



י"ד תמוז תשפ"ה
10 יולי 2025

פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין 3.7.25

מוזמנים :

מר יאיר מעין
גב' דורית אלמלך
מר גיא בריוזה
מר משה קווס
מר משה רייכמן
מר חיים ציטרינבום
מר מרדכי שנור
מר יצחק גורדון
מר שמחה ברוידא
עו"ד ניסן בן חמו
מר דוד מרדכי אוחנונה
גב' פלורי שטרלינג
גב' רות בייליס
מר אלכסנדר ספוז'ניקוב
ד"ר דיאנה גיטיס

נוכחים :

אלידור כהן, מנכ"ל העירייה
עו"ד חיים שימן, יועמ"ש

נעדרים :

דורית אלמלך
מרדכי שנור
דודי אוחנונה

מועד פתיחת הישיבה: 19:23

על סדר היום :

1. דברי פתיחה ראש העירייה : אנחנו בעצם נעסוק פה במתחם הפטיו. מתחם הפטיו ונושא בניינים מסוכנים זה נושא שיש בו סמכות לעירייה להכריז על המבנים כמבנים מסוכנים. המהנדס שהגיע למתחם ובדק אותו היה חלק מהתקציב שניתן ממשרד השיכון, היה אדריכל שהכין תוכנית שיקום שכללה חזיתות בעיקר ותוכנית של הקונסטרוקטור שעשה בחינה לבניין. הדו"ח הגיע לעירייה לפני כשנה וכשהתקבל מהנדסת העיר הקודמת פנתה אליי ואמרה כי לפי הדו"ח המבנה מסוכן וצריך מיד להוציא הודעות לתושבים. בדקנו ובחנו את העניין וניסינו למצוא פתרון אחר. גם לאחר ייעוץ עם היועץ המשפטי לעירייה החלטנו להוציא מכתבים לתושבים. לאחר שאלו לא התייחסו הבאנו את הקונסטרוקטור שוב לבדיקה חוזרת והוא קבע כי המצב התדרדר וממשיך להחמיר וחיוב מיד להוציא הכרזה של מבנה מסוכן לכל המתחם. כך עשתה מהנדסת העיר ונשלחו מכתבים עם התראה לטיפול. בנוסף, כינסנו אספת תושבים ושיתוף ציבור ודיברנו עם התושבים. הסברנו להם את המצב והצגנו את

תמיד כן



הנתונים. הבאנו איתנו גם את אגודת הדיור ובינתיים גם חב' עמידר אישרה והסכימה להיכנס כגוף שינהל ויפקח על ביצוע הפרויקט הזה. לעניין התקציבים שהתקבלו ממשרד השיכון, משרד השיכון במסגרת הסכם הגג הקצה תקציבים לעיריית ערד לנושאים שונים ואחרים. ורק חלק קטן לפטיו. התקבלו רק שתי הרשאות לפטיו- האחת לתכנון והשניה לטיפול בתשתיות הציבוריות סביב המתחם- כבישים, מדרכות, גינון וחזות המבנה. זו ההודעה שכתובה ממשרד השיכון. מדובר במבנים פרטיים. בעלי הדירות הם אלו שצריכים כמו כל דייר בבית אחר צריך לתקן תקלה מכיסו. התיקון של כל מבנה יהיה בעלות שונה בהתאם לקביעת קונסטרוקטור שייקבע מה הצורך של כל מבנה. התקציב הזה כבר עבר והשתמשו בו כבר למרכז המסחרי- העברנו אותו כאן בהחלטת מועצה וזאת בעקבות כך שיועד לשטחים הציבוריים בלבד ולדבריו של הקונסטרוקטור עד שלא יחוזקו הבניינים אסור להחליף מדרכות ולגעת בקרקע כי זה רק יגרום לסיכון. ההנהלה הקודמת קיבלה את התקציב בשנת 2017 ולא פעלה בשום צורה עד לחודשים הסמוכים ליום הבחירות לראשות העיר. וגם אז הביאה רק אדריכל וקונסטרוקטור ללא שום פעולה של ממש. בתקציבים הבאים שנקבל מהסכם הגג וכשיושלם תהליך החיזוק נשלים את התכנון והחידוש של התשתיות והשטחים הציבוריים. ולכן הסעיף הראשון שמבקש חבר המועצה ניסן להעלות כאן בהצעת ההחלטה שלו לא אקטואלי ולא ניתן ליישם אותו כרגע. התקציב יחזור לתב"ר כשנקבל תקציבים נוספים ולאחר חיזוק המבנים.

2. בקשה לזימון ישיבה שלא מן המניין לפי סעיף 9 א לתוספת השנייה מצ"ב הבקשה מאת חבר המועצה עו"ד ניסן בן חמו.
מצ"ב מסמך הבקשה

עו"ד ניסן בן חמו: אנחנו נמצאים כאן שוב לאחר שבעבר התנגדתם לסעיף. נחזור לרקע, בתי הפאטיו בערד הם חלק מחדשנות אדריכלית ייחודית שהתרחשה במהלך הקמת העיר ערד בשנות ה-60 המוקדמות כאשר ערד תוכננה כמודל חדשני של עיר מדברית. השכונה תוכננה כך שתתאים לאקלים המדברי, תוך שילוב של חצרות פנימיות (פאטיו) שמספקות הצללה טבעית ותחושת פרטיות לתושבים. העיר ערד עצמה נבנתה על פי מודל עיר לינארית, כלומר עיר שמתפתחת לאורך ציר ולא סביב מרכז ושכונת הפאטיו היוותה חלק מהגישה הזו, שמטרתה הייתה ליצור מרחב מגורים נוח ויעיל במדבר, תוך שימוש בחומרים מקומיים והתחשבות בתנאי האקלים הקיצוניים. הייחוד האדריכלי של בתי הפאטיו נובע מהשילוב בין אסתטיקה פונקציונלית לבין התאמה לסביבה המדברית. המבנים כוללים חצרות פנימיות שמאפשרות זרימת אוויר טבעית, שימוש בקירות עבים לשמירה על טמפרטורה נוחה, ותכנון שמדגיש את הקשר בין המרחב הפרטי והציבורי בעיר. במרוצת השנים ארבעת הרובעים הראשונים שהוקמו בערד "רובעי הפרפר" (יעלים, לבאות, טללים, אבישור והמע"ר העירוני) התיישנו ונדרשה תוכנית להתחדשות עירונית. בשנת 2017 לאחר עבודה מאומצת מול משרד השיכון התקבלו 6 מיליון ₪ לבניית תוכנית התחדשות עירונית לרובעי הפרפר ומשרד סטולר אדריכלים קיבל את המשימה לבניית התוכנית כאשר קיימת בפועל תוכנית עקרונית לרובעים המדובריים ותוכנית מפורטת למרכז העיר. בשנת 2020 גויס תקציב של 10 מיליון ₪ לשיקום קומות העמודים וגינות הבטון (שטח פרטי פתוח) בשכונת אבישור, במסגרת פרויקט זה חודשו כל קומות העמודים בשכונת אבישור ושוקמו 10 גינות בטון ברחבי השכונה. בשנת 2022 לאחר משא ומתן ארוך חתמנו על הסכם גג תואם צרכים עירוניים בהיקף של 5,000 יחידות על פני שמונה שנים בשווי פיתוח של 1.2 מיליארד ש"ח. מתוך כספי השיווק שהתקבלו והיו אמורים להתקבל במסגרת הסכם הגג ייעדנו 16 מיליון ש"ח לחידוש שכונת הפאטיו הייחודית. בנוסף בוצעו הפעולות הבאות:

- נפתח תב"ר 1541 – פיתוח שכונת הפאטיו (מתקציב ישן מול חדש) והועברו אליו 4.75 מלש"ח.
- שכונת הפאטיו הוכרזה כשכונה לשימור בהלימה עם תוכנית ההתחדשות העירונית שהובילו סטולר אדריכלים.
- שפירא אדריכלים נשכרו על מנת להוביל את הפרויקט הייחודי והמורכב וביצעו תסקיר ראשוני וכמו כן בוצע שיתוף ציבור עם תושבי השכונה.

תאריך כן



לצערנו הרב, לאחר הבחירות התוודענו לתוכניות אחרות, כאשר ממש חודשים ספורים לאחר הבחירות ראש העיר הכריז על תוכנית פינוי בינוי לשכונת הפאטיו ובוועדת הכספים מתאריך 11- ליוני 2024 אף הוחלט להעביר את הכספים שנצברו בתב"ר הייעודי לשיקום שכונת הפאטיו לטובת החלפת מדרכות ברחבי העיר.

ואם להוסיף חטא על פשע, הוצאו לתושבי השכונה "צווי עשה" המחייבים את תושבי השכונה לתקן ליקויים בעלות של מיליוני שקלים, או שבתיהם יוכרזו כמסוכנים למגורים והם יאלצו לפנות את בתיהם. אדוני ראש העיר אתה בולדוזר מה זה בשבילך לחזק גרמי מדרגות? קטן עליך. מסכים איתך אדוני ראש העיר, עבדנו לאט מידיי היינו גרועים אנחנו הכי קטסטרופאליים. הגעת אתה שיוודע לעשות מהר וטוב וגם לכופף פה ושם שצריך, מצוין שאפו משהו שלנו לא היה אומץ. אתה אדם אמיץ שיכול לדבר נגד רבנים ונגד שרים. יש לך אומץ ציבורי. אז פה, לטעמי אדוני ראש העיר באמת רק תרצה ובסוף זה לא איזה אירוע. זו לא הנפצה, זה כבר היה קיים ובתנועה. המלצה קטנה כמי שישב איפה שאתה יושב. האחריות היא שלך עכשיו, אם רק תרצה אתה יכול. כמו שעשית הרבה דברים שאף אחד לא האמין שאתה יכול – כל הכבוד לך.

יש תוכנית והיה כסף. יש דברים שאנחנו מסכימים והשכונה הזאת צריכה טיפול. השאלה היא הדרך ועל מי להפיל את האחריות. הרי יגיע הרגע שתצטרך לפנות תושבים מהבתים. כי הם לא יטפלו. בסוף כולם יצדיעו לך אם תעשה את זה כי לא הפצנו את התוכנית ולא ביצענו אותה. אני מוכן גם לסייע. אלו הם דבריי ואני חושב שמן הראוי בסופו של דבר יגיעו האנשים ויצביעו על הצעת ההחלטה. לפחות רק על גרמי המדרגות אתה יכול בשני מיליון שקל לפתור וכך תקנה עוד זמן.

ראש העיר: כשנכנסתי לתפקיד ביקשתי לקיים דיון עם מהנדסת העיר על מתחם הפאטיו ולראות את התוכניות. שאלתי איפה התוכניות המפורטות והיא ענתה שאין ולא עשו. אני מוכן לזמן פגישה עם מרים ויחד איתך ניסן להציג תוכניות מפורטות. בפניי היא טענה שאין תוכניות מפורטות כמו שאתה טוען. ושלא נשכרו יועצים. אם אתה רוצה בוא נקבע פגישה ונזמין אותה אולי יש דברים שהיא לא הראתה לי. וביקשו ממני לחתום על הזמנות חדשות לכל מיני יועצים ואז הקונסטרוקטור הגיש את הדו"ח המדובר. אני מוכן לזמן פגישה ותציג תוכניות. דבר נוסף, שר השיכון שהיה פה בביקור לפני כשנה וסיירנו איתו במתחם הפאטיו כדי שיראה את המצב החמור שם וביקשנו שיתקצב דרך משרדו את הפרויקט והוא ענה לנו שלא ניתן לתקצב פרויקט כזה כי זה לא עומד בתנאים. הדבר היחיד שמאושר לתקצוב הוא כפי שנאמר בעבר רק למראה חיזוני ולשטחים ציבוריים. עכשיו, ראשית לגבי התקציב שהיה בתב"ר ועבר למרכז הכסף יחזור ברגע שנוכל לבצע את העבודות לאחר חיזוק המבנים. דבר נוסף, אין שנה שנתיים הצו שניתן הוא עם מועדים קבועים. חלק מהדיירים כבר התאגדו והחלו עם תרבות הדיור וחלק החלו עם מהנדסים אחרים. המדרגות הם בעיה קטנה הבעיה הגדולה היא המבנה. אם לא קיבלנו אישור להחליף מדרכות לא ניגע במדרגות וניקח סיכון בהחמרת מצב המבנים. כך קבע איש מקצוע קונסטרוקטור מומחה.

עו"ד ניסן בן חמו: מה יקרה? כלום.

ראש העיר: אתה רוצה להחליט על זה בוועדה? אני מוכן לכנס ללא נוכחותי ואתה תקבל החלטה ותהיה אחראי.

עו"ד ניסן בן חמו: אני רק אומר לך אדוני ראש העיר שגם אם תיקח אותו לשכונת אבישור או טללים כל המבנים פסולים. רק אל תיקח.

ראש העיר: אני חושב שלא נכון שאף עירייה תבוא לחזק בניין במקום התושבים. אין לזה גבול ואי אפשר לעשות אפילו בין שכונה כזו לאחרת. ולקחת אחריות גדולה כזו. כל דייר שיש לו נזק בבית שלו מתקן אותו וכך, כל בניין פרטי שיש לו נזק בעלי הדירות צריכים לתקן.

עו"ד ניסן בן חמו: אבל כשמדובר במבנה שהוכרז לשימור זה שונה.

ראש העיר: בוא נעשה פגישה עם מרים. תציגו מה שאתם רוצים ונקבל החלטות.

תמיד כן



עו"ד ניסן בן חמו : בסדר, זו הייתה התחלה של תוכנית גם אם אין תוכניות של ממש. אז ייקח עוד שנתיים או שלוש אבל אפשר לעשות.

ראש העיר : בוא נעשה את הפגישה. תשכנע אותה להגיע.

עו"ד ניסן בן חמו : אוקיי אני ממתין לפגישה.

ראש העיר : תודה רבה לכולם ולילה טוב לכולם.

הישיבה ננעלה!

בברכה,

אלידור כהן
מנכ"ל העירייה

תמיד כן