

תאריך: 18/01/2023
ת. עברי: כ"ה בטבת תשפ"ג

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20230001
בתאריך: 12/01/2023 י"ט בטבת תשפ"ג יום השעה 17:30

נכחו:

חברים:

יהודה אלבוים	- 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

נעדרו:

סגל:

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

אישור פרוטוקול ישיבה 20220004
מאושר - פה אחד

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר מפורטת	202/2/2/5	שינוי לתכנית מפורטת 202/2/2-אג'מן מגרש 443		אג'מן יעקב	בית אריה עופרים	3
2	תוכנית בניין עיר שינוי למתאר	202/2/2/3	תכנית מפורטת 202/2/2/3 גישה למתחמים ב' ו-ג',		הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה	בית אריה עופרים	5
3	בקשה להיתר	20200022	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש: 521 תכ: 201/2	ארושס מוטי	פריחת השקד 38	6
4	דיון עקרוני	2023001	דיון עקרוני לגבי גובה חצר אנגלית		מועצה מקומית בית אריה - עופרים		8
5	בקשה להיתר	20160090	מגורים חד משפחתיים, מצב קיים	מגרש: 36 תכ: 202/1/1	ואגימי יוחאי	הרימון 5, שכונה: עופרים	10
6	בקשה להיתר	20230001	עבודות פיתוח	מגרש: 1-1640	מועצה מקומית בית אריה - עופרים	כרמים, שכונה: כרמים	12
7	בקשה להיתר	20170055	בניה חדשה		מועצה מקומית בית אריה - עופרים	מעלה הזית, שכונה: עופרים	14
8	בקשה להיתר	20230003	תוספת למבנה קיים	מגרש: 196	קרייטמן איריס	התמר 47	15
9	דיון עקרוני	2023002	דיון ברחוב האשל בעופרים		קיימת התנגדות		
16					מועצה מקומית בית אריה - עופרים		



מפורטת: 202/2/2/5

סעיף 1

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023

שינוי לתכנית מפורטת 202/2/2 - אג'מן מגרש 443

שם התכנית:

1,091.00 מ"ר (1.091 דונם)

שטח תוכנית

בעלי ענין

יזם/יוזם

אג'מן יעקב

מגיש

אג'מן יעקב

אג'מן שלומית

בקשת שינוי תב"ע מקומי, מהלך שמטרתו הכשרת בניה שבוצעה שלא בהתאם להנחיות תב"ע 202/2/2

מטרת סעיף

החלטת הוועדה לגבי המלצה או אי המלצה למת"ע לתוכנית המוצעת.

מטרת התכנית

שינוי למגרש 443 דירה מס' 6

1. תוספת שטח 22 מ"ר לקומה א'

2. תוספת שטח 38 מ"ר לקומה ב'

הערות בדיקה

שינוי התב"ע המבוקש נדון עקרונית בישיבה קודמת של הוועדה בתאריך 12.01.2022. הוחלט אז שלא להמליץ עליו לוועדה העליונה.

כעת הוגשה, למרות החלטת הוועדה, תוכנית של ממש (לא עקרונית) ומבוקשת חוות דעת הוועדה למת"ע.
1. על הוועדה להחליט אם חל שינוי ביחסה בקשר ל"הכשרת השרץ".
2. התוכנית עצמה נדרשת לתיקוני עריכה כדי להיות ראויה לדיון.

פרטי הדיון מתאריך 12.01.2022 להלן:

חוות דעת המהנדס:

מבוקשת התייחסות הוועדה לבקשת משפחה שבנתה שטחים בקומה העליונה של בית משותף, מעבר להיתר ומעבר לסמכות הוועדה לאשר.

ניתן להכשיר את הבנייה הנוספת על ידי תוכנית שינוי תב"ע מקומי שבסמכות הוועדה המחוזית לאשר והוועדה המקומית מתבקשת לתת לוועדה המחוזית את התייחסותה לבקשה.

הכנת בקשה כזו מצריכה השקעה כספית ניכרת והמשפחה מבקשת לדעת את התייחסותה העקרונית של הוועדה, לפני השקעת הכסף.

מהלך הדיון:

ניב זהבי - הם כבר בנו ורוצים להכשיר את מה שבנו?

יהונתן כתבן, מהנדס המועצה והוועדה - כן. מותר להם לבנות 30 מ"ר ובנו 64 מ"ר.

אבי צוד - מתי הוציאו היתר?

תמיד אהרון - ב-2017

אבי צור - בונה משהו אחר ומבקש אישור למה שבנה. הוציא היתר ב 2017 וידע שמותר לו 30 מ"ר ופה בנו כפול. איך בכלל אפשר להעלות לועדה?
יניב זהבי - אם לא יאושר האם יקבל צו הריסה?
יהודה אלבוים, **ראש המועצה ויו"ר הועדה** - עוד לא הרסו לאף אחד.
אבי זיו - היו הריסות בעבר.
יהונתן כתבן, **מהנדס המועצה והועדה** - הדירות בבניינים ברחוב מעלה הזית הן דירות קטנות מאוד וניסינו להקל עליהם כדי שיוכלו להיות דירות מרווחות יותר כמו להוציא ממ"ד מתוך שטח הבית.
אבי זיו - למה לא יוזמים פינוי בינוי ואז משדרגים את כל הדירות?
שי אדרי - אבל אז יהיו במקום בניינים רבי קומות.
יהונתן כתבן, **מהנדס המועצה והועדה** - קודם כל יש צורך בשינוי תב"ע, באזור הזה אפשר לפי התב"ע הנוכחית עד 5 קומות. יש עוד 3 מגרשים שלא נבנו וזכייני המכרז של משהבייש מתכוונים לבנות שם בניינים משודרגים.
אבי זיו - שווה לבדוק עם היוזם, יכול להיות שזה יהיה כלכלי להם.
עו"ד עופר רזניק, **יועמ"ש** - יש כאן עניין של מדיניות של מה שנאשר גם בעתיד, והאם ברמיזה להכשיר את השרץ או שעוצרים את זה.
שי אדרי - אם זה היה בהתאם לתב"ע, זה פי 2 ממה שצריך ולא בהתאם לתב"ע
אבי צור - צריך לבקש לפני.

הצבעה בעד להמליץ לועדה עליונה:
נמנעים - יניב זהבי, שי אדרי, אבי זיו.
נגד - גיל-עד ארד, אבי צור, יהודה אלבוים.

החלטה:
החלטה שלא להמליץ לועדה עליונה על שינוי תב"ע מקומי.

המלצת המהנדס
לא לתת המלצה חיובית למת"ע

מהלך דיון
יהודה אלבוים יו"ר הועדה וראש המועצה - לא מבין למה הבקשה הגיעה שוב לדיון, כאשר כבר בדיון עקרוני בועדה לפני כשנה לא הסכימו להמליץ לועדה המחוזית.
אד' יהונתן כתבן, **מהנדס המועצה** - בפעם הקודמת הוא שאל אם יגישו תכנית אם חברי הועדה ימליצו והחליטו שלא להמליץ. הם בכל זאת הגישו תכנית למינהל והמינהל מבקש את חוות הדעת של הועדה.
מעלים לדיון את שלומית ויעקב אג'מן.
שלומית אג'מן - חרגנו בבניה מההיתר, הגשתי תכנית לשינוי תב"ע, כדי שתמליצו על אישור הבקשה. אנחנו משפחה גדולה, וגם אבי היה גר איתנו עד שנפטר, והבן הנשוי גם גר איתנו, ולכן הגדלנו את הבית.
שלומית יורדת מהדיון

אד' יהונתן כתבן, **מהנדס המועצה** - הם החליטו להגיש תכנית ואפשר לראות שהכל כבר בנוי ועכשיו הם רוצים להכשיר את הבניה.
יהודה אלבוים יו"ר הועדה וראש המועצה - לדעתי לא להמליץ, נוגד את החוק ובנה בניגוד להיתר.
עמי יפרח - מקובל עלי. אבל צריך אכיפה ולהחזיר מצב לפי התב"ע.
אד' יהונתן כתבן, **מהנדס המועצה** - תאורטית הוא יכול להגיש לועדה עליונה ללא המלצה שלנו.

הצבעה אם להמליץ לועדה
נגד - פה אחד

החלטות
המלצת ועדה מקומית לא לאשר את שינוי התב"ע



שעיף 2	שינוי למתאר מחוזית: 202/2/2/3
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023	

שם התכנית: תכנית מפורטת 202/2/2/3 גישה למתחמים ב' ו-ג', שינוי לתכנית מתאר מפורטת 202/2/2 ושינוי לתכנית מתאר אזורית S15

שטח תוכנית 13,420.00 מ"ר (13.42 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

מגיש

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

שטח תוכנית בתוקף 202/2/2 "נחתך" על ידי כביש שנבנה על ידי הצבא ברצועת שטח שנתפסה בצו תפיסה צבאי. הכביש חתך את רשת הכבישים שבתבי"ע ולכן יש להשלים את הרשת על ידי קטעי כביש חדשים, כדי שמהב"ש יוכל לקדם שיווק מתחמי מגורים שכרגע אין גישה אליהם. בתוכנית יש קטעי כביש חדשים על חשבון שטחי מגורים ושצ"פ. בישיבת ועדה קודמת הוחלט לא לדון בתוכנית עד קבלת פיתרון לתשתיות הביוב והתחבורה האזורית. מאז הישיבה הקודמת קוימו מגעים ופגישות עם משהב"ש ורשות המים.

מטרת סעיף

החלטה על המלצה או אי המלצה למת"ע לתוכנית לקביעת קטעי כבישי חיבור חדשים להשלמת רשת הכבישים.

מטרת התכנית

שינוי תוכנית 202/2/2 כדי לאפשר גישה למגרשי מגורים.

הערות בדיקה

מוגשת תכנית מעודכנת לפי הערות הועדות.

הערות בדיקה

מציע לועדה להמליץ להעביר למת"ע להמשך הטיפול.

המלצת המהנדס

ממליץ לועדה מחוזית להפקיד את התכנית.

מהלך דיון

עמי יפרח - איך בדיוק אתם רוצים גישה לכבישים. אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - מציג על המצגת. מדובר על חיבור כבישים שהצבא ניתק, כדי שאפשר יהיה להגיע לכביש שנותק. אם לא נחבר, יהיו בתים שלא נוכל להגיע אליהם. הועדה אישרה בעבר, אך הודענו למת"ע שביטלנו את הבקשה ואחרי שיחות ודיונים עם רשות המים ועם משרד השיכון בנושא הביוב והתשתיות, מעלים שוב את הנושא.

הצבעה

בעד - פה אחד

החלטות

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



סעיף 3	בקשה להיתר: 20200022	תיק בניין: 724
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023		

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

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים בקומת כניסה ובקומה א + תוספת ממ"ד

חוות דעת

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

"המערכות יהיו משולבות ומוסתרות 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.

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאי התאמת התקנת המערכת הסולרית להחלטות הועדה.

מהלך דיון

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - לפני כ- 15-20 שנה התקבלה בוועדה החלטה מתוך כוונה שהישוב ישמר אסטטי ונעים לעין - שהדוד ישולב בגג הרעפים. יש בתים בשכונות ג' ו-ד' שתוכננו להיבנות 2 קומות אבל בגלל אילוצים כספיים התושבים בנו רק קומה אחת. אישורו אז הצבת מערכת סולארית על גג שטוח, בהנחה שכשהתושבים יעשו תוספת לבניין, יסדירו את שילוב המערכת הסולארית בתוך הגג.

יהודה אלבוים יו"ר הועדה וראש המועצה - היות וזה קיים 20 שנה, מציע להשאיר זאת כך, ולהקפיד על זה מהיום והלאה עמי יפרח - האם התוספת בניה תלויה בזה שיוכלו לקבל אישור רק בתנאי שיטפלו בגג? אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - תוספת הבנייה כבר נעשתה. לטענתם הם קיבלו אישור בע"פ לבנות ממהנדס מועצה קודם בגלל קורונה

עמי יפרח - אין אישור כזה בע"פ

טליה רוזין - האם הדיון שיעשו גג רעפים?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - יש להם בתוספת גג רעפים והם טוענים שאי אפשר לשלב בו את המערכת הסולארית. עמי יפרח - כתוב שמטרת התכנית היא תוספת בניה ואתה רוצה לאשר בניה קיימת.



אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - יכול להיות שלא הסברתי טוב, מה זה משנה למהות?
עמי יפרח - אתה מוסיף מידע שלא היה קיים אז תתקנו את הבקשה.
אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - תכניות טובות לא מביאים לועדה, רק אם יש בעיה וכאן הבעיה היחידה היא מבנה הגג ושילוב המע' הסולארית.

הועדה מבקשת יותר מידע והדיון ידחה לועדה הבאה.

החלטות

הועדה מבקשת מידע נוסף ולדחות את הדיון לועדה הבאה



פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית אריה - עופרים

מהות הדיון

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

חות 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 התביע למספר הקומות.

כמו כן נוצר פתח נוח ליצירת יחידת מגורים נוספת בבניין, מעבר להגדרת התביע. מבחינה הנדסית, חצר אנגלית שרצפתה גבוהה מרצפת המרתף מהווה מקור לבעיות חדירת מים ורטיבות למרתף. ברוב תביעות 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

יהודה אלבוים יוצא מהדיון, היות וגם לבנות שלו יש בביתן חצרות אנגליות. טליה ממונת כממלאת מקום יו"ר הועדה.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - מסביר את הבקשה.
עמי יפּרַח - כמה כאלה יש בישוב?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - כ 10 בתים

עמי יפּרַח - אלה שיש להם חצר אנגלית חרגו בבניה שלהם?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - יש כאלה שקיבלו אישור, אין הרבה מקרים שבנו לא לפי החוק

טליה רוזין - האם מותר לנו לדון במשהו שהוא לא לפי החוק?

עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - האם זה מותר לפי התבי"ע?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - התבי"ע לא מתייחסת לזה

עו"ד עופר רזניק, יועמ"ש - מבקשים מכס סטיית תקן, או שהולכים לפי הקו הירוק.

עמי יפּרַח - יש הגדרה מה זה חצר אנגלית בחוק התו"ב. מה שמוצג אינה חצר אנגלית ויש לבדוק בכלים אחרים. מציע להיצמד לחוק ולא לאשר משהו שלא בסמכותנו.

הועדה מבקשת לקבל חוות דעת היועמ"ש

החלטות

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד היועמ"ש



סעיף 5	בקשה להיתר: 20160090	תיק בניין: 397
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023		

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

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, רשמית היא אינה תקפה)

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

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 גישה ישירה מהמגרש על ידי מדרגות חיצוניות. בבקשה הנוכחית, המרפסת במפלס 3.10 + הפכה למרפסת פתוחה עם מצללה.

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. בתב"ע 202/1/1: בכל מקרה לא יהוו 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. פיתרון אפשרי הוא חיפוי הגג בציפוי קל בגוון דמוי רעף, (באישור הקונסטרוקטור)

המלצת המהנדס

לאשר בתנאים:

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

מהלך דיון

יהודה אלבוים יו"ר הוועדה וראש המועצה - מציין בהוראת התובעת העירונית שהתיק בתביעה עמי יפרח - אם זה בתביעה לא נוכל לדון בזה



עו"ד מיכל סער, תובעת עירונית - להבהיר שאין מניעה לדון בבקשה בועדה, רק צריך שחברי הועדה יהיו מודעים לכך שיש לו חריגות בניה. הבקשה אמנם משנת 2016, אך הוזנחה מ-2018 ולא קודמה.

מעלים לדיון את יוחאי ואגימה והעורכת שלו חופית חזן
חופית חזן - הגשתי את הבקשה לפני 6 שנים להסדרת הבית להיתר. הייתה תביעה חדשה בעופרים ועל פיה הלכנו ועפיי הנחיות המועצה, הכנסנו מדרגות לתוך קווי הבנין והסדרנו את כל יתר הדברים. קיבלנו גם הקלה בגודל הבנין בועדה המחוזית. מהקיץ היו שיחות עם תמיר בודק התכניות ועם יוני כדי לסיים את התהליך. כבר למחרת השיחה הורדנו את המרפסת והבית תואם להגשה לדרישות התביעה והמחוזי.

עו"ד מיכל סער, תובעת עירונית - הגשתי כתב אישום כי הייתה בניה ללא היתר והיות חריגות בניה - מה שקיים בשטח לא תואם היתר.

חופית חזן - היום התכנית מסודרת לפי הנחיות שקיבלנו, ותואמת את הדרישות לקבלת היתר. עשינו הכל. נשאר לקבל תשובות מהמועצה.

מבקשת אם אפשר לקדם את התכנית ולהבין שהלקוח עבר תהליך.

יוחאי ואגימה - הוגש נגדנו דיון בביה"ש ואנו נישא בתוצאות. רוצים לסיים את הסאגה הזו של הבית.

יוחאי ואגימה וחופית חזן יורדים מהדיון

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - הייתה מרפסת סגורה, הוא הוריד אותה והפך לפרגולה.

עו"ד מיכל סער, תובעת עירונית - האם הפיקוח יודע מזה?

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - הפיקוח יודע

עמי יפרא - מבקש לקבל דוח פיקוח, תמונות מה הורידו ומה לא נעשה, ומה מאושר?

מבקש לראות דוח פיקוח, כתב אישום וכל מסמך רלוונטי.

החלטות

לדחות את הדיון עד להמצאת מסמכים רלוונטיים

סעיף 6	בקשה להיתר: 20230001	תיק בניין: 909
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023		

תאריך פתיחה: 15/12/2022

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית אריה - עופרים

עורך

אפרת רפפורט

כתובת:

כרמים, שכונה: כרמים

גוש וחלקה:

מגרש: 1-1640

תאור הבקשה:

עבודות פיתוח

מהות הבקשה

מעבר ציבורי מרחוב כרמים לטיילת כרמים

חוות דעת

בשכונת כרמים מסומנים בתב"ע מספר שצ"פים המיועדים למעברים בין הרחוב הראשי, כרמים, לשצ"פים הנמצאים מעברם השני של מגרשי המגורים. בגלל סיבות הקשורות לחברה לפיתוח בית אריה שבנתה את השכונה, לא הושלם הפיתוח עד תומו. כך, בוצעו מדרגות מעבר בשצ"פ בין בתים 31 ו' 33 שאינו מוביל לכלום, אך לא בוצעו מדרגות מעבר בין בתים 34 ו' 36 לחיבור בין הרחוב לטיילת שמאחורי שורת המגרשים.

ברצוננו לפתח מעבר זה באותה המתכונת שבה פותח המעבר ממול.

השטח לא מטופל כעת על ידי המועצה, ומשמש בפועל כשטח שיטוט לכלב של התושב מבית 36 ונושא לתלונות של התושב מבית 34 על רעש, לכלוך וסרחון.

השכונה פותחה בזמנה בהיתר כללי שאינו כבר בתוקף ואנו נדרשים להיתר לעבודה ספציפית זו.

נשלח מייל התנגדות של התושב מבית 36. מצורף בנפרד.

בקשת טיפוח לשטח זה סורבה בזמנו על רקע התנגדות של התושב מבית 34. מצורף בנפרד.

יש לציין שבקשת טיפוח שטח שהייתה מוגשת היום, על ידי בית 36, הייתה מסורבת בגלל בנייה ללא היתר המבוצעת כעת בבית.

המלצתי, לאשר את בקשת ההיתר להתקנת מעבר במקום.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

שני שכטר מכרמים 36 עולה לדיון.

שני שכטר - ההתנגדות שלנו בעצם כיזה לא לעשות צעד "על הדרך" אלא צריך לפרסם תכניות עדכניות, שנוכל לעיין בהן. ומבקשים לא להתחיל בעבודות חוץ ממעבר אני לא מבינה מה הולך להיות שם.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה מעבר שכולל מדרגות ושטחי גינון - אדניות ליד המדרגות. השטח הזה בתב"ע מוגדר כשצ"פ וזה מה שיהיה.

שני שכטר - לא ראיתי פרסום של התב"ע. המדרגות לא מופיעות בתב"ע.

עו"ד עופר יעקב, יועמ"ש - מבחינת התב"ע זה שצ"פ. אני לא מבין את ההתנגדות.

שני שכטר - ההתנגדות נובעת מזה שיהיה רעש בגלל המדרגות. כשרכשנו את המגרש והייתה התלבטות, בחרנו במגרש הזה כי הבנו שיש רווח בינינו לבין השכנים והבנו שיהיה גינון. אם הייתי יודעת לא הייתי רוכשת את המגרש הזה.

בזמנו גם נפגשנו עם ראש המועצה אבי נעים בחברה לפיתוח שהבטיח שיהיה רק גינון.

יהודה אלבוים, יו"ר הועדה וראש המועצה - שצ"פ הוא שטח ציבורי אפשר לעשות מדרגות וגינון ומעבר ואי אפשר להבטיח דברים כאלה.



המושך בקשה להיתר : 20230001

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - לציין, שהשכן השני התלונן על רעש וליכולך דוקא מהשכנים האלה

הצבעה
בעד - פה אחד

החלטות
החלטה לאשר



סעיף 7	בקשה להיתר: 20170055	תיק בניין: 615
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023		

תאריך פתיחה: 30/10/2017

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית אריה - עופרים

עורך

מיכאל חייט

מהנדס

גרגורי שיפריין

כתובת: מעלה הזית, שכונה: עופרים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

חידוש היתר למכולת מבניה קלה

חות דעת

חידוש בקשה להצבת מבנה מתועש למכולת במגרש 917. המבנה ימוקם על מגרש אספלט בין מגרש הכדורסל לבין מגרש כדורגל.

בישיבת רשות רישוי מספר 20170009 מתאריך 21/12/2017 הוחלט: **החלטה לאשר ובתנאי מילוי דרישות מחלקת הנדסה:** אישור וחתימת מהנדס קונסטרוקציה. עמידה בדרישות הרשויות הרלוונטיות ומח' הנדסה.

ניתן אז היתר זמני לשנה.

בקשה נוספת מימים אלו מתייחסת להנגשה וסגירה משופרת של רחבת הכניסה למבנה. לא הוגשו תוכניות לכך.

המלצת המהנדס

לאשר חידוש היתר זמני לשנה למכולת בכפוף לתנאים: המצאת תוכניות מעודכנות. עמידה בדרישות הרשויות הרלוונטיות ומח' הנדסה.

מהלך דיון

עמי יפרח - למה אישור זמני לשנתיים?
אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - כי הצפי שתוך שנתיים יקום מרכז מסחרי. וצריך לתת את השירות הזה לתושבים.
עמי יפרח - במקום היתר זמני אפשר לתת לו שימוש חורג לשנתיים?
אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה - אפשר

הצבעה בעד המלצת עמי

מאושר פה אחד בכפוף לעמידה בתנאים.

החלטות

החלטה לאשר שימוש חורג לשנתיים ובתנאי עמידה בתנאים



סעיף 8	בקשה להיתר: 20230003	תיק בניין: 762
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023		

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

מהות הבקשה

תוספת מדרגות חוץ, תוספת שטחים, ושינויים בגובה מחסן, בפתחים ובקירות הפנים
דיון במכתב התנגדות השכן

חוות דעת

במגרש מתנהלת עכשיו בניה לפי היתר 20210010. בפועל יש אי התאמות להיתר. נשלחו התראות של מחלקת הפיקוח.
תושב המגרש השכן שלח מכתב התנגדות לבניה, שהוועדה מתבקשת להתייחס אליו. (מצורף בנפרד)
הבקשה "הטריה" שהוגשה עכשיו, במטרה להכשיר את הבניה המבוצעת עדיין אינה עומדת בתנאי הסף לקליטת בקשות ומעיון בתוכנית, נראה שלא תוכל לקבל אישור הועדה 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

המלצת המהנדס

1. להתאים את הבניה להיתר הקיים.
2. להתאים את בקשת ההיתר הנוכחית לתב"ע.

מהלך דיון

יהודה אלבוים יוצא מהישיבה כי אשתו מייצגת את אריס קרייטמן בהיותה מתנדבת שלה דרך הרווחה.

אד' יהונתן כתבן, מהנדס המועצה: השכן הביע התנגדות.

קרייטמן מרחיבה כעת את הבית, גם לא לפי היתר, גם לא לרוחו של השכן וגם לא לרוחנו.
קרייטמן הגישה לפני מספר ימים בקשה מחודשת, שעדיין לא עברה את תנאי הסף ויש שם דברים שלא היו עוברים בבדיקה כמו תוספת גדולה של שטח, הפיכת המרתף לקומה רגילה וגם תפיסת שטח ציבורי.

בנקודה זו הדיון הופסק עקב בעיית תקשורת עם חברת וועדה שגרם לאי היות קוורום.



פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20230001 תאריך: 12/01/2023

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"ע 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"ע 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, אנתנו דורשים היום מהיזמים שיספקו 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.

מהלך דיון

הנושא לא הועלה לדיון עקב הפסקת הישיבה.

בכבוד רב,

יהודה אלבוים

ראש המועצה ויו"ר הוועדה