40% .

אד' אורה שדות - הפרגולה מאוד אסתטית.

אד' אורה שדות עוזבת את הדיון.

עמי יפרח - למה מפצלים?

יהודה אלבוים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - ל-2 בתים ל-2 משפחות

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - לציין שיש חריגה מקו בניין צדדי - פרגולה סגורה.

דבר שני - זו בקשה עקרונית זו לא תכנית תב"ע, יצטרכו להביא תכנית תב"ע לאישורכם

עמי יפרח - ממליצים לוועדה עליונה?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - לא. זו בקשה עקרונית

עמי יפרח - מבקש לא להביא לוועדה בקשות עקרוניות, רק תוכניות.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - הכנת תוכנית שינוי תב"ע זו הוצאה כספית רצינית. נושבים מבקשים לדעת את עמדת הוועדה לפני כניסה להשקעה כזאת.

עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - בדרך כלל לא דנים בבקשות עקרוניות אלא אם יש הוצאות כספיות גדולות.

הצבעה להמליץ לקבל את הבקשה באופן עקרוני, יש להגיש תוכנית מפורטת.

בעד - פה אחד

החלטות

החלטה

הוועדה ממליצה לקבל את הבקשה באופן עקרוני. יש להגיש תוכנית מפורטת לוועדה.



762 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20230003	סעיף 7
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023		

תאריך פתיחה: 09/01/2023

בעלי עניין

מבקש

קרייטמן אריס

עורך

חביב נילי

כתובת: התמר 47

גוש וחלקה: מגרש: 196

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מטרת הסעיף

לפי הנחיית היועמ"ש, הצגה לוועדה של מכתב התנגדות שכן

מהות הבקשה

תוספת מדרגות חוץ, תוספת שטחים, ושינויים בגובה מחסן, בפתחים ובקירות הפנים

חוות דעת

במגרש מתנהלת עכשיו תוספת בניה לפי היתר 20210010.

בפועל יש אי התאמות להיתר. מחלקת הפיקוח סיירה במקום ונעשו פעולות אכיפה, התראות וזימון למתן גרסה. תושבי מגרשים שכנים שלחו מכתבי התנגדות לחריגות בניה ותפיסת שטח מעבר לגבול המגרש, שהוועדה מתבקשת להתייחס אליהם. המכתבים מצורפים.

הבקשה הנוכחית הוגשה לאחרונה, במטרה להכשיר את הבניה המבוצעת אך עדיין אינה עומדת בתנאי הסף לקליטת בקשות ומעיון בתוכנית, נראה שלא תוכל לקבל אישור הוועדה אלא אם תשונה או שיתקיים הליך שינוי תב"ע מקומי שיאושר.

המלצתי: לחייב את מגישת הבקשה להתאים את הבניה להיתר הקיים ולתב"ע.

מתנגדים

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

- סוויסה מור, סלולרי 052-8800993

המלצת המהנדס

1. להתאים את הבניה להיתר הקיים.

2. להתאים את בקשת ההיתר הנוכחית לתב"ע.

מהלך דיון

ירד מסדר היום



סעיף 8	בקשה לעבודה מצומצמת: 20220008	תיק בניין: 353
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230002 תאריך: 13/02/2023		

תאריך פתיחה: 12/12/2022

בעלי עניין

מבקש

רן סיגלית

כתובת: שד' הניצנים 30

גוש וחלקה: מגרש: 1-807

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 להגבהת קיר קיים המפריד בין חצרות בית דו משפחתי. ההגבהה מלוחות 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 סכסוך 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

- כהן שירן

המלצת המהנדס

לאשר גדר בגובה 150 ס"מ.

מהלך דיון

טליה רוזין - לא בסמכותנו לאשר גדר. אם לא מסכימים זה עניין שלהם.

עמי יפרא - לכן צריך לקבל את התנגדות השכן.

עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - יש לשמוע את המתנגדים.

המתנגדים אינם נוכחים.

הצעה: לדחות את הדיון לישיבה הבאה ולשמוע גם את המתנגדים.

הצבעה בעד - פה אחד

החלטות
לדחות את הדיון לישיבה הבאה ולשמוע גם את המתנגדים

בכבוד רב,
יהודה אלבוים
ראש המועצה ויו"ר הוועדה

