



מועצה מקומית כפר-ורדים / לשכת ראש המועצה

ט"ז סיון תשפ"ה
12 יוני 2025
סימוכין : 20948

הנדון: פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 7/25
מיום 9.6.25 בשעה 20:00 בחדר ישיבות במועצה

משתתפים:

ראש המועצה: אייל שמואלי.
סגנית ומ"מ ראש המועצה: קרן דרוקמן-אדיב
חברי וחברות המועצה: איתן היימן, ניר שילה, גילי קרפילובסקי שחר,
לא נוכחים: דלית איינהורן, יואב ניצב, אורית שגב
בעלי תפקידים: תמי חצ'ואל- מנכ"לית המועצה, דורון לבב – מהנדס המועצה, רונית אפסון –
מבקרת המועצה.
יועמ"ש המועצה: עו"ד עדי הרטל
כותבת פרוטוקול: שלומית פריבר – מנהלת לשכת ראש המועצה

על סדר היום:

1. עדכוני ראש המועצה.
2. אישור להשארת התנגדות לתוכנית מס' 1367358-255 בגוש 18707, חלקה 47, מגרש 330, שהוגשה ע"י המועצה (נספח א')
3. אישור להשארת התנגדות לתוכנית מס' 1350685-255 בגוש 21075, חלקה 72-74, שהוגשה ע"י המועצה (נספח ב)

מהלך הישיבה:

אייל: אני פותח את ישיבת המועצה 7.25 וראשית אני מביע את תנחומי ואת תנחומי בית כפר ורדים לחבר המועצה יואב ניצב ולמשפחת ניצב על מות האם רות.

1. עדכוני ראש המועצה

אייל: עדכונים -

- גם הערב מציינים לצערנו 611 ימים שבהם החטופים נמצאים בשבי החמאס, נייחל לשובם עוד הערב.
- שיפוץ מחסנים מתחיל ביום ראשון (15.6) במימון משרד הביטחון. מדובר במחסני תירום.
- השביל שהוביל לגולדן וילג' לכיוון המחסנים יועתק לאזור קרוב יותר למחסנים.



- ניטור הכפרבוס התבצע בחודשים נובמבר 2024 (מאז הפסקת האש בצפון) ועד חודש מאי 2025, הניטור מצורף. אנו לא ננהל את הדיון על הכפרבוס עכשיו. אני מבקש כי תעינו בו ואנו נדון בישיבת עבודה בנושא.

- מבוצעת צביעת כבישים, מעברי חצייה וסימונים ברחבי הכפר ובמימון משרד התחבורה.
- לאחר אישור תב"ר הרחבת מועדון +50 על ידי משרד הפנים ואישור מפעל הפיס. יש לנו קבלן זוכה. תמי בתיאום מול המועדון לגבי מציאת מקומות חליפיים לפעילות בתקופת הבנייה.

- סיימנו להתקין את שלטי הרחובות כפי שהותקנו בשלב ב' גם בשלב א'.

ניר: תודה רבה, זה מאוד יפה אך מעבר ליופי זה מוסיף לביטחון ולבטיחות.

אייל: תודה לחבר המועצה לשעבר שי זלצר שהעלה את הרעיון.

- התקנו דלתות בכל המגוניות. כמו כן יותקנו מנעולים עם קוד – כאשר הקוד יהיה קבוע לכל המנעולים. בנוסף, צבענו כבר מספר מגוניות ביחד עם גני הילדים, קשת, אמירים ותפן. ובשבוע הבא מסיימים את הצביעה.

- ב-23.6.25 יתקיים מופע הוקרה מטעם מפעל הפיס ופורום קו העימות למתנדבי חרבות ברזל בלוחמי הגטאות. יוקצו לכל מועצה 30 כרטיסים למתנדבים ויתר הכרטיסים ימכרו בעלות של 49 לכרטיס על בסיס מקום פנוי. אין הקצאה לרשויות.

- הרכב הוועדות

לבקשת יואב ניצב בישיבה הקודמת, הוקם צוות של דיונים ולנסות להגיע להסכמות על הרכב הוועדות. התקיימו מספר דיונים. ניתן לאיתן לעדכן ואחרי זה נדון בנושא. אני לא הייתי בדיונים ועודכנתי מאיתן.

איתן: היו שני מפגשים ברוח עניינית כשהמטרה הייתה באמת להגיע להסכמות ביחס להרכב הוועדות, אני

שאלתי בפתח הדיון האם הצוות הזה שמונה מטעם דרך ערך האם יש להם מנדט להגיע להסכמות כאשר אני קבלתי את המנדט מאייל וכך גם יואב. בסיום הדיונים יצאנו עם סיכום, שמדובר אומנם בטיוטה אולם זו טיוטה של הסכמות על הוועדות. שאלתי בתום הישיבה האם נראה שזה יאושר או שיש סיכוי שזה לא יאושר ובזבזנו את הזמן ונאמר שאין סיכוי שבזבזנו את הזמן שבוודאי שכל הנראה זה יאושר. נפרדנו כך שהעברתי את הדברים לאייל והודעתי למריסה שאייל בדרך על העניין. לאחר מספר ימים קיבלתי ממריסה שבין מה שסיכמנו ובין מה שמוצע אין הלימה לפחות ב-4 נושאים, זאת אומרת - זה לא מה שסיכמנו בכלל. שאלתי אותה מה פשר הדברים. היא אמרה שצריך שניר יסגור את זה עם אייל, אז אמרתי לה, אז כן, בזבזנו את הזמן. לא היה מענה בעניין הזה. כמובן שהעברתי את הנתונים אלה לאייל כולל את הרשימה הזאת. אני אגיד שבאמת התאכזבתי, סיכמנו משהו ובחלק מהדברים בהחלט היה שינוי.

מריסה: מה היו הפערים?

איתן: היו פערים, למשל ועדה כספית שסיכמנו על שני נציגי ציבור. ביקשתם תוספת.

מריסה: בפגישה הנרטיב היה כי צריך לצמצם שהוועדות יהיו קטנות יותר, שלא יהיה גם עומס על חברי מועצה. בפגישה השנייה דיברנו על לא להוריד, אז הוספנו. אפשר היה גם להגיד כי לא מקובל 3 נציגים לוועדה כזאת אלא שניים, שוחחנו בטלפון, נשארו שני פערים: הראשון הוא הצטרפות סיעת דרך ערך לוועדת ההנהלה בכפוף להסכם קואליציוני. כאשר אתה (פונה לאיתן) הבהרת את זה



והסברת לנו שוב למה חשוב הסכם קואליציוני ודיברנו כי זה נושא שנצטרך לדבר עליו. ופער זה הוביל לפער שני שהוא ועדת ביקורת.

איתן: היו עוד פערים אבל אני לא מתכוון לדון בזה עכשיו, אני לא מתכוון לבזבז שוב את הזמן שלי. שתיכן (גילי ומריסה) הייתן בישיבה וסיכמנו ובכל זאת יש פער בין הדף שאנחנו סיכמנו עליו ובין מה שאתן הצגתן. אנחנו לא נכנסים עכשיו לדיון, אני מעדכן.

ניר: אני רוצה לעדכן שברכתי הייתה ועדיין נתונה לצוות ששלחנו.

לפני שמתחילים להעלות את הסעיפים אייל מסביר לגבי שני הסעיפים אשר יעלו:

אייל: אני רוצה לעבור להצבעה על שתי החלטות שתכף אנחנו נדבר עליהן. יש קושי בפומבי בדיון פתוח לגמרי מכיוון שזה סוג של משא ומתן. התנגדויות של המועצה מביאה לוועדה לתכנון ובנייה הן כמו דיון פורמלי כמו בבית משפט ולכן כמובן שאנחנו גם שומרים לעצמנו חלק מהתכנים או החומר שאנחנו בגינם מתנגדים, אולם אשתף בשתי התנגדויות אני אתחיל והמהנדס תכף ירחיב.

ניר: 2 שאלות לפני שמתחילים: 1. האם הייתה הצבעה? 2. איך ייתכן שמהנדס המועצה אישר לפני שהתקיימה הצבעה בנושא?

אייל: לגבי ההצבעה – לא הייתה הצבעה, הייתה הסכמה כאשר שלחתי בקבוצת הוואטספ של חברי המועצה וביקשתי את הסכמת כל חברי המועצה. לגבי השאלה השנייה – באופן פורמלי הוועדה לא צריכה לקבל אישור מהמועצה לאשר תוכניות שמוגשות לה. הוועדה מפרסמת את התוכנית והמועצה יכולה להתנגד או לא להתנגד. המועצה ביקשה לפני משורת הדין בכדי שנקבל עוד זמן מרגע ההגשה שהוועדה תבקש מהיזם לבקש אישור מהמועצה. האישור (מהמועצה) הוא לא חובה משפטית והוא לא סטטורי אבל כן רצינו זמן לנתח את הדברים בוועדת בינוי. לגבי האישור דורון יסביר.

דורון: יש אפשרות למהנדס העיר לאשר את התוכנית וגם אחר כך אחרי שהוא עושה בדיקה מעמיקה או שמגיעים נתונים חדשים או שהוא יושב עם תושבים והם מעלים בפנינו נושאים שייתכן ולא היה מודע להם ואז יכול גם לשנות את דעתו ולשנות את ההחלטה. זה בדיוק המקרה שקרה כאן. אנחנו מקבלים עשרות תוכניות ביום המקרה הזה הוא מקרה בודד.

ניר: ישבת עם ועדת בינוי או שזו החלטה שלך?

דורון: החלטה שלי.

ניר: אני חושב שכדאי לערב את ועדת בינוי בהחלטות מסוג זה.

דורון: זו אחת המסקנות שלנו, שכאשר מגישים לנו תוכנית מפורטת זה יובא לוועדת בינוי.

2. אישור להשאר התנגדות לתוכנית מס' 255-1350685 בגוש 21075, חלקה 72-74, שהוגשה ע"י המועצה

אייל: ברחוב זיתן הוגשה בקשה לתוכנית וכפי ששיתפתי אתכם המועצה הגישה התנגדות. אחרי שהוגשה ההתנגדות, הרוכש הגיע לכאן לפגישה שהוגדרה כטובה. אני יודע שלאחר מכן הוא נפגש גם עם התושבים וחתם על הכוונות לגבי השימוש בנכס. גם אני כאשר ישבתי אתו הוא הציג את הסכם הכוונות אולם הסכם הכוונות לא חתום. בישיבה היו המתכננים והנציג שלו ואנחנו ביקשנו לצמצם מהותית את גודל התוכנית. עפ"י חוק יש לו 3 שלבים של הגדלה כאשר השלב האחרון הוא 90%



ואותו היזם ביקש. השלב השני זה 67% ואנחנו ביקשנו ממנו לרדת שלב אחד ולהתאים את הפרופורציות והוא הסכים. הצעתי שימשוך את התוכנית מהוועדה ואנו נייצר תוכנית חדשה עם המתכננים שלו בהתאם להסכמות ובהתאם לאמון מלא בין שני הצדדים, אבל הוא לא משך את התוכנית מהוועדה וגם לא הציג תוכנית חדשה, אז סטטוטורית אנחנו נשארים באותו מצב. אנחנו לא יכולים להשאיר את המצב פתוח ולמשוך את ההתנגדות מהוועדה, כמו כן גם לא התחייבתי שלא תהיה התנגדות במועצה. החלטה זו תתקבל לאחר דיון ולכן אנו מביאים את ההתנגדות לאישור. אני עדיין מאוד מקווה שעד הדיון בוועדה הוא יגיש את התוכנית. אני רוצה גם להזכיר שבישראל המוטיבציה של הוועדה היא להגדיל זכויות בנייה ולכן הדבר הכי נכון לדעתי הוא להגיע לפשרה.

קרן: האם יש בתים שנבנו ללא היתר?

אייל: לא, יש בתים שנבנו עם חריגה מהיתר והוא רוצה לעשות לגליזציה לחריגות אלו.

ניר: גם אנחנו - אורית, גילי ואני נפגשנו עם הרוכש והוא נשאל שאלות נוקבות וחשוב לי שוב לציין שאין פה במועצה התנגדות כי הוא אדם חרדי אולם כן העלנו את הנושא כי גם ביום שבת יש נסיעות ואי שמירה הוא אמר שזה לא מפריע לו. הסברנו לו על חששות תושבי רחוב זויתן ושאר תושבי כפר ורדים ממה שהולך להבנות ומנהל העבודה שלו הציג מה הם מתכננים לבנות. אני כן חושב שכמועצה חשוב שנשמור על צביונו של כפר ורדים כישוב כפרי כיוון שאנחנו מדברים כאן על קבוצה של מגרשים שהוחרגה ועכשיו אנחנו מדברים על עוד חריגה ומבקשים הכפלת בנייה.

אייל: אני אסביר את העיקרון: בכל רשות ובכל מקום ובכל אזור במדינת ישראל יש תב"ע ושם כתוב הכל. באופן עקרוני כל אדם גם אם פרטי וגם אם יזם שבונה למכירה צריך לעשות תכנון על פי התב"ע. היזם רוצה למקסם את השטח ואת מספר הדירות שהוא מוכר ואת הגודל. הוא רוצה את חדרי מגורים על חשבון חדרי שירות וכו'. ואז מגיש תוכנית שהיא חורגת מהתב"ע בידעה והחוק מאפשר לו ללכת לוועדות לתכנון ובנייה ולבקש הקלה. באותו רגע שהוא מבקש הקלה חלה עליהם חובה לפרסם על פי חוק את הבקשה, 2 עיתונים, סביבת הנכס וכו"ב. אחרי שהוא פרסם התוכנית עולה לדיון במליאת הוועדה המרחבית. הדיונים מתנהלים בוועדה ולרשות אין סמכות. אך בשלב זה ממתניים להתנגדויות, היה ואין התנגדויות התוכנית עולה לדיון בוועדה והיא מאושרת באופן אוטומטי ופורמאלי כי אין התנגדויות. במצב שיש התנגדויות יש דיון בוועדה. יכול להיות שבדיון בוועדה נציגים של היזם משכנעים את חברי הוועדה זה לגיטימי ומאשרים לו. יכול להיות שלא מאשרים לו לא מאשרים לו. יש לו עוד אופציה אם הוא מתעקש הוא מגיש ערר, לא מקבלים את הערר הוא מגיש בקשה לשינוי תב"ע מקומית, שינוי תב"ע מקומית מתרחשת בוועדה המחוזית ושם למועצה אין אפשרות להתנגד וכשמגיעים לשינוי תב"ע מקומית הם ממקסמים יותר ממה שכיוונו אליו מלכתחילה.

מריסה: יש דוגמאות בכפר ורדים?

אייל: לפני 15 שנה זכה יזם בשלב ג' בשכונה של צמודי קרקע לבניית 2 קומות, בתב"ע עצמה הייתה בעיה. ומהמינהל עצמו הייתה בעיה כי החישוב לא היה נכון. הוא הגיע בקשה לשינוי תב"ע מקומית, לקחו עוד 4-5 שנים אבל בשינוי הוא כבר ביקש לבנות 4 יחידות דיור – החישוב מתבצע לפי מספר יחידות לדונם. ואישרו לו.

מריסה: האם היה מקרה אחר בבתים פרטיים?



אייל: אני לא זוכר בע"פ. אנחנו לא יודעים אן הועדה תקבלו את ההתנגדות או לא הועדה יכולה גם לדחות את הדיון ולבקש כי יגיעו לפשרה.

ניר: האם בשנת 2025 לא מאשרים בכלל הקלות ?

עדי: לא, ביטלו את נושא ההקלות אבל ניתן להגיש בקשה לשינוי תוכניות. יש רשימה מאוד ארוכה של מה ניתן ומה לא ניתן לעשות

אייל: הוא עומד בכללים המשפטיים. אחרת לא דנים בזה. תהליך ההפקדה הוא כזה שהוועדה מאשרת קבלת התוכנית. אחרי שבדקה שהוא עומד על פי החוק. ואז הוא מקבל אישור הפקדה. אני חושב שיהיה נכון שאנחנו נשמור את ההתנגדות. אני מאוד מאוד מקווה שהפשרה שהצענו תתקבל על ידו והוא באמת יעשה את האקט מתוך אמון, אני גם התרשמתי שמדובר בתושב טוב שמגיע לכפר ורדים.

אייל: אני מעלה להצבעה אישור להשארת התנגדות לתוכנית מס' 1350685-255 בגוש 21075, חלקה 72-74, שהוגשה ע"י המועצה
הצבעה פה אחד בעד

3. אישור להשארת התנגדות לתוכנית מס' 1367358-255 בגוש 18707, חלקה 47, מגרש 330, שהוגשה ע"י המועצה

אייל: אנחנו מעלים גם כאן אישור להשארת התנגדות לאחר אישור המהנדס, פנו אלי שני תושבים, מיקי שמלצר ודלית בן-שלום, הבקשה והתב"ע הוצגו, אני חוזר ואומר לא יהיו בכפר ורדים הקלות ליזמים נדגיש ליזמים, לרוכשים פרטיים באופן נקודתי – אנחנו נדון. אם התושבים הסמוכים ברחוב ליד לא מתנגדים, אין סיבה שהמועצה תתנגד אלא אם כן מדובר על שינוי תשתיות. אבל אם תושבים מתנגדים המועצה תעמוד אחריהם ותתנגד גם. המועצה היא קודם כול לטובת כלל התושבים. ספציפית לגבי ההתנגדות זו – היזם לא יצר איתנו קשר.

דורון: עיקרי הבקשה - דובר פה על פיצול מגרש לשני מגרשים. מבקשים שינוי פני הבניין. שינוי גובה בניין עד 8 וחצי מטר במקום 6 וחצי מטר. מבקשים תוספת לפיר מעלית ויציאה לגג פתוח ושינוי גובה של הקירות התומכים. ההתנגדות שלנו מתמקדת באופי הכפר שהוא ישוב בעל אופי כפרי, כמו כן צריך להיות שם קיר משותף בין שני בניינים והוא לא קיים. יש פגיעה בקו הרקיע, כמו כן ייתכן והתשתיות לא יכולות לקלוט עוד בריכה ויחידות דיור נוספות.

אייל: מדובר במגרש בגודל דונס ומאתיים מבחינת מבחינת התב"ע אפשרי לבנות יחידות דיור נוספות. אך היחידות צריכות להיות מחוברת בקיר משותף. אין בקשה לשינוי שימוש, השימוש הוא למגורים. **מיקי שמלצר (תושב):** אני עוקב אחרי האירוע כבר תקופה ארוכה, לדעתי היזם לא סתם לא יצר קשר. כי מי שמסתכל על התוכנית יכול להבין שזה לא למגורים רק אין לי את הדרך להוכיח, כמו שלי זה נראה מדובר במתחם אירוח עם 2 בריכות. התשתית הקיימת לא מתאימה, אין גישה ליחידה התחתונה. וגם הסיפור של הגובה הוא מופרך. אני כן אגיד עוד דבר כשהחתמתי אנשים על העצומה קיבלתי תגובות מאנשים שהם יתנגדו להתנגדות כי גם הם קנו במטרה לבנות יחידות.



קרן: אני לא רואה את הבעיה, מותר להם על פי התב"ע והם לא הראשונים שעושים זאת. גם את ההורים שלי ניסו לשכנע בזמנו לקנות את המגרש בידעה שהוא מיועד ל2 בתים.
אייל: לאחר שתאושר השארת ההתנגדות, המועצה תתנגד ואנו כמובן נייצג את האינטרס של המועצה וככל שתושבים נוספים יתנגדו זה יעזור.

דלית: במידה והועדה תאשר את התוכנית האם המועצה תעמוד מנגד? יש שם בעיה לבנות, מאיפה הם יכנסו לבנות?

אייל: היזם יגיש תוכנית עבודה. המועצה לא יכולה להתחייב למה שביקשת. אולם אני יכול להגיד שאני לא מכיר מישהו שביקש לבנות דרך שצ"פ ואושר לו. אנחנו לא יכולים להתנגד לתב"ע אלא לחריגה ממנה וזה מה שאנחנו עושים.

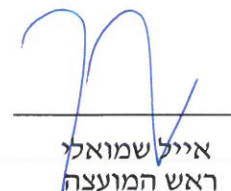
ניר: כדאי להכין דיון למועצה, לא על משהו ספציפי. מאחר שיש כאן תמורות גדולות מאוד בכפר ורדים.
אייל: נבנה צוות, ניקח מתכנן חיצוני ונגיש לוועדה הנחיות מרחביות.

אייל: אני מעלה להצבעה אישור להשארת ההתנגדות מס' 255-1367358 בגוש 18707, חלקה 47, מגרש 330, שהוגשה ע"י המועצה.

הצבעה פה אחד בעד

אייל נועל את ישיבת המועצה


תמי חציואל
מנכ"לית המועצה


אייל שמואלי
ראש המועצה

העתיקים: משרד מבקר המדינה, חברי המועצה, יועמ"ש, מנהלי מח', אתר המועצה