

# המועצה המקומית עומר



## הועדה המקומית לתכנון ולבניה

14 יולי 2011  
י"ב תמוז תשע"א  
סימוכין: 9814

### פרוטוקול

מישיבת ועדת מליאה לתכנון ולבניה עומר מס' 3/2011

שהתקיימה בעומר ביום ד' - 13/07/2011 בשעה 20:30

**בהשתתפות:** פניי בדש, יו"ר.  
לוצאטו אתי, חברה.  
עידו ליליאן, חבר.  
אליעזר אמיר, חברה.  
צילי עמיר, חברה.  
רות לוי, חברה.  
עדי אברהם, חבר.  
סימה כחלון, חברה.

**נעדר:** אלון תבור, חבר.

**בנוכחות:** גבי קטושבסקי רחל, ועדה מחוזית.  
עו"ד עמירם קראוס, יועץ משפטי.  
אמיר ברנע, מ. אגף חינוך.  
ישראל רווה, מזכיר המועצה.  
אדרי' אלי כהן, מהנדס המועצה.  
יוסי ברגל, מ.מ. מזכירת הועדה.

**כן נכחו (בחלק מהדיון):** המבקשים, משפחת רוז, לסעיף מס' 2.  
מתכנן, בוקובזה ישראל, לסעיף מס' 2.  
יועץ תכנון, מטעם המבקשים (משפחת רוז), רועי אסף, לסעיף מס' 2.  
המתנגדת, גבי ילובסקי, לסעיף מס' 2.  
המבקשת, גבי קרולין חרותי קוד, לסעיף מס' 3.

1. (2005) הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:
1. הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה מ- 2.00 מ' ל- 1.40 מ'.
  2. הקלה בקו בנין צידי לבריכת שחיה כ- 5 ס"מ - מצב קיים.
  3. הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי מ- 6.00 מ' ל- 5.40 מ' (10%) - מצב קיים.
  4. הקלה בגובה מבנה סופי של 18 ס"מ - מצב קיים.

כתובת: חורשה 73

המבקשים: אנטוניר אורן

**אלי כהן:** מציג את עיקרי הדברים  
**הצעת החלטה:** הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.  
**הצבעה:** פה אחד  
**החלטה:** הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

מוקד חרום	ספורט	תרבות	י. בנין העיר	הנדסה	חינוך	גזברות	גביה	מזכירות	לשכת ר. המועצה
6291100-6291111	6291177	6291180	6291141	6291144	6291166	6291151	6291155	6291122	6291133

רח' רותם, ת.ד. 1 עומר, 84965, פקסימיליה: 08-6291110



2. (281)

**הנושא:** בקשה להריסת חלק ממבנה דו משפחתי לפי תכנית מצ"ב.

אין הסכמת שכנים - מרגנית 19 א' מתנגדים.

**כתובת:** מרגנית 19

**המבקשים:** רז יוני

**אלי כהן:**

**גב' ילובסקי:**

מציג את עיקרי הדברים.  
הדו"ח שצירפתי מהווה חוות דעת מייצגת של מספר קונסטרוקטורים וכי הבניה היום אינה תקינה ואני חוששת לביתי והיסודות אינם טובים.  
הבית בן 40 שנה ואינו יציב, אנו מוטרדים מאוד ומצפים כי המועצה תגן על ביתנו ואם יהיה צורך אפנה לבית משפט.

אני חשה חוסר אונים, חוסר ביטחון וחוסר אמון, ביצעו בדיקות בגג ולאחר בצוע הבדיקות נותר חור בגג ושטרס תוקן וחלחלו דרכו מים לקיר הסלון שלי. כמו-כן, הקבלן טען כי יום למחרת יבוא טרקטור להרוס את הבית.

**רועי אסף:**

נתבקשתי לתת חוות דעת לגבי היתכנות ההריסה וכן אופן ביצועה.  
אני אציג את הנושא מהיבט ההנדסי:

המבנה הינו דו משפחתי שבבדיקת התקרה נמצא כי הקשר בין הבתים מצוי בשלוש קורות. הפתרון הראשוני שניתן, היה לפרק את הקורות ממש בקיר המשותף פתרון זה היה גורם אי נוחות והפרעה לבית השכן שכן היו צריכים להעמיד תמיכות בסלון הבית של גב' ילובסקי.  
לבקשת היזמים קו החיתוך הוזז ואינו נוגע כלל לבית המתנגדים כך שכל העבודה שתעשה הינה בתחום הבית של משפחת רז. אין בעיה לביצוע הנ"ל.

**צילי עמיר:**

לא ברור האם הקורות ברצפה מחוברות למבנה בקורת קשר?

**רועי אסף:**

יתכן כי קיימות קורות ובכל מקרה לא נוגעים בהם.

**רחל קטושבסקי:**

איך את יודע היכן הקורות מסתיימות?

**רועי אסף:**

בדקנו בעזרת גלאי מתכות ובכל מקרה אין זה מפריע ולא קיים חשש הנדסי.

**רות לוי:**

אולי זו הזדמנות לחזק את הבית הקיים.

**גב' ילובסקי:**

חיזקנו את המבנה שלנו והשקענו כספים, אין סדקים במבנה והכל חדש, צילמנו את כל ביתנו.

**רועי אסף:**

אם יש סכנה לבית מרעידות אדמה, אז זה שאנו מבצעים ניסור לא משנה למבנה העיקרי.

**רחל קטושבסקי:**

באותה מידה, במידה והתושב ישפץ את המבנה הקיים עשויה להיווצר בעיה למבנה.

**רועי אסף:**

בכנות אני אומר כי החלופה המוצעת הינה ברת ביצוע וכי הסדיקה תהיה בין הקיים למוצע ע"י המבקש בביתו.

**גב' ילובסקי:**

איך המועצה מגנה על ביתי?

**פיני בדש:**

התושב מוותר על חלק מביתו ואינו הורס אותו והוא מציב בטחונות.

**ישראל בוקובזה:**

אם עובדים בכביש וכאשר סוללים או חוצבים בהר קיימות ויברציות וזה עשוי לגרום לסדקים

למבנים סמוכים וכן אנו מעמידים ערבויות לתיקון נזקים.

**יוני רז:**

הבית הקיים במצב גרוע והשיפוץ שתכננו אינו פינוק, אני מעוניין לגור במבנה סביר.



- צילי עמיר:** האם האדון אשר כתב את חוות הדעת מטעם המתנגדים יכול להציג את דבריו?  
**גב' ילובסקי:** לא. הוא לא יכל להגיע.  
**רועי אסף:** וכמו-כן, אני מבקש לציין כי החוות דעת המוצגת אינה פוסלת את הצעתי.  
**פיני בדש:** אתה יכול להסביר את תשובתו של היועץ מטעם המתנגדים, עמיר גל?  
**רועי אסף:** הוא מסביר את הקיים והוא אינו קובע קביעה כלשהי.  
**ישראל בוקובזה:** מדוע הוא לא הגיע להציג את הטענה שלו?  
**גב' רז:** אני מעוניינת להבהיר כי אנו ממתנינים כבר שנה וחצי ואנו מעוניינים להתקדם עם חיינו.  
**פיני בדש:** אני מודה למשתתפים נקיים בהמשך דיון בפורום הועדה.
- 3. (1646) הנושא:** הקמת מערכת פוטו וולטאית על גבי מבנה אין הסכמת שכנים - רחוב אגוז 20  
**כתובת:** אגוז 19  
**המבקשים:** קרולין חרותי קוד
- אלי כהן:** מציג את עיקרי הדברים.  
**עו"ד קראוס:** מה מהדברים במכתב ההתנגדות הינם נושא תכנוני?  
**רחל קטושבסקי:** אף אחד מן הנושאים אינו נושא תכנוני.  
**אלי כהן:** אני מקריא מן התקנות למתקן פוטו וולטאי היתר לעבודה מצומצמת סעיף 5 (א') ו- (ב) התכנית תואמת את התקנות.  
**סימה כחלון:** לסעיף מס' 1 במכתב התנגדות האם קיימת סכנה?  
**אלי כהן:** ישנו מהנדס אשר לוקח אחריות על הביצוע.  
**עו"ד קראוס:** מבחינה תכנונית מציע לבדוק את הניקוזים.  
 הועדה נקלעה לבעיה כי בכל מקרה של דו משפחתי אנו נוהגים לבקש את הסכמת השכנים, אך כאשר אין הסכמה מתעוררת בעיה ואז עלינו לדון בה. במקרה דוגמת זה מבחינה תכנונית ולא צריכה להיות בעיה באשור הבקשה.  
 אנו צריכים לבדוק מבחינה תכנונית כוועדה ולא לבדוק דברים טכניים, מעבר לאישורי מתכננים וקונסטרוקטור.  
 איני סבור שצריך לדיון בנושאים כאלו כיוון שאין הם נושאים תכנוניים. אני לא רואה סיבה שהוועדה אינה יכולה לאשר.  
**רחל קטושבסקי:** המניעה היחידה התכנונית אשר יכולה להיווצר היא מקום הבית בכניסה לישוב על הכביש הראשי, אך המתנגד לא טען זאת וגם לא מהנדס הועדה או מי מחבריה.  
**הצעת ההחלטה:** הועדה לא מצאה בסיס תכנוני להתנגדות והמתנגד לא הגיע להציג את התנגדותו. הועדה תומכת באנרגיה חילופית וירוקה והיא ממליצה לאשר בתנאים המקובלים בתמ"א.  
**הצבעה:** פה אחד.  
**החלטה:** הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את התכנית בכפוף לתנאים הקבועים בתמ"א.



## דיון לנושא 2 לסדר יום.

2. (281) הנושא: בקשה להריסת חלק ממבנה דו משפחתי לפי תכנית מצ"ב.

אין הסכמת שכנים - מרגנית 19 א' מתנגדים.

כתובת: מרגנית 19

המבקשים: רז יוני

**פיני בדש:** אני לא הייתי מסכים לחיתוך בקו "0" הצמוד לבית השכן של הגג וזה היה יוצר אי נוחות לביתי מצד שני לחלופה השנייה כאשר החיתוך הוא רחוק מהגבול המשותף וכי אין מניעה וכן הניתוק רק ישיב את הנכס.

**סימה כחלון:** הנושא לא היה צריך להגיע לדיון?

**עו"ד קראוס:** כפי שאמרתי קודם, אנו קלענו עצמנו לבעיה בנושא הסכמת השכנים ולצדדי נקטנו עמדה בענין השיפוץ. ככלל המועצה והועדה אינם מתערבים בסכסוכי שכנים. כך לדוגמה אם שורשיו של עץ המצוי בחצר אחת פוגעים במבנה של שכן וגורם לו נזקים אנו לא מתערבים. ההתערבות היחידה תעשה אם העץ מסוכן ועלול לפגוע בשלום הציבור.

**הצעת החלטה:** הועדה דנה בבקשה ובהתנגדות מבחינה תכנונית עניינית על כל היבטיה ולא ראינו מניעה תכנונית לאישור הבקשה.

**הצבעה:** פה אחד.

**החלטה:** הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את התכנית כפי שהוגשה, בכפוף למילוי כל התנאים המקובלים.

4. הנושא: המלצה לוועדה המחוזית להפקיד תכנית מפורטת לתוספת רובעים למגורים לבנה ביתך (כ- 300 יח"ד).

כתובת: בנה ביתך

המבקשים: מועצה מקומית עומר

**פיני בדש:** בראיה האסטרטגית של הישוב ראינו ביעד של כ- 3,000 יח"ד את מסגרת הישוב האופטימלית כך שיהיו סדר גודל של 10,000 תושבים, שיחשב כישב גדול מספיק כדי לא לאחד אותו עם רשויות אחרות ועדין עם אינטימיות של ישוב קהילתי.

כיום אנו עומדים על כ- 7,800 נפש. כעתודה למגרשים ישנם עוד כ- 120 מגרשים ובנוסף מגרשים בחלקות חקלאיות.

הירידה של צה"ל דרומה ומיקום של בסיס המודיעין בקרבת מקום גרמו לדרישה למגרשים נוספים בעבור אנשי הצבא. התכנון שלנו הוא להוסיף כ- 300 יח"ד כשהיעד הינו ל- 10,000 תושבים המגרשים כדוגמת בנה ביתך הקיים 600 מ"ר מגרש.

**רחל קטושבסק:** מה לנושא תמ"א 35 צפיפויות?

**פיני בדש:** לשכת ה. המועצה 6291133  
 התמ"א הגבילה למגרשים של 300 מ"ר הנדסה 6291144  
 מולחית גביה גזרות 6291155 6291151 6291166 6291144  
 ו. בנין העיר 6291141 תרבות 6291180 ספורט 6291177 מוקד חרום 6291100-6291111

# המועצה המקומית עומר



-5-

- רחל קטושבסקי: הועדה יכולה לתת הקלות.  
פיני בדש: לנו היה ברור כי ההשגות שלנו לנושא הצפיפויות יתקבלו, אולם מתברר שלא. בכל מקרה נפגשת אישית עם ראש הממשלה והמגמה הינה להגדיל את הצפיפות ל- 500 מ"ר ליחיד.  
סימה כחלון: כיצד משווקים מגרשים של מעל 300 מ"ר בשאר הישובים?  
פיני בדש: הם יכולים לעשות זאת כיון שאלו מגרשים שתוכננו על פי תכניות מאושרות עוד לפני תמ"א 35.  
רחל קטושבסקי: (על פי סעיף 2.12 בתמ"א 35 ניתן לערוך שינויים בצפיפות.  
הצעת החלטה: הועדה ממליצה לועדה המחוזית להפקיד התכנית לתוספת מגרשים בעומר.  
הצבעה: פה אחד.  
החלטה: הועדה ממליצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית להוספת מגרשים בעומר.

רשם: יוסי ברגל - מ.מ. מזכירת הועדה.

אושר:

תאריך 14/07/2011

פיני בדש, יו"ר הועדה

אלי כהן, מהנדס הועדה

מוקד חרום	ספורט	תרבות	ו. בנין העיר	הנדסה	חינוך	גזברות	גביה	מזכירות	לשכת ר. המועצה
6291100-6291111	6291177	6291180	6291141	6291144	6291166	6291151	6291155	6291122	6291133

רח' רותם, ת.ד. 1 עומר, 84965, פקסימיליה: 08-6291110

# המועצה המקומית עומר



## מהנדס המועצה

28 יולי 2011  
כ"ו תמוז תשע"א  
סימוכין: 9825

לכבוד  
אינג' רועי אסף  
רחוב יהודה הנחתום 4  
בית בלטק  
באר-שבע

א.נ.,

הנדון: חו"ד בנושא הריסת מבנה ברחוב מרגנית 19 - עומר.

בישיבת הועדה לתכנון ובניה בה נדון הנושא הנ"ל נוצר רושם שכאילו הוזמנת לחוות דעתך מטעם המועצה ו/או מהנדס המועצה.  
ברצוני להבהיר ולהדגיש כי ההזמנה לחוות דעתך הינה לבקשת ועבור משפחת רז ולא מטעם המועצה!

בכבוד רב,  
אדוני אלי כהן  
מהנדס המועצה

העתקים: חברי הועדה.  
משפחת רז, מרגנית 19 - עומר.  
משפחת ילובסקי, מרגנית 19 א' - עומר.

מוקד חרום	ספורט	תרבות	ו. בנין העיר	הנדסה	חינוך	גזברות	גביה	מזכירות	לשכת ר. המועצה
6291100-6291111	6291177	6291180	6291141	6291144	6291166	6291151	6291155	6291122	6291133

רח' רותם, ת.ד. 1 עומר, 84965, פקסימיליה: 08-6291110