



תאריך: 14/05/2023
ת. עברי: כ"ג באייר תשפ"ג

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 20220004
בתאריך: 09/11/2022 ט"ו בחשוון תשפ"ג יום ד בשעה 17:30

נכחו:

חברים:

יהודה אלבוים
טליה רוזין
עמי יפרח

- יו"ר הועדה
- חבר/ה ועדה
- חבר/ה ועדה

סגל:

עו"ד עופר רוניק
יהונתן כתבן
רות שרעבי
עודד שגב

- יועץ משפטי
- מהנדס המועצה
- רכזת הועדה
- מבקר המועצה

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדה מקומית מספר 20220003 מתאריך 25/10/2022.

אישור פרוטוקול ישיבה 20220003

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2022004	עמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281		מועצה מקומית בית אריה - עופרים		4
2	בקשה להיתר	20220006	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 269 תכ"י: 202/2/2, 201/5	טרקלין יזום ובניה בע"מ	דפנה, שכונה: עופרים	6
3	בקשה להיתר	20220007	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 270 תכ"י: 202/2/2, 201/5	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	7
4	בקשה להיתר	20220029	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 271 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	האשל, שכונה: עופרים	8
5	בקשה להיתר	20220013	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 272 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	9
6	בקשה להיתר	20220030	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 273 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	האשל, שכונה: עופרים	10
7	בקשה להיתר	20220031	מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש: 274	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	11
8	בקשה להיתר	20220015	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 277 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	12
9	בקשה להיתר	20220009	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 278 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	13
10	בקשה להיתר	20220010	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 279 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	14
11	בקשה להיתר	20220018	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 280 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	15
12	בקשה להיתר	20220019	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 281 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	16
13	בקשה להיתר	20220020	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 282 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	17
14	בקשה להיתר	20220016	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 285 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	18
15	בקשה להיתר	20220017	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 286 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	19
16	בקשה להיתר	20220023	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 290 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	20
17	בקשה להיתר	20220032	מגורים ב', בניה חדשה	מגרש: 295 תכ"י: 202/2/2	טרקלין יזום ובניה בע"מ	בית אריה עופרים, שכונה: עופרים	21

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה להיתר	20210040	מגורים ג', בניה חדשה	מגרש : 476 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	22
19	בקשה להיתר	20210041	מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש : 477 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	23
20	בקשה להיתר	20210042	מגורים ג'- בניה רוויה, בניה חדשה	מגרש : 478 תכ' : 202/2/2	החברה לפיתוח מטח בנימין	בית אריה עופרים, שכונה : עופרים	24
21	דיון עקרוני	2022012	בקשה עקרונית להמלצה לשינוי תב"ע מקומי	מגרש : 286	איתן יפית	כרכום 9	25



סעיף 1	דיון עקרוני: 2022004
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2022004 תאריך: 09/11/2022	

פתוח סטטוס:

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית אריה - עופרים

מטרת סעיף

אימוץ תקן בניה ירוקה ת"י 5281

מהות הדיון

אימוץ תקן בניה ירוקה

חנות דעת

אנו חושבים שיש להתאים את המבנים שיבנו בעתיד במועצה לעמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281

בתאריך 01.03.22 נכנס לתוקף תקן בניה ירוקה, בתוך תחומי הקו הירוק, כניסת התקן הוא בשני פעימות. פעימה ראשונה עבור כאמור בתאריך 01.03.22 הפעימה הראשונה מתייחסת לבניין מגורים רב קומתי, במבנה ציבורי ששטחו מעל 1,000 מ"ר ומוסדות חינוך מעל 1,000 מ"ר. הפעימה השנייה תכנס לתוקף 1 לספטמבר 2023 הוא יכלול בניינים בבניה רוויה, ומבני מסחר מעל 1,000 מ"ר. *בניה רוויה = בניה של שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד, בשתי קומות לפחות.

מהי בניה ירוקה?

מבנים מהווים גורם מרכזי בפליטות מזהמים לאוויר וצריכה של משאבי טבע ואנרגיה. הבנייה הירוקה מסייעת לצמצם את השפעת המבנים על הסביבה על ידי שימוש בידע וטכנולוגיות, וזאת ליצירת סביבה בנויה מקיימת העונה על צרכי הדור הנוכחי מבלי לסכן את יכולות הדורות הבאים לספק את צורכיהם.

בנייה ירוקה הינה רב תחומית מיסודה ועוסקת בהיבטים שונים של התכנון, הבנייה והפיתוח. בפרויקט של מבנה ירוק נהוג להתייחס למספר מרכיבים ביניהם: סוגיות הקשורות בבחירת אתר הפרויקט, צפיפות הבנייה, חסכון בצריכת האנרגיה, חסכון במים, טיפול במי נגר, פיתוח השטחים הלא בנויים של האתר, אקולוגיה, שימוש בחומרים ירוקים בבנייה, ניהול אתר הבנייה ואיכות הבניין עבור דייריו- נגישות לאור טבעי, נוף, אוורור החללים הפנימיים ועוד.

המפתחות לבנייה של מבנה ירוק הם תכנון המתחשב בתנאי האקלים והסביבה, אדריכלות המתחשבת בצורכי המשתמש ודואגת לרווחתו, הטמעה של ידע וטכנולוגיות מקיימות וצריכת משאבים מושכלת.

בנייה ירוקה - למה זה כדאי לי?

מבנים ירוקים הינם בריאים יותר בהשוואה למבנים רגילים. זאת בזכות גורמים כגון שימוש בחומרים שאינם פולטים מזהמים לאוויר, חומרים שאינם פולטים קרינה, אוורור טוב יותר, חשיפה גדולה יותר לתאורה טבעית ובידוד אקוסטי משופר. בנוסף, מבנה ירוק תורם לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של הבית פוחתות. כמו כן, מבנה ירוק הינו השקעה לטווח ארוך. מבנים ירוקים נמכרים במהירות רבה יותר ובדרך כלל מחירים בשוק גבוה יותר ממבנים בעלי נתונים דומים שאינם ירוקים.

כמה עולה ליזם לבנות ירוק?

עלות ההשקעה בבנייה ירוקה משתנה בהתאם לרמת ההסמכה של תקן הבנייה הירוקה והיא מהווה בישראל בין 1%-5% מהעלות הכוללת של הבנייה בבנייני משרדים, מגורים ומלונאות.

כמה הבנייה הירוקה באמת חוסכת בהוצאות השוטפות?

מחקרים שנערכו בעולם ובישראל הראו כי מבנים ירוקים תורמים לחיסכון שבין 25%-50% בהוצאות האקלים והתאורה ולחיסכון שבין 20%-35% בהוצאות המים. שיעור החיסכון משתנה על פי סוג המבנה (מגורים, משרדים, מסחר) והוא תלוי גם במאפייני ההתנהגות ובמידת המודעות של המשתמשים במבנה.



המלצת המהנדס
לאשר אימוץ התקן

החלטות
החלטה לאשר



850 תיק בניין:	20220006 בקשה להיתר:	2 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 06/02/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת: דפנה , שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 269

תוכניות: 201/5 , 202/2/2

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים ב' **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בניין מגורים חדש בן 5 קומות - סה"כ 8 יח"ד.
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות כפי שאושרו במגרשים דומים בישיבת וועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון הדרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



851 תיק בניין:	20220007 בקשה להיתר:	3 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 01/02/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 270

תוכניות:

201/5, 202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 4 קומות - סה"כ 4 יח"ד ושני בניינים חדשים בני 3 קומות- 4 יח"ד כל אחד סה"כ 12 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5% וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007. נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת הדרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



881 תיק בניין:	20220029 בקשה להיתר:	4 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 14/06/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת: האשל, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 271

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 1665.00 מ"ר

שימושים: מגורים ב' **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

2 בניינים חדשים בני 4 קומות, 4 יח"ד כל אחד. סה"כ 8 יח"ד. הקלה תוספת בניה של עד 5% וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007. נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי נשלמת גליון הדרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



859 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220013	סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 01/02/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 272

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 4 קומות - סה"כ 9 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



882 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220030	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 14/06/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת: האשל, שכונה: עופרים

גוש וחלקה: מגרש: 273

תוכניות: 202/2/2

יעוד: מגורים ב'

שטח מגרש: 1620.00 מ"ר

שימושים: מגורים ב' **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 4 קמות, סה"כ 9 יח"ד
 הקלה תוספת בניה של עד 5%
 וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
 נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



726	תיק בניין:	20220031	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022					

תאריך פתיחה: 14/06/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 274

יעוד:

שטח מגרש: 847.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג' - בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 6 קומות, סה"כ 8 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת וועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



861 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220015	סעיף 8
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 01/02/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 277

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 3 קומות - סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



854 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220009	סעיף 9
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 01/02/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 278

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניין חדש בן 6 קומות - סה"כ 8 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



856 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220010	סעיף 10
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 01/02/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 279

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניין חדש בן 3 קומות - סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



855 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220018	סעיף 11
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 24/03/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 280

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 1169.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 3 קומות, סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



868 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220019	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 24/03/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 281

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 943.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 3 קומות, סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



869	תיק בניין :	20220020	בקשה להיתר :	13	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך : 09/11/2022					

תאריך פתיחה: 24/03/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 282

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 940.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 3 קומות, סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



863 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220016	סעיף 14
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 17/03/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 285

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 716.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 3 קומות, סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



864 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220017	סעיף 15
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 17/03/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 286

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 801.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 3 קומות, סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



873 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20220023	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 11/04/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 290

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 698.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין חדש בן 4 קומות- סה"כ 4 יח"ד
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



886 תיק בניין:	20220032 בקשה להיתר:	17 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022		

תאריך פתיחה: 21/06/2022

בעלי עניין

מבקש

טרקלין יזום ובניה בע"מ

עורך

שטרנשיין לארי

מהנדס

בן דוד אילן

אחראי שלד

בן דוד אילן

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 295

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ב'

שימושים:

מגורים ב'

שטח מגרש: 1721.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

2 בניינים חדשים בני 4 קומות. 4 יח"ד בכל בנין. סה"כ 8 יח"ד.
הקלה תוספת בניה של עד 5%
וניוד שטחים ממרתף לקומת קרקע.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2019007.
נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר התכנית כולל ההקלות ובתנאי השלמת גליון דרישות



838	תיק בניין:	20210040	בקשה להיתר:	18	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022					

תאריך פתיחה: 25/10/2021

בעלי עניין

מבקש

החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך

חן גיא

מהנדס

ניסים שלמה

אחראי שלד

ניסים שלמה

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 476

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים ג'

שטח מגרש: 2685.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 בנינים בני 10 יח"ד כל אחד - סה"כ 20 יח"ד. כולל הקלת שטח 5%

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו לגבי כל המתחם בישיבת וועדה 2021001. נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות



839	תיק בניין:	20210041	בקשה להיתר:	19	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022					

תאריך פתיחה: 01/11/2021

בעלי עניין

מבקש

החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך

חן גיא

מהנדס

ניסים שלמה

אחראי שלד

ניסים שלמה

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 477

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ג'

שטח מגרש: 5592.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג' - בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 3 בניינים חדשים בני 8 יח"ד כל אחד - סה"כ 24 יח"ד במגרש. כולל הקלה 5% בשטח.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו לגבי כל המתחם בישיבת ועדה 2021001. נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות



840	תיק בניין:	20210042	בקשה להיתר:	20	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022					

תאריך פתיחה: 01/11/2021

בעלי עניין

מבקש

החברה לפיתוח מטה בנימין

עורך

חן גיא

מהנדס

ניסים שלמה

אחראי שלד

ניסים שלמה

כתובת:

בית אריה עופרים, שכונה: עופרים

גוש וחלקה:

מגרש: 478

תוכניות:

202/2/2

יעוד:

מגורים ג'

שטח מגרש: 4311.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 3 בניינים חדשים בני 10 יח"ד כל אחד - סה"כ 30 יח"ד במגרש. הקלה 5% בשטח.

חוות דעת

התוכנית תואמת תב"ע. הקלות אושרו בישיבת ועדה 2021001. נדרשות מספר השלמות בגליון הדרישות.

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאי השלמת גליון הדרישות



סעיף 21 | דיון עקרוני: 2022012

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 20220004 תאריך: 09/11/2022

פתוח סטטוס:

בעלי עניין

מבקש
איתן יפית

כתובות כרכום 9

גושים חלקות מגרש: 286

מהות הדיון

דיון עקרוני לקבלת המלצה לשינוי תב"ע מקומי לחריגה בגודל מחסן

חוות דעת

הבקשה מיועדת להכשרת מחסן קיים בשטח 27.24 מ"ר. התב"ע הרלוונטית מתירה מחסני חצר עד גודל 15 מ"ר. ההקלה היא בשיעור של למעלה מ-80%.

למרות הכתוב במכתב הבקשה על אי ידיעת הבעלים החדשים שהמחסן בחריגה, יש בתיק אישורם לצורך בהסדרת היתר בניה. מדיניות הוועדה העליונה מתנגדת להכשרת עבירות בניה.

ממליץ לוועדה להציע למבקשים להתאים את שטח המחסן להוראות התב"ע ולא לתת המלצה חיובית לשינוי התב"ע.

המלצת המהנדס

לא להמליץ בחיוב בפני הוועדה המחוזית.

להציע למבקשים להתאים את שטח המחסן להוראות התב"ע.

החלטות

החלטה לסרב להמליץ בחיוב בפני הוועדה המחוזית.

להציע למבקשים להתאים את שטח המחסן להוראות התב"ע.

בכבוד רב,

יהודה אלבוים

ראש המועצה ויו"ר הוועדה