



# המועצה המקומית עומר<sup>1</sup>

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

29 דצמבר 2010  
כ"ב טבת תשע"א  
סימנו: 9578

## פרוטוקול

מישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה עומר מס' 6/2010

שהתקיימה בעומר ביום ג' - 28/12/2010 בשעה 20:30

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>בהשתתפות:</b> פיני בדש, יו"ר | <b>בנוכחות:</b> אדר' אלי כהן, מהנדס המועצה |
| עידו ליליאן, חבר                | יוסי ברגל, מ.מ.מזכירת הועדה                |
| לוצאטו אתי, חברה                | ד"ר רחל קטושבסקי - נציגת ו.מחוזית          |
| אליעזר אמיר, חבר                |  |
| רות לוי, חברה                   |  |
| <b>נעדרו:</b> עדי אברהם, חבר    |  |
| אלון תבור, חבר                  |  |

**כנ נכחו (בחלק מהדיון):** המבקש, חלבי רמי והמתכנתת טל רוזנברג, - לסעיף מס' 2.  
 המבקש, ניב כהן - לסעיף מס' 3.  
 עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ, יו"ר סיטבון ראובן, לסעיף מס' 4  
 מתכנן יואב אבריאל, מרש אדריכלים, לסעיף מס' 4

1. (2371) **הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. הקלה בגובה גדר קדמית לבית קיים ב- 41 ס"מ מעבר ל- 1.20 מ' המותרים.

2. הקלה בגובה גדר קלה ב- 9 ס"מ.

מצב קיים. פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה

**כתובת:** תפוח 25

**המבקשים:** טרבס סימה ומשה

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>אלי כהן:</b>      | מציג את עיקרי הדברים ע"פ מכתב ההסבר נבנה בטעות.                    |
| <b>פיני בדש:</b>     | האם חתם על טופס ההתחייבות לבנית גדר לחזית רחוב.                    |
| <b>אלי כהן:</b>      | הוא חתם.   |
| <b>עידו ליליאן:</b>  | מהם סעיפי הבקשה להקלה?   |
| <b>אלי כהן:</b>      | מסביר שההבדל בין הגדר הקלה וגדר בנויה.                             |
|                      | רחל קטושבסקי מצטרפת לישיבה ופיני מציג לה בקצרה את הנושא.           |
| <b>עידו ליליאן:</b>  | אישרנו בעבר כאשר היה נושא שיפועים של המדרכה אך במקום הנ"ל הכל ישר. |
| <b>רחל קטושבסקי:</b> | אין סיבה מוצדקת אם טעה שיפרק.                                      |
| <b>הצבעה:</b>        | <b>פה אחד.</b>   |
| <b>החלטה:</b>        | הועדה דוחה את הבקשה להקלה.   |

היזם חתם על טופס התחייבות לבניית גדר לחזית רחוב ואין שיפועים במדרכה ולכן אין סיבה

מוצדקת לסטיה.

|         |         |         |         |         |             |         |         |                 |
|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|---------|-----------------|
| מזכירות | גביה    | גזברות  | חינוך   | הנדסה   | ו.בנין העיר | תרבות   | ספורט   | מוקד חירום      |
| 6291122 | 6291155 | 6291151 | 6291166 | 6291144 | 6291141     | 6291180 | 6291177 | 6291100-6291111 |



2. (75)

**הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. הגבהת גדר קדמית בנויה ל- 1.50 מ' במקום 1.10 מ' המותרים וגדר קלה ל- 2.20 מ' במקום ה- 2.00 מ' המותרים.
  2. שינוי גובה שער החניה ל- 3.05 מ' במקום ה- 2.50 מ' המותרים.
  3. הגבהת גדר בין שכנים ל- 1.55 מ' במקום ה- 1.10 מ' המותרים.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** עדעד 22

**המבקשים:** חלבי סיגלית ורמי

חלבי רמי והמתכנת טל רוזנברג הצטרפו לדיון בנושא.

- פיני בדש:** שואל את המתכנת, מדוע מבקשת הקלה כאשר יש תקנות ברורות לנושא הנ"ל.
- טל רוזנברג:** מציגה את מיקום המגרש ואת אופי המדרכות והפיתוח וטוענת כי אח המבקשת הינו נכה והתכנית של הבית הוא ללא מדרגות. ומחדדת את מיקום החרیגה ואת גובה המגרש ביחס למדרכה.
- עידו ליליאן:** מה האורך של הקטע שבו מבוקשת החרیגה?
- אלי כהן:** עונה כ- 22 מ"א מקטע הגדר.
- טל רוזנברג:** מציגה חתך מקומי אשר מראה את הפרשי הקרקע בין הפתוח הפנימי למדרכה. ואומרת שניתן לדרג את הגדר אך בכל מקרה תהיה חריגה בגובה גדר סופי לאורך קטע קטן יותר.
- אלי כהן:** מציג את נושא מיקום שער החניה והגבהת הגדר בין השכנים. (כאשר זה בהסכמת שכנים).
- הצבעה:** פה אחד
- החלטה:** 1. לסעיף הראשון הועדה מקבלת את הצעת המתכנת ולצמצם את החריגה למינימום האפשרי.  
2. הועדה מאשרת את ההקלה בגובה החניה.  
3. הועדה מאשרת ההקלה בגובה הגדר בין השכנים.

3. (2008)

**הנושא:** בקשה לאשר להקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. בקו בנין צידי 10 ס"מ ל- 3.40 מ' במקום 3.50 מ' המותרים.
  2. בקו בנין אחורי 20 ס"מ ל- 5.80 מ' במקום 6.00 מ' המותרים.
- מצב קיים. פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.  
כתובת: חורשה 79  
המבקשים: כהן יעל וניב

המבקש ניב כהן הצטרף לדיון והציג את עיקרי הדברים.

- אלי כהן:** מציג את נושא הבקשה.
- הצבעה:** פה אחד.
- החלטה:** הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.



4. (14/מפ/1001) הנושא: בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן סולרי בשטח חקלאי.

1. שינוי יעוד הקרקע לשטח חקלאי ומתקנים הנדסיים ודרכים.
2. פירוט השימושים והתכלית בכל יעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
3. מתן הוראות להוצאת היתרי בניה ולפתוח השטח.
4. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

כתובת: תחומי העמותה

המבקשים: עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ

רות לוי עוזבת את הישיבה, לא משתתפת בנושאים הבאים בגלל חשש לניגוד עניינים. ראובן סיטבון-יו"ר האגודה עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ, והמתכנן יואב אבריאל הצטרפו לדיון בנושא.

**יואב אבריאל:** מציג את החלופות.

**רחל קטושבסקי:** מהיכן ניגשים אל השער?

**יואב אבריאל:** מציג את התוואי הצריך וחוזר להציג את החלופות והמרחקים מהבתים.

**ראובן סיטבון:** מסביר כי לאחר הדיון בוועדה המחוזית נוספו חלופות הנוספת.

**יואב אבריאל:** מציג את החתך ומסביר כי בעקבות השיפוע הטבעי הם יהיו בקוי מבט נמוכים.

**אלי כהן:** מה גובה הפנלים והחדרים (טרפו)?

**יואב אבריאל:** הפנלים הם מקסימום בגובה של 2 מטר וחדרי הטרפו הם 4X6 לערך ובגובה של עד 4 מ'.

**אמיר אליעזר:** הבטחתם כי תציגו תמונות של איך זה יראה.

**יואב אבריאל:** קיימות הדמיות בתיק הבניה ולנושא שטחי הבקשה הקודמת.

**עידו ליליאן:** שואל לנושא השטחים הירוקים אשר אמורים היו "לעטוף" את הישוב.

**יואב אבריאל:** מציג את החלופה ב' כחלופה עדיפה ואומר כי יתרחקו כ- 100 מ"ר ובשטח הזה ינטעו עצי זית,

לאחר מכן יהיה המתקן ומתייחס לכביש אשר אמור לקום בין עומר לתל-שבע.

מזכיר את האתר תל באר שבע לשימור ע"י אונסקו ונושא תוואי הנוף והנחל ומיקום המתקן ביחס לכך.

**עידו ליליאן:** מדוע אתם פוסלים את חלופה ד'?

**יואב אבריאל:** בעקבות המרחק למקור הכוח של חברת חשמל.

**פיני בדש:** מדוע שהקו מתח לא יהיה טמון באדמה תת קרקעי? נדרוש שבכל התשתיות יהיו תשתיות

טמונות.

**עידו ליליאן:** גובה מבני חדרי הטרפו הוא 4 מטר, ניתן יהיה לבנות את המבנים תת קרקעי או טמונים בחלקם

באדמה.

**אמיר אליעזר:** כיצד זה הולך להיות מבוצע ע"פ איזה תקן?

**יואב אבריאל:** ניתן להתנות את זה לפי תקן ארופאי.

מציג שוב את החלופה ב- 2 אשר לדעתו עדיפה, נאמר כי לא יראה בקו הנוף שלהם שום חלק

מהפנלים הפוטו וולטאים.



# 4 המועצה המקומית עומר



את החלופה ב-2 להרחיק יותר למרחק של 200 מטר מהבתים. מציג פרויקט אחר אשר ביצעו בקטורה ובו הם ביצעו תסקיר השפעה על הסביבה ולטענתו אומר כי אינם מהווים שום סכנה או נזק סביבתי. הערות כלליות לכלל החלופות.

פיני בדש:  
יואב אבריאל:

תשתיות חשמל, תאורה וכו' דרך פטרולים/גדרות/יש לפרט בתקנון לציין כי הינם בתחום המגרש ויש לציין כי הינם ישא בכל עלויות התכנית היטלי השבחה וההוצאות בגין תביעות לפי 197.

אלי כהן:

מציג את הסיבות מדוע עדיף שלא לשקול את החלופה ד' ואומר כי אף במצב זה עלול להגיע לחוסר כדאיות כלכלית ולדעתו חלופה ב-2 היא עדיפה עם הצעת הועדה להתרחק למרחק מקסימלי מהבתים.

ראובן סיטבון:

פה אחד.

הצבעה:  
החלטה:

הועדה ממליצה על חלופה ד' בתנאים הבאים:

תיקון תוואי הדרך אשר לא יעבור בסמוך לבתים.

מרחק מינימום לרצועה נופית לא יפחת 200 מטר מגבול מגרשי המגורים.

הקמת הרצועה הנופית יהיה בד בבד עם הקמת המתקן.

כל התשתיות אל המתקן במתקן יהיו תת קרקעיות.

חדרי הטרפו יבנו חצי שקועים באדמה. כאשר גובה הכרכוב מירבי יהיה 2 מ' מעל הקרקע.

היזם ישא בכל העלויות הנובעות מאישור התכנית, היטלי השבחה וכל ההוצאות בגין תביעות ו/או דרישות לפי סעיף 197 לחוק.

רשם: יוסי ברגל - מ.מ. מזכירת הועדה.

אושר:

תאריך 29/12/2010

פיני בדש, יו"ר הועדה

אלי כהן, מהנדס הועדה