

תאריך: 30/05/2017  
ת. עברי: ה' בסיוון תשע"ז

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2017004**  
**בתאריך: 07/05/2017 י"א באייר תשע"ז שעה 15:00**

**נכחו:**

**חברים:**

אבי נעים  
עידו צ'פניק  
תמי נאסה

- יו"ר הועדה  
- חבר  
- חברה

**סגל:**

עו"ד עפר יעקב  
מיכאל חייט  
רות שרעבי  
כרמית יהודה  
דניאלה גרינברג

- יועץ משפטי  
- מהנדס המועצה  
- מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכזת הועדה  
- מפקחת על הבניה  
- בודקת תכניות

**נעדרו:**

**חברים:**

ד"ר יחיאל שילה

- חבר

**על סדר היום:**

אישור פרוטוקול ישיבה 2017003  
מאושר

**תקציר נושאים לדיון**

**דיון עקרוני**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2017017	הגבלת בניית מצללה בגבול מגרש הפונה לדרך		מועצה מקומית בית אריה -		3
2	דיון עקרוני	2017015	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 393	אליהו מזל	חרצית 10	4
3	דיון עקרוני	2017016	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 438	ויינברג טל	התאנה 24	5

**תוכנית**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	שינוי למפורטת	201/3/24	תכנית מפורטת שינוי 201/3//24 ל- 201/3/6 ו 201/3/6			הזית 57	6
5		201/3/25	שינוי לתכנית מפורטת 201/3 - מגרש 457 (מש')			הזית 22	7

**בקשה להיתר**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
6	בקשה להיתר	20160102	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 393, תכ" : 201/2, 201/3/6	אליהו מזל	חרצית 10	8
7	בקשה להיתר	20170004	מגורים חד משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	מגרש : 111, תכ" : 201/2	כהן טל	דבורנית 2	9

סעיף 1	דיון עקרוני: 2017017
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

במגרשים הגובלים בדרך, לא תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין של 1 מ' מגבול מגרש הפונה לדרך .

החלטות

במגרשים הגובלים בדרך, סלולה או מרוצפת, לא תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין של 1 מ' מגבול מגרש ועפ"י התקנון של התב"ע.

<b>סעיף 2</b>	<b>דיון עקרוני: 2017015</b>
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017	

**סטטוס:** פתוח

**בעלי עניין**

**מבקש**

אליהו מזל

אליהו יחזקאל

**חרצית 10**

**כתובות**

**מגרש: 393**

**גושים חלקות**

מגורים א'

**מהות הדיון**

בקשה לטיפוח שטח ציבורי

**חוות דעת**

השצ"פ המבוקש צמוד לחלק האחורי של מגרש 383. השטח המבוקש מוגדר כדרך משולבת ע"פ תבע 201/2. בשטח המבוקש קיימים הפרשי גבהים.

**המלצת המהנדס**

לסרב.

**החלטות**

לסרב.

לא ניתן לאשר, השטח המבוקש מוגדר כדרך משולבת ע"פ תבע 201/2.

סעיף 3	דיון עקרוני: 2017016
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש  
ויינברג טל

התאנה 24

כתובות

מגרש: 438

גושים חלקות

מגורים א'

מהות הדיון

בקשה לטיפוח שטח ציבורי

חוות דעת

בצמוד למגרש 348 קיים שצ"פ.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

מאושר בתנאי שאין שם תשתית.

<b>סעיף 4</b>	<b>שינוי למפורטת: 201/3/24</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017</b>	

<b>שם התכנית:</b>	תכנית מפורטת 201/3//24 שינוי ל-201/3/6 ו-201/3/6 - עניא מגרש 532
<b>שטח תוכנית</b>	500.00 מ"ר (0.5 דונם)
<b>בעלי עניין</b>	
<b>מגיש</b>	הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה
<b>עניא אביתר</b>	
<b>עניא נגה</b>	
<b>כתובות</b>	הזית 57

**מטרת התכנית**

שינוי בחלק מקו בנין צדדי- מזרחי מ-3 מ' ל-2.09 מ'  
שינוי בחלק מקו בנין אחורי מ-4 מ' ל-3.64 מ'.  
שינוי קו בנין לפרגולה בחזית רח' הזית מ-2.4 מ' ל-0.5 מ'.

**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 "

בתאריך 05/03/2017 הוגש ערר על החלטת הועדה.

א. בערר נטען: " קו בנין מזרחי של 2.26 מ' בצידו המזרחי וללא פתחים".

בניגוד לנטען בערר, בהוראות התכנית המוצעת 201/3/24 (פרק ג' סעיף 2) מוצע קו בנין צידי מזרחי 2.09 ובתשריט נמצא שהקיר עם פתחים.

ב. בערר נטען: " המחסן המבוקש בצדו האחורי של המגרש בקו בנין 0- מותר לפי הוראות תב"ע 201/3/6".

הטענה מתעלמת מהוראות תב"ע 201/3/6, לפיה בניית מחסן בקו 0 אינה אוטומטית, ומותנית באישור הועדה ובהסכמה וחתומת שכן (אליו פונה המחסן).

ג. בערר נטען: " אין מדובר בסטייה חריגה אלא בסטייה רגילה שנגרמה במהלך הבניה".

מבדיקת תיק הבנין נמצא שבשנת 2004 הוגשה בקשה (שלא נמצא היתר לגביה) לתוספת בנייה בקונטור דומה למוצע. בבקשה צויין שהתב"ע התקפה לעת הגשת הבקשה הינה 201/2, שבה קו בנין צידי היה 4 מ', לעומת 2.09 מ' המבוקש בהוראות התכנית המוצעת.

זאת, בניגוד לטענה שמדובר " בסטייה רגילה במהלך הבניה".

הערה: התכנית המוצעת מנצלת זכויות תב"ע מקלה מס 201/3/6 ללא עמידה בתקן חניה

**המלצת המהנדס**

לדחות את הערר

**החלטות**

תתקבל לאחר קבלת תגובת היועמ"ש לערר, לדיון בישיבה הבאה.

<b>סעיף 5</b>	<b>תוכנית: 201/3/25</b>
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017	

**שם התכנית:** שינוי לתכנית מפורטת 201/3 - מגרש 457 (משי' אברהם)

**שטח תוכנית** 669.00 מ"ר (0.669 דונם)

**בעלי ענין**

**מגיש**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

אברהם חיים

אברהם בת שבע

**כתובות** הזית 22

**מטרת התכנית**

הגדלת מגרש 457 ב - 70 מ"ר ע"י תוספת שטח כלוא גובל מצידו הדרומי של המגרש, ללא שינוי בייעוד הקרקע, וללא שינוי בקווי בניין או בזכויות הבניה המותרות.

**הערות בדיקה**

במגרש קיימת בניה בחריגה מקו בנין אחורי (קיר אחורי ובריכה).

הוגשה תב"ע נקודתית לתוספת שטח גובל, מעבר לגבולות המגרש המקורי.

הבקשה מתייחסת לשטח שמחוץ לגבולות המגרש, ומהווה הענקת זכות קניינית לא ברורה.

בתאריך 05/09/07 אושר למשפחת אברהם בעלי מגרש 457, בקשה לטיפול שצ"פ בשטח המבוקש לטיפול.

מבדיקת התשריט עולה כי בשטח הנ"ל בוצעה בניה הכוללת בריכת שחיה, מדרגות וריצוף, וזאת בניגוד להתחייבות בטופס פיתוח שצ"פ.

בתאריך 30/10/2007 הוגשה בקשה להיתר, בקונטור דומה, ע"י הבעלים הנוכחיים, ללא שנמצא אישור להיתר.

טיפול השטח המבוקש נועד להכשיר בניה ללא היתר וחריגה מהותית מקו בנין.

**המלצת המהנדס**

לסרב לבקשה לטיפול שטח.

**מהלך דיון**

בת שבע וחיים אברהם נכנסים.

**בת שבע אברהם** - מדובר על שטח הכניסה לבית וגם מאוחר.

**עופר יעקב, יועמ"ש** - אם מת"ע וההסתדרות הציונית לא יאשרו, מה תעשו?

**חיים אברהם** - נפרק את הבריכה.

**מיכאל חייט, מהנדס המועצה** - גם קיר הבניין הוא מעבר לקו בניין.

**בת שבע אברהם** - קנינו את הבית כך, והבנו שיש חריגה מקו בנין

**עופר יעקב, יועמ"ש** - הפתרון צריך לכלול את כל חריגות הבניה.

**החלטות**

1. הועדה אינה מתנגדת לתיקון התב"ע המבוקש, בכפוף לאישור מת"ע וקבלת הסכמת ההסתדרות הציונית כדין.

2. לאחר תיקון התב"ע כאמור, תובא הבקשה להיתר לוועדה.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20160102	תיק בניין: 549
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017		

תאריך פתיחה: 15/08/2016

**בעלי עניין**

**מבקש**

אליהו מזל

אליהו יחזקאל

**עורך**

נהרי שירלי

**מהנדס**

שחר צבי

**אחראי שלד**

שחר צבי

**כתובת:**

חרצית 10

**גוש וחלקה:**

מגרש: 393

**תוכניות:**

201/3/6, 201/2

**יעוד:**

מגורים

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

תוספת למבנה קיים **תאור הבקשה:**

**מהות הבקשה**

תוספת בניה לבית קיים - תוספת מרתף, ממ"ד ומצללה.  
בקשה לפטור מחניה.

**חוות דעת**

בישיבת ועדה מקומית מספר 2017003 מתאריך 02/04/2017 הוחלט :  
"לדחות את הדיון ולבדוק אם ניתן לפטור אותם מחניה נוספת כיוון שקיימות חניות רבות בצד הכביש".  
לאחר בדיקה בשטח, מאחורי המגרש ברחוב החרצית, קיימת דרך משולבת ללא מוצא האפשרת חניה.  
בנוסף, בחזית המגרש הפונה לרחוב הזית לא נצפה עומס חניה.

**המלצת המהנדס**

לאשר פטור מחניה נוספת.

**החלטות**

לאשר פטור מחניה נוספת כי קיימים מקומות חניה בצד הכביש.

סעיף 7	בקשה להיתר: 20170004	תיק בניין: 304
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2017004 תאריך: 07/05/2017		

תאריך פתיחה: 12/12/2006

**בעלי עניין**

מבקש

כהן טל

כהן אורון

עורך

אזולאי יהודה

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

**כתובת:**

דבורנית 2

**גוש וחלקה:**

מגרש: 111

**תוכניות:**

201/2

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

**תאור הבקשה:** שינויים עם תוספת שטח.

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים עם תוספת שטח לתכנית היתר 20150036.

הקלה בשטח בניה של 5% בנימוקים:

שיפור איכות התכנון

הכשרת שטח קיים

שטח על חשבון חלל קיים שלא ניתן לניצול

**חוות דעת**

אטימת החלל הלא מנוצל והריסת ריצפות בקומה א' בתוספת 5% הקלה בשטח הבניה, מאפשרת הכשרת הבניה המבוקשת ושיפור תכנון.

**המלצת המהנדס**

לאשר הקלה של עד 5% בשטח הבניה.

**החלטות**

לאשר הקלה של עד 5% בשטח הבניה.

בכבוד רב,

**אבי נעים**

ראש המועצה ויו"ר הוועדה