



מועצה מקומית כפר-ורדים

07 דצמבר 2020

כ"א כסלו תשפ"א

מס/ 20 הנדסה 14643

## סיכום ישיבת הכנה שאלות בני מקום שלב ג' מיום 5/11/2020

ועדת תכנון ובניה משתתפים- יו"ר טוביה ארז, חברת ועדה קרן דרוקמן אדיב, מהנדס המועצה שמר ברוך, הצטרפה- תמי חצ'ואל מנכ"לית המועצה.

**משה שנהר:** מגרשים 607 עד 612 על פי התכנית יש שטח ציבורי ירוק בחזיתם. מגרשים אלו מאפשרים בנייה גם של צימרים. מברור עם מהנדס המועצה שאלתי אותו האם כחלק מהפיתוח של השלב שלנו יסדרו את השטח הירוק בחזית מגרשים אלו. תשובתו היתה שזה מתוכנן להתבצע רק בשלב הבנייה של שכונה ג. כלומר להערכתי עוד כעשור לפחות. הבקשה, להעביר את פיתוח השטח הציבורי הירוק בחזית מגרשים אלו לשלב הבנייה שלנו.

### התנייחות הועדה

ישנם 2 שטחים ציבוריים בתוך שלב א' של שלב ג' שאמורים לסיים פיתוח עם גמר אכלוס שלב א'- באחריות שמר לבדוק קידום פיתוח לפני גמר אכלוס. השצ"פ 985 המצוין בשאלה אינו שייך לשלב א', עם זאת הוועדה מבקשת לבחון מול רמ"י האם ניתן להקדים את הפיתוח (היבטים הנדסיים וכלכליים), באחריות מהנדס המועצה.

**גילי בוחניק:** לגבי מגרשים 607-612 מה קורה עם המיני מחצבה ממול למגרשים ומה אמור להיות איתה בעתיד?

### התנייחות הועדה

ערמות עודפי עפר- חלק עליון של פינוי אמור להיות מפונה עד פברואר. לקדם יציאה של מכרז ע"י רמי לפינוי- באחריות מהנדס המועצה לבדוק ולרז את הנושא. באחריות שמר לבנות נוהל מגסה באזורי בניה – כמו כן, אישור הקמת מגרסה מחייבת רישוי עסק, יש לבדוק מול מוטי שאכן בודק ואוכף את הדרישות.

**גיא חמו:** מצרף כרגע מספר שאלות:

1. דואר - המרכז המסחרי הולך ומתרחק מאיתנו - ואיסוף הדואר הופך למאתגר. האם יש כוונה להוסיף עמדות תאי דואר בשכונה עצמה - ובדגש - במקומות רבים ראיתי שעמדות תאי הדואר ממוקמות בצמוד לקוביות החשמל - האם יתאפשר לבצע זאת?

### התנייחות הועדה

לבדוק הסכם עם הדואר לגבי חלוקת דואר בשלב ג' – בין אם להכין אזור חלוקה, ובין אם יציאה למכרז סניף דואר. בכל מקרה יש לבחון פתרון אשר מיועד לאזור חדש שנבנה.

2. מצלמות רחוב - האם בכוונת המועצה להתקין מצלמות רחוב - עם דגש על נקודות שהיום ידועות למועצה כנקודות בעייתיות? (מצפור גיא כדוגמה) שלב ג' נבנה בהתאם לדרישות של עיר חכמה ולכן כל ההכנות התשתיות קיימות, עם זאת, עולה השאלה לאן מתחבר? בבדיקה של מהנדס המועצה.

3. תשתית אינטרנט מבוססת סיבים - האם התקבלה הערכת מחיר מחברה פרטית כמו גדקום מה יהיה עלות הפריסה והתפעול של תשתית סיבים?

### התנייחות הועדה

חברות התשתית עשו הכנה- חברת חשמל, בזק, הוט, יס וכדומה- כל תושב יבדוק התחברות באופן עצמאי.



4. עידוד בניה ירוקה - האם המועצה תאשר ותתמוך ב:
1. התקני אגירת מים בבתים
  2. משאבות חום גיאותרמיות
  3. מחזור מים אפורים
  4. עידוד מבנים עם נצילות אנרגטית גבוהה
5. האם מתוכנן ליווי הקמת השכונה של מומחים ירוקים?  
בעקרון- המועצה תומכת בראיה וקידום נושאים ירוקים- נכון להיום אין תקן מחייב לבניה ירוקה, אלא התקן יכנס לתוקף ב2021, אינו יכול על הרוכשים. המועצה תפיץ את המסמך של התקן לרוכשים ותעודד בניה ירוקה.
6. במפות השלב - שני הרחובות של הרחבת בני מקום מופיעים כמשולבים - האם מדובר ברחובות הולנדים? אילו לקחים הופקו מהשלב הקודמים לגבי רחובות משולבים?  
התייחסות הועדה  
רחובות פנימיים ניכנס לתכנון לאחר 80% אכלוס.
7. האם המועצה מתכננת שפה עיצובית אחידה לשכונה? שמות רחובות, מספרי בתים, גדרות, חזיתות בתים?  
התייחסות הועדה  
ישנם הנחיות מרחביות בתוקף, כל המקש מידע תכנוני יוכל לפנות לבקש לעיין בהם. ניתן גם להוריד את ההנחיות באתר המועצה – תחת שלב ג'.
8. האם מותרת בניית מקלטים מתחת לאפס של מגרש במקום ממ"ד?  
התייחסות הועדה  
פניה זו יש להפנות לוועדה המרחבית.
9. האם המועצה יכולה לומר באילו תחומים היא תתגמש בהקלות בניה ועל אילו לא?  
התייחסות הועדה  
אישורי בניה יש להפנות לוועדה המרחבית.
10. נשמח לשמוע מהמועצה על טעויות ושגיאות שמבצעים בונים בבנייה ובהתנהלות מול המועצה.  
התייחסות הועדה  
המועצה תבחן – ארגון כנס בניה ירוקה עם חברה שתוכל לתת מידע וטיפים לבונים המתחילים.
11. כיום הגבולות החיצוניים של המגרשים בנויים - כיצד תבנה ההפרדה בין המגרשים וע"י מי?  
גידור הינו לפי תב"ע.  
קיר תומך בין המגרשים ע"י הרוכשים
12. אילו עלויות נוספות צפויות לנו מצד המועצה המקומית במסגרת הסכם פיתוח תשתיות?  
אילו עלויות נוספות צפויות מגופים אחרים? עמלות, אגרות, וכו'.  
התייחסות הועדה  
שמר יבדוק מול היועץ המשפטי.



**דורית ציפרוט:** לגבי תכניות העתידיות האם הגדירו איזורים ייעודיים לגבי:

1. תחב"צ תעבור באיזה רחובות, התייחסות הועדה- סעיף- 1-3 קיימת תוכנית התחנות יהיו בכבישים הראשיים, מיקומים סופיים יסגרו בסמוך לאכלוס, ובהתאם למציאות בשטח.
2. מבנים ציבוריים גנים בתי ספר? בשלב א' של שלב ג' לא מתוכננים מבני ציבור. הועדה – מבקשת לבחון את הנושא פיתוח מבני ציבור (בתכנון חזון 2030) כל שלב ג' הינו לטווח ארוך של עשרות שנים- פיתוח השכונה הינו חשוב לעידוד הבאת אוכלוסייה צעירה ליישוב.
3. תחנות אוטובוס? התייחסות הועדה- סעיף- 1-3 קיימת תכנית התחנות יהיו בכבישים הראשיים, מיקומים סופיים יסגרו בסמוך לאכלוס, ובהתאם למציאות בשטח.
4. מיחזוריות וכדומה התייחסות הועדה בהתאם לצורך- כפי שמוקבל בשאר היישוב ישולב בשצ"פ.

**יוליה:** רוכש קרקע לפי החוק מחויב בתשלום מס רכישה אשר מבוסס על תשלום קרקע ופיתוח כולל: סלילה, תיעול, ביוב, מים, שטחים ציבוריים, חשמל ועוד. לפי המצב בשטח שלבי פיתוח טרם הושלמו או הושלמו חלקית. אבקשך להעביר מסמך, עדכון רשמי ממועצה מקומית על:

- אחוזי פיתוח לפי כל סעיף - תדירות עדכון על פיתוח מתי עדכון הבא? כדאי לדעת כיצד מתקדם האם כלל?
- תאריך לסיום לפי כל סעיף פיתוח - לפי תכנית (סיום שלב סלילה, חשמל וכך לפי כל סעיף) התייחסות הועדה- הנושא טופל

**טום שואל:** מי המודד ועשה תכניות מדידה? ומהיכן ניתן לקבל הנחיות ותוכניות בינוי? התייחסות הועדה

קיימים מספר מודדים תיק בינוי ניתן לפנות בוועדה המרחבית.

**דנה שריד:** מהם תאריכי הסף לתחילת בניה ולאכלוס?

4 שנים מרגע קבלת היתר עד קבלת טופס 4 סופי.

מה כוונות המועצה בדבר פיתוח פארקים כגון:

- שטחים ירוקים - כדוגמת פארק המחצבה שברחוב חצב
  - התייחסות הועדה - קיימים שטחים ירוקים ראו התייחסות שאלה ראשונה.
  - גינת כלבים שכרגע קיימת רק בשלב א'.
- התייחסות הועדה-** ייבדק בהמשך במידה ויעלה צורך.