

תאריך: 05/05/2017
ת. עברי: ט' באייר תשע"ז

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2016003 בתאריך: 03/04/2016 כ"ד באדר ב תשע"ו שעה 15:00

נכחו:

חברים:

אבי נעים
עידו צ'פניק
עידו ליבנה

- יו"ר הועדה
- חבר
- חבר

סגל:

יצחק כהן
אשר שטיינמץ
רות שרעבי
כרמית יהודה
דניאלה גרינברג

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

נעדרו:

חברים:

ד"ר יחיאל שילה

- חבר

סגל:

עו"ד עפר יעקב

- יועץ משפטי

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה 2016002
אושר

תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2016003	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 2-930 תכ" : 201/3/5/1	ליאני פטריק	נעמי שמר 18	4
2	דיון עקרוני	2015007	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 2-549	גבאי שלמה		5
3	דיון עקרוני	2015014	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 1290	קרני מעיין	תירוש 20	6
4	דיון עקרוני	2015013	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 1289 תכ" : 201/3	לוינטל אושרי	תירוש 18	7

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
12	מפורטת	201/3/20	13 מגרשים בכרמים		ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות - חבל		16
13	מפורטת	201/3/18	8 יח"ד בכרמים		ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות - חבל		17

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה להיתר	20150036	מגורים חד משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 111 תכ" : 201/2	כהן טל	דבורנית 2	8
6	בקשה להיתר	20150059	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש : 1-707 תכ" : 201/3/3	אריאלי אלעד	רחל המשוררת 28	9
7	בקשה להיתר	20140098	מגורים חד משפחתיים, בניה חדשה	מגרש : 1285 תכ" : 201/3/6	תשובה יפה גל	תירוש 10	10
8	בקשה להיתר	20140103	מגורים חד משפחתיים, בניה חדשה	מגרש : 1286 תכ" : 201/3/6	אלמוג רויטל	תירוש 12	12
9	בקשה להיתר	20140043	מגורים דו משפחתיים, שינויים עם תוספת שטח.	מגרש : 2-2027 תכ" : 201/3/2	תורגימן מורן	כרמים 34	13

תקציר נושאים לדיון

בקשה לעבודה מצומצמת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
10	בקשה לעבודה מצומצמת	20150005	מגורים חד משפחתיים, גדר	מגרש : 468 תכ" : 201/2	זלנדר קירא	פריחת השקד 47	14

תיק עבירה

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
11	תיק עבירה	2015029	מגורים חד משפחתיים, בניה ללא היתר	מגרש : 949 תכ" : 201/3/5/1	כהן מיטל	אריק לביא 10	15

סעיף 1	דיון עקרוני: 2016003
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

ליאני פטריק

ליאני ורד

כתובות

נעמי שמר 18

גושים חלקות

מגרש: 2-930

201/3/5/1

מגורים ב'

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

בין המגרשים קיים שצ"פ מוזנח
 התושב מבקש לטפח את השטח הצמוד למגרשו
 בעבר הייתה חשיבה לפתח טיילת באיזור שלעת עתה לא בוצעה
 אין מניעה שהרוכש יטפח את השטח

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. שהרוכש יהיה מודע לכך שבעתיד תפותח טיילת במקום
2. חתימה על טופס טיפוח מול המועצה

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. שהרוכש יהיה מודע לכך שבעתיד תפותח טיילת במקום
2. חתימה על טופס טיפוח מול המועצה

סעיף 2	דיון עקרוני: 2015007
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

גבאי שלמה

גושים חלקות מגרש: 2-549

מהות הדיון

מתן אישור לטיפוח שטח ציבורי

חוות דעת

בסמוך למגרש 549 קיים שצ"פ השצ"פ הקיים הינו שארית שנותרה מהקמת שכונת הכרמים הדייר מבקש קטע קטן מהשצ"פ לטיפוח בישיבת הועדה 2015004 מיום 1.4.15 הוחלט לדחות את הדיון בבקשה ולהציגה בתום הבניה.

המלצת המהנדס

לאשר.

בתנאי לחתימה על טופס טיפוח שטח ציבור

החלטות

לדחות את הבקשה לדיון במועד אחר לאחר שהמבקש יגיש תכנית מה בדיוק מתכנן לעשות במקום, היות וננטעו שם עצים ע"י החברה לפיתוח.

סעיף 3	דיון עקרוני: 2015014
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016	

פתוח סטטוס:

בעלי עניין

מבקש
קרני מעיין

כתובות
גושים חלקות
תירוש 20
מגרש: 1290

מהות הדיון

בקשה לטיפוח שטח ציבורי.

חוות דעת

במתחם F בשכונת הכרמים תוכננו מעברים לתשתיות ואופציה למעבר רגלי בתכנון המפורט והביצוע של השכונה לא ניתן היה לבצע מעבר עקב הפרשי גובה גדולים לכן שטח זה לא בשימוש בשלב זה

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:
חתימה על הסכם טיפוח שבו הדיירים מודעים לכל שייתכן ובעתיד המועצה תעשה שימוש בשטח עלות הקיר שגובל במדרכה תהיה על חשבון המבקשים
העבודה תבוצע ע"י החל"פ

החלטות

החלטה לסרב

סעיף 4	דיון עקרוני: 2015013
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש
לוינטל אושרי

כתובות
גושים חלקות

תירוש 18

מגרש: 1289

201/3

מגורים א'

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

במתחם F בשכונת הכרמים תוכננו מעברים לתשתיות ואופציה למעבר רגלי בתכנון המפורט והביצוע של השכונה לא ניתן היה לבצע מעבר עקב הפרשי גובה גדולים לכן שטח זה לא בשימוש בשלב זה

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:
חתימה על הסכם טיפוח שבו הדיירים מודעים לכל שייתכן ובעתיד המועצה תעשה שימוש בשטח עלות הקיר שגובל במדרכה תהיה על חשבון המבקשים
העבודה תבוצע ע"י החל"פ

החלטות

החלטה לסרב

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150036	תיק בניין: 304
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016		

תאריך פתיחה: 16/06/2015

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:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים.

בקשה להקלה בשטחי הבניה 10% כשמבוקשת מהועדה המקומית הקלה של 5% + המלצת הועדה להקלה נוספת של 5% לועדה המחוזית.

בקשה להקלה בתכסית.

חוות דעת

בעבר המשתכנים ביקשו לפצל את המגרש לשני מגרשים אך לא אושר בהחלטת הועדה. בשלב זה הוגשה בקשה לתוספת בניה.

החלטות

החלטה לסרב

סעיף 6	בקשה להיתר: 20150059	תיק בניין: 357
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016		

תאריך פתיחה: 20/07/2015

בעלי עניין

מבקש
אריאלי אלעד

עורך
חביב נילי

מהנדס
רבפוגל אורי

אחראי שלד
רבפוגל אורי

כתובת: רחל המשוררת 28

גוש וחלקה: מגרש: 707-1

תוכניות: 201/3/3

יעוד: מגורים ב'

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

מהות הבקשה

יחידת מגורים חדשה, המהווה חלק מבית דו משפחתי, דו קומתי, כולל: ממ"ד, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חניה עורפית לא מקורה, מצללה. בקשת הקלה של כ 3% בשטח הבית

חוות דעת

עפ"י החוק הירדני במגרש עם טופוגרפיה ניתן לאשר עד 5% הקלה.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

החלטה לאשר

295	תיק בניין:	20140098	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016					

תאריך פתיחה: 20/11/2014

בעלי עניין

מבקש

תשובה יפה גל

תשובה אמיר

עורך

אשכנזי עינת

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת:

תירוש 10

גוש וחלקה:

מגרש: 1285

תוכניות:

201/3/6, 201/3

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש חד משפחתי, דו קומתי כולל: ממ"ד, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חניה עורפית מקורה, מצללות.

חוות דעת

במגרש בוצעה חנייה שלא הותאמה למדרכה. לאחר פגישה עם מנהלי הפרוייקט הם נדרשו להתאים את החנייה למדרכה שכבר הייתה מבוצעת. הרוכשים החליטו על דעת עצמם לשלם לקבלן שישנה את המדרכה שתותאם למפלס החנייה. במדרכה נוצרו מפגעים להולכי רגל. בנוסף נגלה כי בתוך מבנה החנייה קיימות הכנות לברז ומזגן, תקשורת בזק ושקעי חשמל.

המלצת המהנדס

אפשרות 1 - לא לאפשר לרוכש סגירת חניה, אלא להשאיר אותה פתוחה.
אפשרות 2 - התחייבות עם ערבות שהחנייה לא תשמש למשרד או יחידת מגורים לאחר הסגירה.

בנוסף - הסדרת החנייה ביחד עם השכן שלא תהווה מפגע במדרכה

מהלך דיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - נפגשתי עם מפקח הבניה, והסברתי להם מה צריך לעשות, שצריך להתאים את החנייה למדרכה ולא ההיפך. בפועל הם הרימו את המדרכה וניסו להתאים אותה לחנייה.
כרמית יהודה, מפקחת - צריך לפרק ולסדר את המדרכה, זה לא בטיחותי.

המלצת המהנדס

להחזיר מצב לקדמותו, להתאים את החנייה למדרכה.

* לגבי דודי שמש - להכניס בתקנון שלכל בית רק דוד שמש אחד ומוסתר.
* חניה - להחתים על תצהיר משפטי שחנייה תשמש לחניה בלבד, במקרה שקיים חשש לשימוש אחר

המשך בקשה להיתר : 20140098

הצבעה בעד המלצת המהנדס
בעד - פה אחד

החלטות

- * להחזיר מצב לקדמותו ולהתאים את החנייה למדרכה.
- * לחתום על תצהיר משפטי שהחנייה תשמש לחנייה בלבד.
- * לתאם עם המפקחת ביקור בחנייה לעוד חצי שנה, שנה ושנה וחצי.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20140103	תיק בניין: 301
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016		

תאריך פתיחה: 25/12/2014

בעלי עניין

מבקש

אלמוג רויטל

עורך

חופית חזן

מהנדס

קלצל גרגורי

אחראי שלד

קלצל גרגורי

כתובת:

תירוש 12

גוש וחלקה:

מגרש: 1286

תוכניות:

201/3/6, 201/3

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים חד משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש חד משפחתי, דו קומתי כולל: ממ"ד, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חניה עורפית לא מקורה, מצללות.

חוות דעת

הרוכשת החליטה על דעת עצמה לשלם לקבלן שישנה את המדרכה שתותאם למפלס החניה. במדרכה נוצרו מפגעים להולכי רגל.

המלצת המהנדס

הסדרת החניה ביחד עם השכן שלא תהווה מפגע במדרכה

החלטות

החלטה

להחזיר מצב לקדמותו ולהתאים את החניה למדרכה.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20140043	תיק בניין: 164
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016		

תאריך פתיחה: 25/05/2014

בעלי עניין

מבקש
תורג'מן מורן
עורך
אזולאי יהודה

מהנדס
ביטון דוד

אחראי שלד
ביטון דוד

כתובת: כרמים 34

גוש וחלקה: מגרש: 2027-2

תוכניות: 201/3/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים דו משפחתיים **תאור הבקשה:** שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

מחסן בגודל 30 מ"ר ככל הנראה ישמש ליחידת דיור.

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מספר 20140011 מתאריך 11/08/2014 הוחלט: החלטה לאשר

המלצת המהנדס

לאשר בתנאי שהרוכשים יתחייבו בתצהיר מול עו"ד עם ערבות בנקאית שהמחסן ישמש לאחסנה בלבד.

מהלך דיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - התושב מציע לחתום על תצהיר.
יו"ר הועדה - אם זה עומד בתנאי התב"ע, ניתן לאשר בתנאי תצהיר משפטי שהמחסן ישמש רק לאחסנה.

הצבעה בעד המלצת יו"ר הועדה
בעד - פה אחד

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים:

- תצהיר משפטי שהמחסן ישמש רק לאחסנה ובמקרה של הפרת התצהיר ייגבה סך 25,000 ש"ח
- לפרק את החלוקה הפנימית שנעשתה במחסן
- להנמיך את תקרת המחסן לגובה 2.2 מ'
- לתאם שני מועדי ביקור של המפקחת בעוד שנה ובעוד שנתיים.

סעיף 10	בקשה לעבודה מצומצמת: 20150005	תיק בניין: 339
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016		

תאריך פתיחה: 21/06/2015

בעלי עניין

מבקש

זלנדר קירא

זלנדר אלון

מהנדס

קלצל גרגורי

כתובת: פריחת השקד 47

גוש וחלקה: מגרש: 468

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים **תאור הבקשה:** גדר

מהות הבקשה

חומה בגבול מגרש.

חוות דעת

בתב"ע 201/2 קיים סעיף בפרק 6 המדבר על קירות תמך, סעיף 6.1.2: "במקרים בהם אילוצים טופוגרפיים מיוחדים תותר חריגה באישור הועדה המקומית". לאור הסעיף המופיע בתע ניתן לאשר את החריגה בועדה מקומית ואין צורך להעביר למת"ע

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. חתימה ואישור מהנדס על הקיר המבוקש
2. הגשת סיכום דברים בכתב בין השכנים לגבי גמר הקיר

החלטות

החלטה לאשר עקב נתונים טופוגרפיים חריגים, ובתנאים:

1. חתימה ואישור מהנדס על הקיר המבוקש
2. הגשת סיכום דברים בכתב בין השכנים לגבי גמר הקיר
3. סיום בניה וחיפוי הקיר מצד השכן תוך חודשיים ימים.

סעיף 11	תיק עבירה: 2015029	תיק בניין: 190
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016		

תאריך פתיחה: 18/10/2015

בעלי עניין

בונה/נאשם

כהן מיטל

כהן שי

כתובת אריק לביא 10

גושים וחלקות מגרש: 949

תוכניות: 201/3/5/1

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור: בניה ללא היתר

מהות העבירה

- מדרגות חיצוניות חורגות מקו בניין.
- מבדיקה שנערכה בתיק, המשתכנים החלו תהליך של היתר תוספת בניה לבית קיים, התהליך לא הושלם.

חוות דעת

הבניה נעשה שלא על פי התכנית ההגשה

המלצות

להעביר לטיפול התובע העירוני

החלטות

להעביר לטיפול התובע העירוני

מפורטת: 201/3/20	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016	

שם התכנית: 13 מגרשים בכרמים

שטח תוכנית 6,850.00 מ"ר (6.85 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזום

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות - חבל ירושלים

מגיש

מועצה מקומית בית - אריה

המלצת המהנדס

ממליץ לועדה מחוזית להפקיד את התכנית.

החלטות

המלצת הועדה המקומית להעביר למת"ע להמשך קידום התכנית.

מפורטת: 201/3/18	סעיף 13
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016003 תאריך: 03/04/2016	

שם התכנית: 8 יח"ד בכרמים

שטח תוכנית 5,450.00 מ"ר (5.45 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות - חבל ירושלים

מגיש

מועצה מקומית בית - אריה

המלצת המהנדס

ממליץ לועדה מחוזית להפקיד את התכנית.

החלטות

המלצת הועדה המקומית להעביר למת"ע להמשך קידום התכנית.

בכבוד רב,

אבי נעים

ראש המועצה ויו"ר הועדה