

## הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

תאריך: 21/06/2017  
ת. עברי: כ"ז בסיוון תשע"ז

### פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2017005 בתאריך: 04/06/2017 י' בסיוון תשע"ז שעה 15:00

		<b>נכחו:</b>
		<b>חברים:</b>
- יו"ר הועדה	אבי נעים	
- חבר	עידו צ'פניק	
- חברה	תמי נאסה	
		<b>סגל:</b>
- מהנדס המועצה	מיכאל חייט	
- מפקחת על הבניה	כרמית יהודה	
- בודקת תכניות	דניאלה גרינברג	
- יועץ משפטי	עו"ד איתיאל גבעון	
		<b>נעדרו:</b>
		<b>חברים:</b>
- חבר	ד"ר יחיאל שילה	
		<b>סגל:</b>
- יועץ משפטי	עו"ד עפר יעקב	
- מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכות הועדה	רות שרעבי	

**על סדר היום:**  
אישור פרוטוקול ישיבה 2017004  
מאושר

תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2017020	בקשה לחניית נכה	מגרש : 2-144 תכ' : 202/1/1	פלד יחיאל	חדקל 30	3
2	דיון עקרוני	2017018	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 1444 תכ' : 201/3/5/1	טוביאנה משה		4
3	דיון עקרוני	2017021	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 1-725 תכ' : 201/3/10	אברמוביץ מאור		5

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	שינוי למפורטת	201/3/24	תכנית מפורטת 201/3//24 שינוי ל3/201 ו 6/201 - 3/201			הזית 57	6

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה להיתר	20160122	מגורים חד משפחתיים , מצב קיים	מגרש : 116 תכ' : 202/1/1	לוי אבנר	הדקל 11, שכונה : עופרים	7
6	בקשה להיתר	20170003	מגורים חד משפחתיים , מצב קיים	מגרש : 124 תכ' : 202/1/1	אורבך אבי	השקד 24, שכונה : עופרים	8
7	בקשה להיתר	20160115	מגורים חד משפחתיים , מצב קיים	מגרש : 17 תכ' : 202/1/1	כהן שירה שלגיה קיימת התנגדות	השיטה 3, שכונה : עופרים	9
8	בקשה להיתר	20160110	מגורים דו משפחתיים , מצב קיים	מגרש : 2-155 תכ' : 202/1/1	שרעבי דפנה	השקד 5, שכונה : עופרים	11
9	בקשה להיתר	20090005	מגורים חד משפחתיים , תוספת למבנה קיים	מגרש : 97 תכ' : 202/1/1	בוטה עמית	הברוש 30	12

סעיף 1	דיון עקרוני: 2017020
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש  
פלד יחיאל

כתובות

הדקל 30  
מגרש: 2-144

גושים חלקות

202/1/1

מגורים ב'

מהות הדיון

בקשה לחניית נכה

חוות דעת

בעל המגרש מבקש חניית נכה עבורו ליד הבית.  
הוצג צילום אישור מהביטוח הלאומי על 80% מוגבלות בניידות לצמיתות.  
צילום תעודת נכה ותג חניה לנכה.  
המגרש בטופוגרפיה של מגרש יורד.

המלצת המהנדס

לאשר חניית נכה.

מהלך דיון

יו"ר הועדה - נראה עושה הליכות באופן קבוע - המגבלה של הליכה לא רלוונטית, למה לא עושה חניה במגרש שלו?  
עידו צ'פניק - יש מצוקת-חניה, למרות שיש לו אישור מוגבלות, יש עדות שאינו מוגבל.

החלטות

לסרב. ניתן להגיש בקשה לחניה בתחום המגרש.

סעיף 2	דיון עקרוני: 2017018
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

טוביאנה ניצה

טוביאנה משה

גושים חלקות מגרש: 1444

201/3/5/1

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

השצ"פ המבוקש צמוד לחלק הצדדי של מגרש 1444.

השטח המבוקש מוגדר כשצ"פ.

בגל המגרש מבקש מחצית מהשצ"פ בין מגרשים 1444 ו 1443.

בעתיד השצ"פ יכול לשמש כמעבר בין טיילת ניצנים ורח' יאיר שטרן.

המלצת המהנדס

לסרב

מהלך דיון

לא דנים בבקשה של תושבים לטיפול שטח כאשר יש חריגות בניה והנכס ללא טופס 4.

החלטות

הדיון נדחה.

ניתן להגיש הבקשה לאחר הסדרת חריגות הבניה והסדרת טופס 4.

סעיף 3	דיון עקרוני: 2017021
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש  
אברמוביץ מאור

גושים חלקות מגרש: 725-1

201/3/10

מגורים ב'

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

השצ"פ המבוקש צמוד לגבול הצדדי של מגרש 725-1 יש המלצה של החל"פ לאשר טיפוח השטח ובכך לחסוך הוצאה של בניית 2 חומות למגרשים. בעל המגרש מבקש מחצית מהשצ"פ בין מגרשים 725 ו 724.

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

מיכאל חייט, מהנדס המועצה - יש המלצה של אמיתי מפקח מטעם החל"פ - מתן השצ"פ יחסוך כסף למועצה. יו"ר הועדה - האם יש תשתיות? או מעבר גישה לתשתיות. ממליץ לאשר בתנאי שאין תשתיות. והקיר על חשבונם.

החלטות

- לאשר בתנאים:
1. שאין תשתיות.
  2. הקיר ייבנה על חשבון המשתכנים.

שנינו למפורטת: 201/3/24	סעיף 4
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017	

**שם התכנית:** תכנית מפורטת 201/3//24 שינוי ל201/3/ ו 201/3/6 - עניא מגרש 532

**שטח תוכנית:** 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

**בעלי ענין:** מגיש

**מגיש:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה

**עניא אביתר:** עניא אביתר

**עניא נגה:** עניא נגה

**כתובות:** הזית 57

**הערות בדיקה**

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".

**הערות בדיקה**

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"ן.  
 יש לבדוק עם המבקשים / העוררים אם הם מעוניינים שנעביר את הערר לוועדת התכנון המחוזית. ואם כן, אפשר לעשות זאת (ואז 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"כ 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.

**המלצת המהנדס**

לדחות את הערר בהתאם לתגובת היועמ"ש.

**מהלך דיון**

מיכאל חיט, מהנדס המועצה - עניא הגיש ערר, מבקש להעביר הערר לוועדה המחוזית. איתיאל גבעון, יועמ"ש - לפי הכללים של דיון חוזר.

**החלטות**

המלצת ועדה מקומית על דחיית תכנית.

# הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

סעיף 5	בקשה להיתר: 20160122	תיק בניין: 569
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017		

תאריך פתיחה: 09/11/2016

**בעלי עניין**

מבקש  
לוי אבנר  
לוי לאה

עורך  
עידית שוורץ

מהנדס  
מוצפי יאיר

אחראי שלד  
מוצפי יאיר

כתובת: הזקל 11, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 116

תוכניות: 202/1/1

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים **תאור הבקשה:** מצב קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים לתוספת בקומת קרקע ובקומה א'.  
בקשה להקלה לחריגה מקו בניין אחורי.  
בקשה לפטור מחניה.

**חות דעת**

גבול מגרש צידי שונה ע"ח שצ"פ ומעל 1 מ' שבסמכות הועדה לאשר (סעיף ד' 2.8).  
התבקשה הקלה בקו בנין אחורי במרחק מעל 1.5 מ' מגבול המגרש שבסמכות הועדה לאשר.  
מפת מודד בגרמושקה ללא חתימה.  
המגרש בטופגרפיה של מגרש עולה.

**המלצת המהנדס**

לאשר הקלה בקו בנין אחורי.  
לאשר פטור מחניה.  
לא לאשר שינוי גבול המגרש הצדדי מעל 1 מ' המסומן בתכנית.

**מהלך דיון**

מיכאל חייט, מהנדס הועדה - ממליץ לקבל את תכנית המודד שבה מסומן שצ"פ עם חתימת מודד.  
בתכנית אין חתימת מודד ויש הזזת קו גבול מגרש.  
יו"ר הועדה - ממליץ לאמץ את המלצת מהנדס המועצה.  
מצריך בדיקה במחלקה.

**החלטות**

לדחות את הדיון לאחר תיקון ובדיקת הבקשה במחלקת הנדסה.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20170003	תיק בניין: 580
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017		

תאריך פתיחה: 12/12/2016

**בעלי עניין**

מבקש  
אורבך אבי  
אורבך הנית  
עורך  
עידית שוורץ

מהנדס  
מוצפי יאיר  
אחראי שלד  
מוצפי יאיר

כתובת: השקד 24, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 124

תוכניות: 202/1/1

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 585.91 מ"ר

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: מצב קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים לתוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'.  
הקלה לחריגה מקווי בניין צדדיים.  
הקלה לחריגה מתכסית.  
פטור מחניה.

**חוות דעת**

הבניה הקיימת במרחק מעל 1.5 מ' מגבול מגרש שבסמכות הועדה לאשר.  
הבניה המבוקשת בשטח של 162.6 מ"ר מעל התכסית המותרת (150 מ"ר ללא מבני עזר).  
הבניה מהווה חריגה של 8%, שהיא מעל לחריגה שבסמכות הועדה לאשר (5%).  
ע"פ התב"ע נדרשת חניה אחת ליחיד. המגרש מוגבה כ 2 מ' מהכביש.

**המלצת המהנדס**

לאשר הקלה בקוי בנין צדדיים של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.  
לסרב לחריגה בתכסית של 8% שהיא מעל ה 5% שבסמכות הועדה לאשר.  
לאשר פטור מחניה.

**מהלך דיון**

איתיאל גבעון, יועמ"ש - במידה ובסמכותינו, נקל עד 5%.  
לאחר בדיקת התקנון, בסמכות הועדה להקל 5% בתכסית.

**החלטות**

לאשר הקלה בקוי בנין צדדיים של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.  
לאשר חריגה בתכסית של עד 5% על פי התב"ע המאושרת.  
לאשר פטור מחניה.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20160115	תיק בניין: 312
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017		

תאריך פתיחה: 21/09/2016

**בעלי עניין**

**מבקש**

כהן שירה שלגיה

כהן מולי

**עורך**

עידית שוורץ

**מהנדס**

מוצפי יאיר

**אחראי שלד**

מוצפי יאיר

**כתובת:**

השיטה 3, שכונה: עופרים

**גוש וחלקה:**

מגרש: 17

**תוכניות:**

202/1/1

**יעוד:**

מגורים א'

שטח מגרש: 530.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

תאור הבקשה: מצב קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים לתוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'.  
הקלה לחריגה בקו בנין אחורי.  
הוגשה התנגדות השכן למחסן.

**חוות דעת**

הבניה הקיימת חורגת מקו בנין אחורי עד למרחק שמעל 1.5 מ' מגבול המגרש, המותר לאישור ע"י הועדה. המחסן בקו בנין קדמי אפס בניגוד לתב"ע. הוגש מכתב התנגדות של השכן לבניית מחסן בגבול המגרש.

**מתנגדים**

- עידו משה, השיטה 1 בית אריה עופרים, סלולרי 054-6571551

**המלצת המהנדס**

לאשר חריגה מקו בנין אחורי של עד 1.5 מ' מגבול המגרש. לסרב לבניית מחסן בקו בנין קידמי אפס וצדדי אפס ללא חתימת שכן.

**מהלך דיון**

מיכאל חייט, מהנדס המועצה - שיפוע הגג של המחסן פונה לכיוון השכן ומהווה בעיה. מולי כהן - בזמנו היה השכן הקודם שלא התנגד ולכן התחלנו תהליך. עידו משה - כל מי שיש לו בית קרקע ויש לו נוף לא מתאים לו לראות לראות גג. המלצתי לבקש לפי קו בנין, הוא ממש על החומה. והרעפים חודרים אלי כך שהגשם יורד לחצר שלי. כרמית יהודה - זה בנוי ללא היתר. יו"ר הועדה - לא בונים מחסנים בחזיתות הבתים. אם יעשה מרזב ויקצר את הגג לחצר שלו, מספק אותך?

## הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

המשך בקשה להיתר : 20160115

עידו משה - לא  
יו"ר הוועדה - למה?  
עידו משה - כי זה סוגר את הנוף.

עידו משה ומולי כהן יוצאים.

מהנדס המועצה - השכנים מתנגדים  
יו"ר הועדה - הייתה החלטת ועדה לא לאשר מחסנים בחזיתות הבתים.  
איתיאל גבעון, יועמ"ש - אין התיישנות ביו"ש

### החלטות

לאשר חריגה מקו בנין אחורי של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.  
לסרב לבניית מחסן בקו בנין קידמי אפס וצדדי אפס. ניתן להעבירו לעורף הבניין.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20160110	תיק בניין: 502
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017		

תאריך פתיחה: 05/09/2016

בעלי עניין

מבקש  
שרעבי דפנה  
גדעון שרעבי

עורך  
נהרי שירלי

מהנדס  
שחר צבי

אחראי שלד  
שחר צבי

כתובת: השקד 5, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 155-2

תוכניות: 202/1/1

שימושים: מגורים דו משפחתיים תאור הבקשה: מצב קיים

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים לתוספת בניה קיימת + תוספת בניה.  
בקשה לפטור מחניה

חוות דעת

בישיבת ועדה מקומית מספר 2016009 מתאריך 13/12/2016 הוחלט: לאשר הקלה בקווי בניין.  
המגרש בטופוגרפיה של מגרש יורד.  
הכניסה לחניה היא על חשבון חניה קיימת ברחוב.

המלצת המהנדס

לאשר פטור מחניה

מהלך דיון

מיכאל חייט, מהנדס המועצה - אם נחייב לעשות חניה, נפסיד חניה אחת וגם את העץ, ומה שייקרה הדייר יוכל להחנות בחוץ, ובפנים יהיה ריק.

החלטות

לאשר פטור מחניה.

# הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

סעיף 9	בקשה להיתר: 20090005	תיק בניין: 186
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017005 תאריך: 04/06/2017		

תאריך פתיחה: 03/08/2009

בעלי עניין

מבקש  
בוטה אורי  
בוטה עמית

עורך  
עיסא מאמון

מהנדס  
עיסא מאמון

אחראי שלד  
עיסא מאמון

כתובת: הברוש 30

גוש וחלקה: מגרש: 97

תוכניות: 202/1/1

יעוד: מגורים אי

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים  
בקשה להקלה בקו צדדי

חות דעת

בישיבת ועדה מקומית מספר 2016007 מתאריך 29/09/2016 הוחלט: לאשר הקלה בשטח של 5%.  
כתוצאה מסגירת חצר המשק, הבניה הקיימת חורגת מקו הבנין במרחק מעל 1.5 מ' מגבול המגרש המותר לאישור ע"י הועדה.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

לאשר חריגה מקו בניין צידי עפ"י תקנון התב"ע.

בכבוד רב,

אבי נעים

ראש המועצה ויו"ר הועדה