

1 המועצה המקומית עומר



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

03 נובמבר 2010
כ"ז חשוון תשע"א
סימוכין: 9500

פרוטוקול

מישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה עומר מס' 5/2010

שהתקיימה בעומר ביום ג' - 02/11/2010 בשעה 18:00

| | |
|--|---|
| בהשתתפות: פיני בדש, יו"ר אתי לוצאטו, חברה אליעזר אמיר, חבר רות לוי, חברה עדי אברהם, חבר | בנוכחות: אדרי אלי כהן, מהנדס המועצה יוסי ברגל, מ.מ. מזכירת הועדה ד"ר רחל קטושבסקי - נציגת ו.מחוזית עו"ד עמירם קראוס, יועץ משפטי |
| נעדרו: עידו ליליאן, חבר אלון תבור, חבר | |

- כוננחו (בחלק מהדיון):** המתכנן, אברהם אידלשטיין, - לסעיף מס' 1.
המתכנן, יואב אבראל - לסעיף מס' 2.
המתכנת, נטליה ליפובצקי - לסעיף מס' 5.
המבקש, שי אמור, תפוח 3, עומר - לסעיף מס' 6.
המבקשת, ורד פרץ - לסעיף מס' 12.

1. (סעיף 3 לסדר יום) **הנושא:** בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:
1. שינוי יעוד קרקע למתקנים הנדסיים.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
4. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

כתובת: בריכת עומר
המבקשים: מקורות

- אלי כהן:** מציג את עיקרי הדברים ומציג את מיקום הבריכות וקידוחי מקורות.
עדי אברהם: אני מבין כי מאשררים מצב קיים.
אמיר אליעזר: יש לדרוש כי לא יוכלו להקים אנטנה סלולרית.
פיני בדש: לציין בתקנון כי לא יתאפשר הקמת אנטנה סלולרית.
הצבעה: בעד אישור הבקשה בתנאי שבתקנון יודגש כי לא תותר הקמת אנטנה סלולרית - פה אחד.
החלטה: הועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי שבתקנון יודגש כי לא תותר הקמת אנטנה סלולרית.

| | | | | | | | | | |
|-----------------|---------|---------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| מוקד חירום | 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

2 המועצה המקומית עומר



2. (סעיף 4 לסדר יום) הנושא: בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:
1. שינוי יעוד קרקע למתקנים הנדסיים.
 2. קביעת שימושים מותרים.
 3. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
 4. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

כתובת: קידוח שוקת
המבקשים: מקורות

- אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים ומציג את מיקום הברוכות וקידוחי מקורות.
עדי אברהם: שוב מבין כי מאשררים מצב קיים.
אמיר אליעזר: לדרוש שוב שלא יכלו להקים אנטנה סלולרית.
פיני בדש: לדרוש בתקנון דרישה כי לא יתאפשר הקמת אנטנה סלולרית.
הצבעה: בעד אישור הבקשה, בתנאי שבתקנון יודגש כי לא תותר הקמת אנטנה סלולרית - פה אחד.
החלטה: הועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי שבתקנון יודגש כי לא תותר הקמת אנטנה סלולרית.

3. (סעיף 6 לסדר יום) (1041/מק/14)

- הנושא: בקשה לאשר להפקדה, תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית בגין:
1. שינוי בקווי בנין וקביעת קו בנין למצללה בחזית קדמית של מגרש.
 2. שינוי הוראות דבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות צורה, חיפוי וגובה גגות.
 3. הגדלת תכסית מרביט מ- 30% ל- 40%.

המבקש: תפרח 3
המבקש: אמור שי

- אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים.
פיני בדש: האם לא נקבע לדרוש אישור מהמועצה לפני שיוצקים את הריצפה?
אלי כהן: אנו מבקשים מספר טפסים לאחר יציקת יסודות וטופס סימון קוי בנין בחתימת המהנדס והמודד תכנית עדות מוגשת לאחר גמר שלד.
פיני בדש: המודד שסימן לא ראה שהמבנה זו לו חצי מטר, עכשיו צריך לאשר לו?
עדי אברהם: תוציאו צו הריסה.
אלי כהן: מציג את מיקומי החריגה הצידיית.
אתי לוצאטו: היכן נמצאת הסטיה, האם היא בקירות הבית?
עדי אברהם: האם הנ"ל קיבל טופס 4?
אלי כהן: המבנה עדיין בשלבי גמר.
פיני בדש: האם ניתן לקנוס אותו על החריגה?
עמירם קראוס: לא ניתן לקנוס, ניתן שלא לאשר ואז המשמעויות לכך תהיינה כספיות.
פיני בדש: לא נוכל לקבל החלטה עד אשר התושב או המתכנן יגיעו ויצגו כיצד אירע המקרה.
עמירם קראוס: האם הבית גדל?
הצעת החלטה: הועדה אינה מאשרת מכיוון שהמבקש והאדריכל או מחד מטעמו לא הגיעו ולא הוגשו נימוקים, הועדה לא מוצאת לנכון לאשר את התכנית.
הצבעה: ההצעה אושרה פה אחד - הבקשה אינה מאושרת.

| | | | | | | | | | |
|-----------------|---------|---------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| מוקד חירום | 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



4. (סעיף 8 לסדר יום) (2440)

הנושא: בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת, בסמכות ועדה מחוזית בגין:
 1. הגדלת זכויות בניה עבור תוספת חדר עבודה.
 2. הסדר נקי של קו בניין צדדי לפי הקיים בשטח.
 3. הגדלת תכנית מרבית.

המבקש: דקל 59
המבקש: ברקוביץ עמית

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים.
פיני בדש: התושב גר בבית.
עדי אברהם: האם התוספת קיימת?
אלי כהן: התוספת קיימת.
פיני בדש: מדוע הוא מבקש את שינוי התב"ע?
אלי כהן: בעקבות סטייה באחוזי בניה המותרים לבניה.
פיני בדש: האם יש לו טופס 4?
אלי כהן: אין לו טופס 4.
עדי אברהם: מה ההבדל בין מקרה זה לסעיף הקודם שדנו בו?
פיני בדש: החרیגה הצידיית שהוא מבקש הינה מקומית ובמסגרת ההקלה, אך הוא מבקש שינוי תב"ע בעקבות שינוי אחוזי הבניה.
הצבעה: בעד מתן ההמלצה לוועדה המחוזית - פה אחד.
החלטה: הועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

5. (סעיף 8 לסדר יום) (14/מק/1043)

הנושא: בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת, בסמכות ועדה מקומית בגין:
שינוי בקו בניין צידי הפונה לרחוב.
המבקש: לוטס 12 / פינת סייפן
המבקש: עמותת נאות חיטים

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים.
עדי אברהם: האם המקרה נוצר בעקבות טעות קבלן?
פיני בדש: המגרש פינתי והבתים סטנדרטים ובעקבות כך סטה המבנה.
הצבעה: בעד אישור הבקשה - פה אחד.
החלטה: הועדה מאשרת להפקדה את התכנית.

6. (סעיף 9 לסדר יום) (1078)

הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:
 1. הקלה בקו בנין אחורי וצידי של עד 11 ס"מ.
 2. הקלה של 1.88% מעבר ל- 30% המותרים בקומת קרקע.
פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה

כתובת: סיגלון 19
המבקש: רדליך שמעון

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים.
עדי אברהם: מעוניין לדעת כיצד נמצאה הסטייה?
אלי כהן: הבקשה הייתה להקלה בניוד השטחים במדידה שערכו נמצאה גם הסטייה בקו הבנין נתבקשו לצרף גם אותה להקלה.

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

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



4 המועצה המקומית עומר

בעד אישור הבקשה - פה אחד.
הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.

החלטה:

7. (סעיף 10 לסדר יום)

הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

(354)

1. הקלה של 10% בקו בנין צפוני ל- 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 2. הקלה בקו בנין אחורי "0" לבריכת שחייה.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה

המבקש: עדעד 4

המבקש: שרור אורלי ואופיר

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים

עמירם קראוס: האם המשך הנחלה הינו חקלאי?

אלי כהן: כן המשך הינו חקלאי.

הצבעה: בעד אישור הבקשה - פה אחד.

החלטה: הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.

8. (סעיף 11 לסדר יום)

הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

(2196)

1. הקלה בקו בנין צידי מ- 3.50 מ' ל- 3.25 מ'.
2. הקלה בגובה סופי של גדרות צדדית ואחורית מעל 2 מ' המותרים ב- 0.80 מ', 0.50 מ', 1.45 מ'.

3. ניווד שטח עיקרי מקומה אי לקומת קרקע של 0.76% - 4.62 מ"ר.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה

כתובת: דבורנית 12

המבקש: פרץ גאולה ויואב

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים.

פיני בדש: כמה זכויות הוא מנייד? ומה זה ההקלה בגובה גדר?

אלי כהן: ההקלה בגדרות לטיילת תפוז אחורי ובצידי המגרש בחזית אין שינוי.

הצבעה: בעד אישור הבקשה - פה אחד.

החלטה: הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.

9. (סעיף 5 לסדר יום).

הנושא: בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:

(326; 510)

1. חלוקת מגרשים: מס' 93 לתאי שטח 93A, 93B, מס' 94 לתאי שטח 94A, 94B.

2. קביעת זכויות ומגבלות בניה לאזור מגורים א' עבור תאי השטח

94B, 94A, 93B, 93A.

3. קביעת זכות למעבר לרכב מכביש מס' 22 (תא שטח מס' 101) דרך שצ"פ

(תא שטח 200) למגרשי מגורים (תאי שטח 94B, 93B).

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה

כתובת: אשל 3; אשל 5

המבקשים: קלינברגר נורית; אילות שלום

המתכנתת נטליה ליפובצקי מציגה את הבקשה.

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים - חלוקת מגרשים הגדלת זכויות הבניה מ- 40% עיקרי ל- 65% שינוי

עיקרי שינוי בקוי בנין וכולל שרות עד 98%.

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

לשכת ר. המועצה 6291133



5 המועצה המקומית עומר

מה גודל כל מגרש?
מציג את גודל המגרשים: חלוקה של מגרש אחד ל- 485 מ"ר ו- 456 מ"ר, החלוקה של מגרש השני ל- 528 מ"ר ו- 451 מ"ר.

עמירם קראוס: מה שעור התכנית?

אלי כהן: הבקשה ל- 45% תכנית.

עמירם קראוס: מה הנחה אותך, המתכנת, לתכנן אופן חלוקה שכזה?

נ. לפובצקי: דרישות התושבים

עמירם קראוס: האם נבדק הנושא ע"י מהנדס תנועה?

נ. לפובצקי: כבר קיימת דרך במקום ואנו רק מבקשים להרחיבה.

אלי כהן: חוק התכנון והבניה מחייב 2 חניות בתחום המגרש.

עדי אברהם: כמה קווי בנין הם מבקשים?

אלי כהן: גם בנושא זה הם מבקשים שינוי מ- 3.0 מ' ל- 2.70 מ'.

נ. לפובצקי: מתחת למרחק זה החוק לא מאפשר.

מודים למתכנת, נ. לפובצקי, העוזבת את הדיון.

עדי אברהם: מי מבקש הבקשה?

אלי כהן: הדיירים- משפחת קלינברגר ומשפחת שלום איילות.

עמירם קראוס: מסב את תשומת הלב לסטיות המהותיות מן התקנון, לנושא התעבורה במקום, היציאה לכיוון

צומת צבר שקמה, השביל להולכי רגל וכדומה. אחוזי הבקשה לזכויות הבניה המופרזים.

פיני בדש: מדגיש את נושא זכויות הבניה המבוקשות שטרם נתקלו בכאלה. מציג דוגמא של זיקת הנאה של

דרך ברוחב 4 מ' ברחוב צאלה והם יכולים לבצע באופן שכזה מכיון רח' אשל.

הצעת החלטה: הועדה מתנגדת לתכנית מהטעמים שלהלן:

1. מדובר בבקשה לפיצול למגרשים שגודלם קטן מהמינימום שנקבע בתכנית החלה באזור.
2. בבקשה מדובר על קווי בנין הקטנים משמעותית מהמקובל והסביר.
3. התכנית המבוקשת אינה סבירה.
4. אחוזי הבניה המבוקשים אינם מתאימים לאופי הישוב ואינם סבירים בעיני הועדה, במצב שכזה בו מוסיפים חניות בתוך המגרשים.
5. הגישה למגרשים האחוריים מתוכננת דרך שצ"פ על גבי מעבר לשביל להולכי רגל ומתוך צומת פעיל (צבר, שקמה) ולועדה הודע כי התכנית לא תוכננה ע"י מהנדס תנועה.
6. אישור התכנית יהווה שינוי מהותי ופגיעה באופי הרחוב בפרט ובישוב בכלל.

הצבעה:

ההצעה הנ"ל התקבלה פה אחד. - הועדה מתנגדת לאשור התוכנית.

המועצה המקומית עומר



הגיע תושב מרחוב תפוח 3, שי אמור, והועדה החליטה לחזור לדון בנושא בשנית.

10. (סעיף 6 לסדר יום)
(1041/מק/14)

- הנושא:** בקשה לאשר להפקדה, תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית בגין:
1. שינוי בקווי בנין וקביעת קו בנין למצללה בחזית קדמית של מגרש.
 2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות צורה, חיפוי וגובה גגות.
 3. הגדלת תכסית מרבית מ- 30% ל- 40%.

המבקש: תפוח 3
המבקש: אמור שי

פיני בדש: קיימת הרגשה כי ביצעת שתי תכניות: הראשונה להגשה לצורך הוצאת היתר והשניה לביצוע בשטח.

שי אמור: השינויים בוצעו בשטח מטעמים אדריכליים והסטייה הינה בעמודים בלבד.

עמירם קראוס: האם זה לא היה כך בתכנית האדריכלית (בהיתר)?
שי אמור: כן, התכנית לא השתנתה למעט המיקום, הקבלן ביצע את המדידה מהקיר ולא מהעמודים ולכן

הסטייה מקו הבנין של כ- 25 ס"מ.

פיני בדש: אתה מבקש חצי מטר ולא 25 ס"מ.

שי אמור: האדריכל לקח מקדמי בטיחות.

פיני בדש: מבקש ממנהנדס המועצה, אלי כהן, להסביר את המקרה שוב.

מוצג בפני הועדה ההיתר המקורי.

אלי כהן: המוצע הנ"ל הינו מצב קיים ע"פ מפה מצבית בחתימת מודד.

השינוי נובע בעיקר ממיקום המבנה ביחס לתכנית המאושרת וכן בקו בנין לפרגולה.

הצעת החלטה: הועדה מחליטה לאשר להפקדה את התכנית בתנאי שהשינויים בקוי הבנין יהיו נקודתיים על

פי מפת המדידה בהתאם למסגרת הבית בפועל, במועד אישור התוכנית.

שינוי הגובה יהיה נקודתי בלבד על פי הקיים בשטח. שינוי קו הבנין הקדמי לפרגולה יהיה

נקודתי בלבד ובהתאם למצב הקיים בשטח.

הצבעה: לאשר בתנאים שהוגדרו לעיל - פה אחד

11. (סעיף 12 לסדר יום) **הנושא:** בניית ממ"דים בגני עומר - דיון עקרוני.

כתובת: גני עומר

המבקשים: מועצה מקומית עומר

מצטרפת גבי ורד פרץ לדיון בנושא הנדון.

אלי כהן: מציג את הנושא כי פנו אלינו כבר שני תושבים אחת מהם זו גבי פרץ, לבדוק את האפשרות

לבנות ממ"ד בגני עומר והדיון הינו עקרוני לבחינת הנושא בגלל אופי המקום.

מציג את מיקום המקלטים כפי שהם קיימים היום מהבחינה הסטטורית האזור מכוסה בכל

הקשור למיגון.

| | | | | | | | | | |
|-----------------|---------|---------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| מקד חירום | ספורט | תרבות | ג. בנין העיר | הנדסה | חינוך | גזברות | גביה | מזכירות | לשכת ה. המועצה |
| 6291100-6291111 | 6291177 | 6291180 | 6291141 | 6291144 | 6291166 | 6291151 | 6291155 | 6291122 | 6291133 |

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

7 המועצה המקומית עומר



הני"ל היה רלוונטי למציאות שבה גני עומר נבנתה, כאשר עברנו להתגורר בגני עומר לא צפינו את המציאות שתחול על האזור, הגענו לגור בשוב מאילת ובזמן המלחמה לא חשתי מוגנת ובעקבות כך בתקופת המלחמה חזרתי לגור עם ילדי באילת.

היכן אתם גרים בגני עומר ומה בדיוק בקשתך מהועדה?
 אני גרה ברחוב הנשר ובעייתי שאני מרותקת לכסא גלגלים ובעקבות כך אני מבקשת מקלט צמוד לביתי שבו אוכל לשהות במקרה דומה.

את מבקשת מקלט או מקום בו תוכלי לגור? כי אם אני מבין את בקשתך נכון את מבקשת מקלחת ושירותים במקום.

למעשה מה שצריך זה מחסה כי אין ממ"ד בתקן עם שירותים ומקלחת.

ההמלצה ע"י הג"א למקרה כשלי היא 17 מ"ר.
 המקלטים התקניים היום הם 12 מ"ר ברוטו, התושבים הני"ל בעקבות המקרה ועקב מצבם הבריאותי מבקשים 17 מ"ר.

ניתן למגן חדר קיים ע"י עיבוי קירות.
 צריך להתייעץ יחד עם הג"א לפתרונות שכאלו.

העיכוב בנושא הני"ל הינו בעקבות זה שאתם המקרה הראשון שמעלה את הנושא הזה ויש לבחון אותו מול כל הרשויות, כגון גני עומר והג"א וכמובן המועצה.

האם מקרה כזה אינו אמור להוות שינוי תב"ע?
 זה ברמה של הקלה ומציג בפני עמירם את סעיף 4 לתקנות סטייה ניכרת.

אנא לטפל במקרה זה בדחיפות ואבקש לקבל תשובה הן לחיוב ולשלילה.

מודים לורד פרץ העוזבת את הדיון.

עמירם קראוס:
ורד פרץ:
עמירם קראוס:
פיני בדש:
ורד פרץ:
אלי כהן:
עמירם קראוס:
רחל קטושבסקי:
פיני בדש:
עמירם קראוס:
אלי כהן:
ורד פרץ:
מודים לורד פרץ העוזבת את הדיון.
הדיון בנושא הני"ל ימשך לאחר הדיון בבקשה בסעיפים 1,2

רות לוי עוזבת את הישיבה, לא משתתפת בנושאים הבאים בגלל חשש לניגוד עניינים.

12. (סעיף 1 לסדר יום) **הנושא:** בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:
1. תוספת יחידת דיור לנחלות המשבצת החקלאית.
 2. קביעת הנחות, זכויות ומגבלות בניה.

כתובת: תחומי העמותה
המבקשים: עמותת עומרים

עדי אברהם: שם המבקשים אינו מוכר לי, איני מכיר עמותת עומרים ואינם מופיעים ברשם העמותות והכתובת אינה ברורה, אבקש לדחות את הדיון לאחר שהנושא יוצג כראוי.

עמירם קראוס: קיימת טעות של הועדה בשם ובכתובת, אך אין מניעה להמשיך את הדיון.

עדי אברהם: אין מכתב מצורף, לא בדקתי דבר בנושא הנדון ואבקש לקיים דיון בנושא זה לכשאזומן כראוי.

עמירם קראוס: שם המבקש, כפי שמופיע על התוכניות, הוא - עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ.

עדי אברהם: אני מבקש לדחות את הדיון.

עמירם, האם קיים פגם המונע את המשך קיום הדיון בנושא הני"ל?

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

8 המועצה המקומית עומר



קיימת טעות ברישום הועדה בשם המבקשים ובכתובת, פגם טכני. אם חבר ועדה חשב שנפל פגם ברישום יכול היה לבקש מהועדה הבהרות בנושא קודם לדיון. אני עדיין מבקש לדחות את הדיון אף שנושא זה הוא המלצה לוועדה המחוזית לחיוב ולשלילה. אני שב ומבהיר שאיני סבור שזוהי פגימה מהותית ואם היית סבור שכך הוא היה עליך להחליע זאת בתחילת הישיבה כדי שניתן יהיה לבדוק זאת. אך נושא זה אינו משנה את מהות הבקשה או נמשך לדון בנושא. ניתן לפצל את הדיון וראשית לשמוע את המוזמנים שטרחו ובאו וממתנינים זמן כה רב ואז להחליט אם ממשיכים לדון.

עמירם קראוס:

עדי אברהם:

עמירם קראוס:

אתי לוצאטו:

פיני בדש:

עמירם קראוס:

חברי הועדה החליטו פה אחד לשמוע את היועצים.

מה שטח הנחלות שעליהם מאשר המנהל לבנות בתים? השטחים נעים בין 2 עד 2.5 דונם וחלק מהנחלות בנות 3 דונם. התב"ע מאשרת עד 3 דונם למגורים ותחומה בין 2-3 דונם למגרש ועל התושב להגדיר את גודל המגרש על ידי המנהל. אני עדיין לא יודע על מה אתם מדברים. מדובר בשטחי הנחלות באזור הותיק בעומר, בבניית בתים להורים של בן ממשך. זאת אומרת בית שלישי בנחלות.

פיני בדש:

אברהם אידלשטיין:

אלי כהן:

עדי אברהם:

פיני בדש:

כרגע האזור עדיין בהסדר לנושא הפרצלציה ואנו לא הגדרנו לכל בית מה החלק המיועד למגורים ומה החלק החקלאי, הבקשה היא עקרונית לבית שלישי. מדוע אתם מגבילים לשטח של 55 מטרים, זאת בעקבות המנהל? אנו כרשות תכנון יכולים לאשר כמה מטרים שרוצים, המנהל יכול לאשר להם רק 55 מ"ר כמוסד תכנוני עלינו לבחון את ההיבט התכנוני של הבקשה. אנו מדברים על יחידות הורים אשר אינה זקוקה לשטח גדול, הבית עובר לבן ממשך ולכן זה הוא הבסיס לבקשה.

אברהם אידלשטיין:

פיני בדש:

עמירם קראוס:

אברהם אידלשטיין:

עמירם קראוס:

אלי כהן:

עמירם קראוס:

הישוב?

זה הצורך של ההורים 55 מ"ר ולא יותר מכך.

רחל קטושבסקי:

דיון בנושא יערך לאחר שמיעת הנושא הבא הנוגע גם הוא לעומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ.



- 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: עמותת עומרים

הצטרף לדיון המתכנן יואב אבריאל ממרש אדריכלים.

יואב אבריאל:

מציג את עיקרי התכנית.

פיני בדש:

מהו שטח התכנית?

יואב אבריאל:

10% משטח המשבצת החקלאית שהם 116 דונם.

פיני בדש:

ניתן לחלק את זה במספר מקומות?

יואב אבריאל:

זה על פי הנחיות תכנון שיקבעו.

עמירם קראוס:

האם ניתן לראות דוגמא מהפנלים, כיצד זה יראה?

יואב אבריאל:

זה כדוגמת הפנלים הנמצאים על בתים פרטים רק מעט גדול יותר ואנו מתמקמים באזור שביקשנו מכיון שאנו רוצים להתחבר לקו המתח הגבוה וקיימות התניות שבגין לא ניתן להסיט את המבוקש לכיון המט"ש. בעקבות אילוצים אלו אנו נצמדים לישוב, כמו כן, קיימות חלופות לנושא זה.

פיני בדש:

אני מציע חילופי שטחים עם האגודה סביב המט"ש ושטחי האגודה.

עמירם קראוס:

האם ניתן ליצור רצועת הפרדה של כ- 150 מ' מקו הבתים?

פיני בדש:

אינני אוהב את הרעיון של הקרבה של המתקן לבתים.

עדי אברהם:

המוצג לפנינו זה מה שיונתן? או שניתן לאחר אישור הועדה לשנות זאת לכל אופי שיחפצו?

יואב אבריאל:

המבוקש על ידנו לאישור הינו כפי שמוצע על ידנו בתמונות המצורפות.

עדי אברהם:

האם הכנתם תסקיר השפעה על הסביבה?

רחל קטושבסקי:

אין צורך על פי הנחיות מטרופולין באר שבע.

יואב אבריאל:

המקרה כבר נידון בוועדה המחוזית.

פיני בדש:

הם החליטו שימתינו לדיון בוועדה המקומית.

יואב אבריאל:

בוועדה המחוזית ביקשו שאציג חלופות.

עמירם קראוס:

אך לא הצגת בפנינו חלופות.

אמיר אליעזר:

מדוע לא כל אחד מחברי האגודה מניח את הקולטים על ביתו?

יואב אבריאל:

כדאיות כלכלית ובכל אופן הגישה לכל האזור הני"ל הוא דרך תל שבע ולא דרך הישוב והאגודה יכולה להקים באזור זה חממות או כל מבנה אחר במגבלות החוק.

אלי כהן:

על פי תמ"א 10/ד/10 אין חיוב להיצמד לבתים ניתן גם לגבול המוניציפאלי של הישוב ויש להציג חלופות במסגרת המגבלות ולהציג רצועת נוף שתחצוץ בין התאים הפוטו-וולטאים אל הישוב.

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

10 המועצה המקומית עומר



מדוע צריכים שטח לבניה של 1,200 מ"ר.
 לצורך תחנות שנאים.
 לכל הבנה ביתך יש תחנת שנאים שבגודל של 30 מ"ר. נראה מוגזם ביותר זכויות הבניה.
 בכלל למה זה צריך להיות על פני הקרקע, תחנת שנאים יכולה להיות קבורה באדמה.
 ביצעתי הדמיה אשר תציג את המוצע, וכמו כן, קיים תסקיר סביבתי לישוב קטורה שבו אין
 השפעה על הסביבה של המוצע לעיל.
 זה גם עשוי לסנוור.
 זוהי מראה שחורה שאינה מחזירה אור.
 האם 1,200 מ"ר נראה לך (אלי) בתחום הסביר?
 לא, אין שום תכנית בינוי מצורפת אשר תציג את המוצע.
 בארצות הברית ראיתי שטחים כדוגמת המוצע שבהם צצו הרבה עמודי מתח גבוה.
 היכן אני יכולה לראות בארץ מתקן דומה למבוקש.
 ליד הכור בדימונה.
 אלו הן מראות ולא מתקן פוטו וולטאי.
 במכתב שכתבנו לכם פירטנו את דרישותינו לנושא הצורך לפרוט השטחים הנדרשים.
 יש לקיים דיון נוסף לאחר קבלת חלופות נוספות שיתפרסו על שטחי האגודה ולבחון בנוסף גם
 חילופי שטחים, להציג בתכנית בינוי את השטחים והבניינים הנלווים הנחוצים למתקנים
 באופן מפורט, להציג תסקיר השפעה על הסביבה וכן דוגמה לפנלים המוצעים להצבה.
 התקבלה פה אחד.

יואב אבריאלי:
 פיני בדש:
 עמירם קראוס:
 יואב אבריאלי:
 אתי לוצאטו:
 יואב אבריאלי:
 פיני בדש:
 אלי כהן:
 פיני בדש:
 אתי לוצאטו:
 יואב אבריאלי:
 עדי אברהם:
 אלי כהן:
 הצעת החלטה:
 הצבעה:

14. (סעיף 1 לסדר יום - הנושא: בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:
 המשך דיון) 1. תוספת יחידת דיור לנחלות המשבצת החקלאית.
 2. קביעת הנחות, זכויות ומגבלות בניה.

כתובת: תחומי העמותה
 המבקשים: עמותת עומרים

מדוע להגביל את יחידות הדיור ל- 55 מ"ר ולא 120 מ"ר?
 כי המנהל מאפשר סה"כ שטח כזה ליחידה שלישית.
 אני שב ומבהיר שכועדת תכנון אתם יכולים להמליץ לקבוע את גודל שטח יח"ד השלישית.
 אני מציע לאפשר בניית יח"ד שלישית בכל גודל שיבקשו זאת כל עוד ישמרו על אחוזי הבניה
 המותרים.
 אנו מעוניינים לאפשר בתים גדולים יותר וכמו כן שישמרו על כל ההנחיות התכנוניות עבור כל
 אחד מן הבתים.
 ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לתוספת יח"ד שלישית בנחלות באופן שבו
 ישמרו זכויות הבניה והוראות הבניה החלים בישוב.
 3 בעד, 1 נגד - הודיע כי אינו משתתף בדיון.

עדי אברהם:
 פיני בדש:
 עמירם קראוס:
 אלי כהן:
 עמירם קראוס:
 הצעת החלטה:
 הצבעה:

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

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

11
המועצה המקומית עומר



15. סעיף 12 לסדר יום
המשד דיון

הנושא: בניית ממ"דים בגני עומר - דיון עקרוני.
כתובת: גני עומר
המבקשים: מועצה מקומית עומר

לבקש ממהנדס המועצה שירכז את תגובת גני עומר וכן את הצעות פיקוד העורף (הג"א)
לגבי אופן המיגון בגני עומר לשיבה הבאה.
התקבל פה אחד

הצעת החלטה:

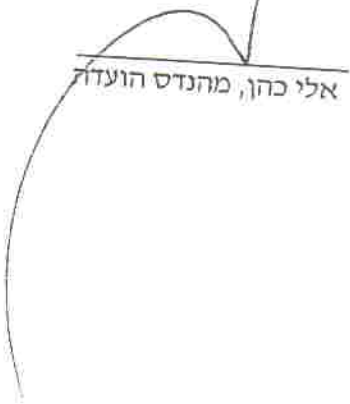
הצבעה:

רשם: יוסי ברגל - מ.מ. מזכירת הועדה.

אושר:



פיני בדסי, יו"ר הועדה



אלי כהן, מהנדס הועדה

תאריך 07/11/2010

| | | | | | | | | | |
|-----------------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| מוקד הירום | ספורט | תרבות | 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