



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

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2019003
בתאריך: 06/02/2019 א' באדר א תשע"ט שעה 18:00

נכחו:

חברים:

יהודה אלבוים - יו"ר הועדה
אדרי שי - חבר ועדה
תרזה יופן שגב - חברת מועצה
גיל עד ארד - חבר ועדה
ירון קורן - חבר ועדה
טולציס אושרית - חברת מועצה

סגל:

עו"ד עפר יעקב - יועץ משפטי
יהונתן כתבן - מהנדס המועצה
דניאלה עובדיה - רכזת הועדה
נפתלי קליין - מפקח בניה
דניאלה גרינברג - בודק תכניות
עודד שגב - מבקר המועצה

נעדרו:

חברים:

טל חגיבי - חברת מועצה
זיו אבי - חבר ועדה
לובה אהרון רון - חבר ועדה

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2019002 מתאריך 16/01/2019.

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2019002 - אושר פה אחד

2. בתשובה לבקשת הועדה בישיבה הקודמת, לגבי יכולת ההכלה של תשתיות בית אריה, הבעיה החריפה ביותר היא הביוב.

- המט"ש תוכנן לטיפול בשפכי 800 בתי אב לערך (540 מ"ק ליום). לפי נתוני צריכה עכשוויים של מים, נראה שיכול לטפל ולספק טיהור העומד בהגדרות, ב 960 בתי אב. הזרמת כמות שפכים גדולה יותר למט"ש תגרום לאיכות נמוכה יותר של הטיהור.

- **שטחי פיזור הקולחין** - השקייט סרק - אמורים להיות לפחות 180 דונם, כדי לאפשר ספיגה בקרקע ואידוי.

כיום השטח שעליו מפוזרים הקולחים המטוהרים הינו 6 דונם לערך, מה שגורם למעין

ביצה המהווה מדגרת יתושים ומפגע ריח. לעיתים נוצרת זרימת קולחין במדרון לעבר

הכפר וכביש 465. משרד הבריאות דרש מהישוב להסדיר את הנושא.

יהונתן כתבן - מהנדס הועדה - תיערכנה בדיקות על יעילות המט"ש כיום ועל האפשרות והעלות להשתמש

בשטח שלמרגלות כביש החיבור הפנימי בין בית אריה לעופרים להשקית סרק.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20180052	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1-1467 תכ': 201/3/12	כהן אירית	אריק איינשטיין 34	3
2	בקשה להיתר	20180045	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 77	זינדאני לוי לילך	הברוש 31, שכונה: עופרים	4
3	בקשה להיתר	20170066	מגורים גי- בניה רוויה, תוספת למבנה קיים	מגרש: 453	יאיר אולגה	מעלה הזית 25, שכונה: עופרים	5
4	בקשה לעבודה מצומצמת	20180019	מגורים דו משפחתיים, מחסן גינה	מגרש: 2-137 תכ': 202/1/1	שרעבי ברוך	הדקל 2, שכונה: עופרים	6
5	תוכנית בניין עיר שינוי למפורטת	201/3/24	תכנית מפורטת שינוי 201/3/24 ל- 201/3/6 ו- 201/25			הזית 57	7



סעיף 1	בקשה להיתר: 20180052	תיק בניין: 654
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019003 תאריך: 06/02/2019		

תאריך פתיחה: 06/06/2018

בעלי עניין

מבקש

כהן איזק

כהן ארית

עורך

ארונשטם רויטל

מהנדס

רם טל (טרשתי) ציון

אחראי שלד

רם טל (טרשתי) ציון

כתובת: אריק איינשטיין 34

גוש וחלקה: מגרש: 1-1467

תוכניות: 201/3/12

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים דו משפחתיים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת מגורים חדשה, המהווה חלק מבית דו משפחתי, דו קומתי. בקשה לכניסה ישירה מהחניה למרתף עקב נכות.

חוות דעת

בהתייחס להחלטת הוועדה מתאריך 5.8.2018 לפיה תהיה רק כניסה ראשית אחת לבית. על פניו נראית התכנית כהכנה לחלוקת הבית לשתיים או שלוש יחידות דיור, כאשר מפלס המרתף בהינתן אליו גישה ישירה ממפלס המדרכה יאפשר לחילופין שימוש עסקי. בהתחשב במידע בדבר המצב הפיזי המגובה במסמכים רפואיים שהוגשו בדבר קשיי הליכה (לא הוגש אישור נכות/ניידות של הביטוח הלאומי), וציון מתקן מעלון צמוד למדרגות המעבר בין מפלס המרתף למפלס 0.00 שבו הכניסה הראשית הרשמית, יתכן שבקשת ההקלה במיקום כניסה מהמרתף היא בדיוק כפי שהוגדרה, בגלל הנכות. המבקשים תושבים הגרים בישוב ובביתם הנוכחי מתקיימת פעילות עסקית.

המלצת המהנדס

לאשר את ההקלה המבוקשת בתנאי הצגת אישור ביטוח לאומי. הבקשה עצמה תאושר לאחר השלמת יתר הדרישות.

החלטות

לדחות את הדיון עד למילוי הדרישות וקבלת מסמכים מביטוח לאומי.



סעיף 2	בקשה להיתר: 20180045	תיק בניין: 446
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019003 תאריך: 06/02/2019		

תאריך פתיחה: 14/05/2018

בעלי עניין

מבקש

זינדאני לוי לילך

עורך

סלקטר כהן אילין

רם טל (טרשת) ציון

מהנדס

רם טל (טרשת) ציון

כתובת: הברוש 31, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 77

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

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים בקומת קרקע וקומה א'.

1. בקשה לפטור מחניה.

2. בקשה לכניסה נוספת + מדרגות חוץ.

חוות דעת

התכנית מציגה בית מפוצל לשתי יחידות, אחת בכל קומה. מוצגים שני מטבחים ושני סלונים. כניסה ישירה לקומה א' על ידי מהלך מדרגות חיצוני לבניין. אמליץ לסרב לאפשר כניסה נוספת לבית, ישירות לקומה א'.

חניה: ברחוב קיימת מצוקת מקומות חנייה. הנמקת בקשת הפטור מחניה היא בגלל הצורך בחציבה מסיבית. תחשיב לפי מחירון דקל מראה עלות של כ- 6500 ש"ח לחציבה הנדרשת. עלות כל החניה למעט השער, מוערכת ב 45,000 ש"ח לערך. הבית יהפוך מחד קומתי+מעטפת בקומה א' ושטח 93 מ"ר לדו קומתי בשטח 208 מ"ר. אמליץ לוועדה לחייב התקנת חניה.

המלצת המהנדס

לסרב לבקשת ההקלה.

החלטות

לאשר וויתור על הדרישה לחנייות עקב אילוצי המגרש. מאשרים את הבקשה כפי שהוגשה. תנאי לקבלת האישור הוא ביצוע המדרגות הפנימיות.



סעיף 3	בקשה להיתר: 20170066	תיק בניין: 603
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019003 תאריך: 06/02/2019		

תאריך פתיחה: 27/11/2017

בעלי עניין

מבקש

יאיר אולגה

יאיר דוד סתיו

עורך

ארונשטם רויטל

מהנדס

רם טל (טרשת) ציון

אחראי שלד

רם טל (טרשת) ציון

כתובת:

מעלה הזית 25, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 453

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים בקומה א' ובקומה ב'.
בקשה להקלה בשטח הבניין.

חוות דעת

הדירה נמצאת ברחוב מעלה הזית בעופרים בבניינים המשותפים בקומה העליונה.
השטח הכללי המבוקש תואם להנחיות התקנון של תכנית 202/2/2
השטח הכולל המבוקש במפלס הגג גדול ב 1.6% לערך מ 30 המ"ר שהתקנון מאפשר ומבוקשת הקלה עבורו, במסגרת 5%
ההקלה שהוועדה רשאית לתת.
מאחר והכוונה היא לאפשר לתושבים הגדלת הדירות הקטנות אמליץ לוועדה לקבל את בקשת ההקלה.

המלצת המהנדס

לאשר את בקשת ההקלה.
הבקשה תוכל לקבל היתר אחרי מילוי כל הדרישות, ללא דיון נוסף בוועדה.

החלטות

לאשר את הבקשה להקלה בשטח הבניין.



סעיף 4	בקשה לעבודה מצומצמת: 20180019	תיק בניין: 531
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019003 תאריך: 06/02/2019		

29/11/2018

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

מבקש

שרעבי ברוך

שרעבי חנית

כתובת:

הדקל 2, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 137-2

תוכניות:

202/1/1

יעוד:

מגורים ב'

שטח מגרש: 474.00 מ"ר

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: מחסן גינה

מהות הבקשה

הגדלת מחסן קיים ב 1.23 מ"ר + 5% הקלה שהם 0.75 מ"ר.

סה"כ שטח הגדלת המחסן 1.98 מ"ר.

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים: השטח הכולל לא יעלה על 0.75 מ"ר.

יוגש תשריט מדוייק עם מידות וחישוב השטח.

ללא צורך להציג שוב לפני הוועדה.

החלטות

לאשר



סעיף 5	שינוי למפורטת: 201/3/24
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2019003 תאריך: 06/02/2019	

שם התכנית: תכנית מפורטת 201/3/24 שינוי ל-201/2/201 ו-201/3/6 - עניא מגרש 532

שטח תוכנית 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

בעלי ענין

מגיש

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה

עניא אביתר

עניא נגה

כתובות הזית 57

הערות בדיקה

10.1.2019;

לפי התייחסות היועמ"ש לבקשה זו בעבר, ניתן לבקש את המלצת הוועדה המיוחדת להעברת הבקשה להחלטת למת"ע, או אם קיים שינוי בנסיבות, לבקש מהוועדה לדון בה מחדש.

לדעתי אין שינוי בנסיבות או נסיבות חדשות.

יש בבקשה הסתמכות על התב"ע התקנונית - 201/3/6 וההקלות שבה, אך אין היא עומדת בתנאי לשימוש בתב"ע זו: התקנת שני מקומות חניה בשטח המגרש. במגרש הותקן מקום חניה אחת. (בכוונת התושב להגיש בקשה לוועדת תנועה לאישור מקום חנית נכה בחניה ציבורית בכביש ליד הבית)

הערה: הבקשה כפי שהוגשה מצריכה תיקוני תשריט ועריכה, להבהרת המצב הקיים והמבוקש.

הערות בדיקה

מתאריך 1.6.2018

בישיבת ועדה 2017004 מתאריך 7/5/2017 הוחלט להמתין להתייחסות היועמ"ש לערר.

להלן התייחסות היועמ"ש לערר:

עפ"י ס' 36.1. לחוק הירדני את הערר יש להפנות לוועדת התכנון המחוזית, באמצעות הוועדה המיוחדת (לבקש זאת).

הערר שהוגש מופנה לוועדה המקומית ולמעשה מבקש לקיים הליך שאינו קיים בד"ר.

יש לבדוק עם המבקשים / העוררים אם הם מעוניינים שנעביר את הערר לוועדת התכנון המחוזית. ואם כן, אפשר לעשות זאת (וא) **נצרף** תגובה שלנו לוועדת התכנון).

אם הם אינם מעוניינים שנעשה זאת, אלא מבקשים שיקויים דיון נוסף בבקשה במסגרת הוועדה המקומית המיוחדת (דבר חריג ומצריך בד"ר שינוי נסיבות), יש להביא את בקשתם בפני הוועדה שתחליט אם לקיים דיון כזה.

מעבר לאמור, אציין שהתייחסות מהנדס הוועדה לאמור בערר מקובלת עלי, אולם בשלב זה אין מקום להעבירה או לעשות בה שימוש כלשהו, בטרם יבהירו המבקשים את בקשתם.

הערות בדיקה

מתאריך 28.2.2018

בישיבת ועדה מקומית מס' 2017002, מתאריך 05/03/2017, הוחלט לדחות את התכנית המוצעת 201/03/24: " היות והבינוי המבוקש חורג משמעותית מהוראות התב"ע."

המלצת המהנדס

אחרי שהבקשה תתוקן כנדרש, הוועדה המיוחדת תעביר את הבקשה לוועדת התכנון המחוזית - מת"ע, בצרוף תגובת הוועדה המיוחדת, כפי שיוחלט בישיבה.

החלטות

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

בכבוד רב,

יהודה אלבוים
ראש המועצה ויו"ר הוועדה