

# המועצה המקומית עומר



## הועדה המקומית לתכנון ולבניה

07 אפריל 2011

גי ניסן תשע"א

סימוכין : 9722

### פרוטוקול

מישיבת ועדת מליאה לתכנון ולבניה עומר מס' 1/2011

שהתקיימה בעומר ביום ד' - 06/04/2011 בשעה 20:00

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

**בנוכחות:** עו"ד עמירם קראוס, יועץ משפטי  
ד"ר רחל קטושבסקי, נציגת ו.מחוזית  
אדרי' אלי כהן, מהנדס המועצה  
יוסי ברגל, מ.מ.מזכירת הועדה

**נעדר:** אלון תבור, חבר

**כן נכחו (בחלק מהדין):** המבקש, מר לוי משה, לסעיף מס' 1  
המבקש, מר מינדלין, לסעיף מס' 2.  
אדריכל אברהם אידלשטיין, יגאל רבינוביץ, לסעיף מס' 3.  
מתכנן יגאל רבינוביץ, לסעיף מס' 4

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

הקלה בקו בניין צידי של 10%.

1. (1899)

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** חורשה 27

**המבקשים:** לוי משה

גב' רות לוי יצאה מהשיבה

**אלי כהן:** מציג את עיקרי הדברים בעניין הקלה של 10% בקו בנין צידי.

**עדי אברהם:** האם הנ"ל מצב קיים?

**אלי כהן:** לא.

**הצבעה:** בעד לאשר ההקלה בקו בניין צידי של 10% - פה אחד.

**החלטה:** הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.

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

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

# המועצה המקומית עומר



-2-

2. (2342)

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

1. הקלה בקו בניין אחורי של מבנה 10%, 60 ס"מ.
  2. העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע 2.77% מעבר ל- 30% המותרים.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** תפוז 124 עומר

**המבקשים:** מינדלין מתי ודני.

מר מינדלין הצטרף לדיון בנושא.

**אלי כהן:** מציג את עיקרי הדברים, הקלה בקו בנין אחורי והעברת זכויות בניה מקומה לקומה.

**הצבעה:** בעד לאשר:

1. הקלה בקו בניין אחורי של מבנה 10%, 60 ס"מ.
2. העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע 2.77% מעבר ל- 30% המותרים.

- פה אחד

**הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.**

**החלטה:**

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

3.

הסדרת שטח למבני משק לצורך קליטה, עיבוד ראשוני ואחסנת תוצרת חקלאית וכן להסדיר את מגדל לאגירת מים של הישוב.

**כתובת:** מרגנית בין בית 2 לבית 4.

**המבקשים:** עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ.

גב' רות לוי וגב' צילי עמיר עוזבות את הישיבה.

אדרי אברהם אידלשטיין ויגאל רבינוביץ המתכנן הצטרפו לישיבה.

**מר אידלשטיין:** מציג את עיקרי התכנית שכוללים הקמת מבני משק ואחסנה בגודל של כ- 500 מ"ר ע"י שינוי

היעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למתקנים הנדסיים.

**עמירם קראוס:** כמה שצ"פ יש באיזור הנ"ל, האם נבדק?

**מר אידלשטיין:** לא בדקתי.

**פיני בדש:** לא נראה לי הגיוני שמקימים מפעל בתוך ישוב בין שני בתים.

**עמירם קראוס:** האם בדקת חלופות נוספות להקמת המיזם הכלול בבקשה הנ"ל?

**מר אידלשטיין:** לא בדקתי חלופות נוספות ביצעתי את אשר נדרשתי על-ידי היזם.

**עמירם קראוס:** האם התבצע תסקיר השפעה על הסביבה?

**מר אידלשטיין:** יש הנחיות לתכנון מצבים כאלו במשרד החקלאות ופעלתי על פיהן בהגדרת המבנה בתכנית.

**עמירם קראוס:** האם התכנית הארצית החלה אינה מפנה לשטחים חקלאים?

**מר אידלשטיין:** לא מוכרות לי הנחיות כדוגמת אלו ובנושא שינוי היעוד המוכר לישוב כדוגמת זה (כפר חקלאי).

**עמירם קראוס:** עומר אינה ישוב חקלאי.

**מר אידלשטיין:** האגודה הינה כפר שיתופי חקלאי עפ"י החלטה של משרד החקלאות.

**עמירם קראוס:** מבקש דוגמא למושג דוגמת זה.

**מר אידלשטיין:** מבועים דוגמא למקרה הנ"ל.

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



**עמירם קראוס:** מבועים הוקם כישוב קהילתי.  
גב' קטושבסקי הצטרפה לשיבה.

**יגאל רבינוביץ:** קיים ישוב דוגמת גיבתון העונה לקריטריונים דוגמת ישוב זה.  
**פיני בדש:** יש שאלות נוספות למתכנן?

מר אברהם אידלשטיין עוזב את הישיבה  
גב' רות לוי וגב' צילי עמיר חזרו לשיבה.

**פיני בדש:** נמשיך בהצגת הנושאים ולאחר מכן נדון בהם בפורום סגור בסוף.

4. (1351) **הנושא:** בקשה להיתר בניה למערכות פוטו וולטאית בשטח חקלאי ע"ג דונם אחד.

**כתובת:** מרגנית 27

**המבקש:** סיטבון ראובן

**אלי כהן:** בקשה להיתר בניה להקמת מערכות פוטו וולטאיות בשטח נחלה אי.  
**יגאל רבינוביץ:** מבהיר את תכונות המתקן ומציג צילומים של דוגמת המתקן המבוקש.  
**פיני בדש:** האם יש שאלות בקשות להבהרות למתכנן אם אין נדון בפורום סגור.  
**יגאל רבינוביץ, רות לוי וצילי עמיר עזבו את הדיון.**

**דיון ללא אורחים:**

3. **הנושא:** בקשה להמליץ לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:

הסדרת שטח למבני משק לצורך קליטה, עיבוד ראשוני ואחסנת תוצרת חקלאית וכן  
להסדיר את מגדל לאגירת מים של הישוב.

**כתובת:** מרגנית בין בית 2 לבית 4.

**המבקשים:** עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ.

**פיני בדש:** חוזר שוב על עיקרי הבקשה.  
**סימה כחלון:** השטח המבוקש שייך לעומר?  
**עמירם קראוס:** לאגודה קיים שטח של 1,000 דונם המושכר לאגודה ע"י המנהל ובמהלך השנים הופקעו מס' שטחים מהמשבצת והמועצה הפקיעה חלק מהשטח הפתוח לצורכיה.

השצ"פ הנוכחי מצוי בתחום המשבצת המוכרת לאגודה.

**עידו ליליאן:** השטחים החקלאים לא יתקיימו לנצח בשלב כלשהו יופקע.

**סימה כחלון:** האם נפקיע את כל השטחים הפתוחים לצרכנו?

**רחל קטושבסקי:** למה המנהל משכיר להם שצ"פ?

**עמירם קראוס:** השצ"פ הינו חלק מהמשבצת המוכרת שכללה בעבר גם שטחים מבני ציבור זהו המצב כיום.

**רחל קטושבסקי:** ההתנגדות צריכה להיות מנומקת.

**עמירם קראוס:** השטח הינו חיוני להתקיים כשצ"פ בין הבתים אשר יורחבו והקיימים בשטח הנ"ל.

הועדה מתנגדת להקמת מפעל בתוך ישוב דוגמת זה בלב המגורים ובידי המבקש קיימים שטחים

חילופיים רבים. הועדה מבקשת שהחלטה תועבר לוועדה המחוזית.

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

לשכת ר. המועצה  
6291133



**הצבעה:**

הועדה מתנגדת לתכנית ולשינוי המבוקש בה מהטעמים המפורטים להלן:  
 השטח הינו שצ"פ בין בתים וחיוני להוותר כשצ"פ באזור בו עתידים להבנות מבני מגורים  
 נוספים.  
 אין לאשר הקמת מפעל תעשייתי/חקלאי בלב הישוב ושכונת המגורים על כל השלכותיו  
 הסביבתיות.  
 בידי היזם שטחים חילופים רבים, בשטחי ב' של האגודה, למימוש בקשתו.  
**פה אחד**

**החלטה:**

הועדה מתנגדת לתכנית מהטעמים שפורטו בהצבעה דלעיל ומבקשת שהחלטתה תועבר לועדה  
 המחוזית.

**4. (1351)**

**הנושא:** בקשה להיתר בניה למערכות פוטו וולטאית בשטח חקלאי ע"ג דונם אחד.

**כתובת:** מרגנית 27

**המבקש:** סיטבון ראובן

גב' רות לוי וגב' צילי עמיר חזרו לשיבה.

**פיני בדש:** מציג את עיקרי הדברים.

מזכיר, בקשת האגודה הקודמת למתקן בשטח של 100 דונם.

**אלי כהן:**

אני מקריא לכם מתוך החלטת הועדה המחוזית לנושא המתקן הפוטו וולטאי בו היא התייחסה  
 לבחינת החלופות להקמת המתקן וציינה מפורשות כי בהתאם להודעת האגודה החלופה של  
 הצבת מערכות פוטו וולטאים בצמידות למגורים (בחלקות א') לא קיימת. לאחר שקיבלו על  
 סמך הודעתם את האישור הם מבטלים את דבריהם ומבקשים בצמידות למגורים.

**רות לוי:** מדוע אתם חושבים כי זהו לב הישוב?

**אלי כהן:** זה הוא לב ליבו של הישוב, עטוף בחלקו המערבי באזור הישן ובחלק המזרחי בבנה ביתך

החדש. ניתן לראות בתצ"א שהמיקום הינו מרכז הישוב.

**עדי אברהם:** מה עמדת הועדה להתקנה על הגגות מבנים?

**פיני בדש:** אין בעיה ההיתרים ניתנים ברשות רישוי.

**אלי כהן:** אני רוצה לחדד, זה מותר בעבודה מצומצמת.

**עמירם קראוס:** על הועדה לשקול באם היא סבורה כי יש בהקמת דונם בצמידות למגורים מהווה מפגע.

**פיני בדש:** בנוסף האגודה קיבלה בשטחי ב' 100 דונם להקמת מתקני פוטו וולטאיים, לגביהם התייחס  
 אלי כהן קודם.

**צילי עמיר:** נושא הקירבה למבני מגורים נידון ע"י ועדה מחוזית וכמו-כן על-ידי ועדה מקומית.

**עמירם קראוס:** האישור של הועדה המחוזית של המתקן הגדול התבסס על הודעת חברי האגודה כי לא ניתן  
 להצמיד את המתקן הפוטו וולטאי לבתי מגורים וכיום מבקשים לעצמם מתקנים נוספים.

**רחל קטושבסקי:** מחדדת את עיקרי התמ"א ומסבירה כי קיימת חובה על הועדה לנמק את החלטתה.



**פיני בדש:**

אני סבור שאין לאשר את הבקשה שכן:  
 - לא מדובר בישוב חקלאי כפרי.  
 - הכוונה היא להקים המתקן בלב ליבו של הישוב.  
 - קיים חשש לסלילת קו מתח גבוה בלב הישוב.  
 - האגודה קיבלה פיתרון חילופי, על-פי בקשתה, ל- 100 דונם והועדה לא תתנגד כי יתווסף אליהם עוד דונם.

**הצבעה:**

הועדה דוחה את הבקשה להיתר בניה, בהתבסס על הדיון דלעיל וזאת מהנימוקים הבאים:  
 - המקום אינו ישוב חקלאי אלא ישוב קהילתי.  
 - השטחים עליהם מתבקשת הבניה הינם לב ליבו של הישוב ונצפים מכל כיוון והמקנים המוצעים יהיו בולטים במיוחד.  
 - הקמת המתקן עלולה לחייב סלילת קו מתח גבוה בלב הישוב.  
 - האגודה קיבלה פיתרון חילופי עפ"י בקשתה ל- 100 דונם והועדה לא תתנגד לתוספת דונם.

6-נגד 1- בעד (רות לוי).

**החלטה:**

**הבקשה להיתר בניה נדחית.**

5.

המשך דיון פנימי - בקשות להוספת ממ"דים ליח"ד בגני עומר.

**אלי כהן:**

מציג את עיקרי הדברים וכמו-כן את עמדת פיקוד העורף ומציג גם את עמדת גני עומר- המתנגדת לבנות ממ"דים ובעד חיזוק חדר קיים על-פי הנחיות פיקוד העורף.

**פיני בדש:**

מציג גם כי קיימים מבנים יבילים בשטח של 2X1.5 או 2X2 והחלטה על מיקום תתקבל בהתאם עם גני עומר.

**צילי עמיר:**

האם ניתן לשקול גם מיגון חדר על-ידי חיזוק וגם תוספת חדרון קטן יביל?

**עמירם קראוס:**

מציע כי במידה ומעוניינים למגן את ביתם שיבצעו חיזוק הקירות.

**פיני בדש:**

אנו מקבלים את עמדת גני עומר אשר עמדתם היא חיזוק חדרים ולא תוספת מבנים.

**הצבעה:**

פה אחד.

**החלטה:**

מיגון חדרים קיימים על-ידי חיזוק חדרים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

רשם: יוסי ברגל - מ.מ. מזכירת הועדה.

אושר:

תאריך 10/04/2011

פיני בדש, יו"ר הועדה

אלי כהן, מהנדס הועדה