



תאריך: 01/11/2017
ת. עברי: י"ב בחשוון תשע"ח

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 201705

בתאריך: 01/11/2017 י"ב בחשוון תשע"ח שעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

- מר רוני מרום - יו"ר הוועדה
- גב' עליזה כהן - חבר
- מר מוטי יעקובי - חבר
- מר טבסקי נחום - חבר
- מר מיכאל אלחוזב - חבר
- ליזט סבג - חבר

נציגים:

- קובי שושני - נציג מינהל התכנון
- גב' ליאורה גולוב - נציג מחוז דרום משי' לאיכות הסביבה
- מר שי נויאוס - נציג רשות מקרקעי ישראל
- גב' עופרי צפנת - נציג משרד הבריאות
- מר יובל קלמנוביץ' - נציג שירותי הארצית לכבאות והצלה
- מר יפרח גבי - נציג המשטרת ישראל
- מר הדר רחמים - נציג משרד הבינוי ושיכון
- מר ישי טלאור - נציג משרד התחבורה

סגל:

- מר חזן גלעד - מהנדס הוועדה
- טטיאנה קוסטיריה - מזכירת הוועדה

מוזמנים:

- ד"ר טלי גיני - נציג רשות העתיקות

מוזמן

- עו"ד כרמית אהרון-אמונה - יועצת המשפטית
- דוד שטרק - מבקר המועצה
- תומר נחמני - רשות שמורת הטבע וגנים



אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 201704 מיום 09/08/2017.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20170004	בית טורי , תוספת בניה	גוש : 39590 חלקה : 7 מגרש : 54	גורן ארנון	מצפה רמון	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	613-0546671	קריה חינוכית תורנית, מגרש 10 - מצפה רמון	גוש : 999999 מחלקה : 9999 עד חלקה : 9999	רשות מקומית		5
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	613-0414144	תוספת שטחים למלון קלאב רמון	גוש : 39590 מחלקה : 29 עד חלקה : 29	מלונות מור נעמה בע"מ	מצפה רמון	6
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	613-0493304	מגרש 47 רח' עין שחק 26 מצפה רמון	גוש : 39596 מחלקה : 94 עד חלקה : 94		מצפה רמון	7
*5	דיון כללי	2017011	שימוש שטח מגורים ג' כשצ"פ			מצפה רמון	8
*6	דיון כללי	2017012	עבודות פיתוח	גוש : 39593 חלקה : 24 תכ' : 1/101/02/27			9

* תוספת לסדר יום



סעיף 1	בקשה להיתר: 20170004	תיק בניין: 10901
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201705 תאריך: 01/11/2017		

בעלי עניין

מבקש

גורן ארנון

בעל הנכס

גורן ארנון

עורך

גורן ארנון

כתובת:

רחוב נחל ערבה -1, רחוב נחל ערבה 1 כניסה 3

גוש וחלקה:

גוש: 39590 חלקה: 7 מגרש: 54

תוכניות:

חל/2/114/03/27

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מגרש: 189.33 מ"ר

שימושים:

בית טורי

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית מגורים קיים הכוללת: ממ"ד ח. מדרגות וקומה א'.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	16.00	52.50				
	מקלט/ממ"ד/ממ"ק			12.00			
	מחסן-מבנה עזר			5.40			
	פרגולה					17.61	
3.00	מגורים	47.82					
	סה"כ	63.82	52.50	17.40		17.61	
		116.32		17.40		17.61	

המלצות

פורסמה הקלה לתוספת שטחי שירות. לא הוגשו התנגדויות.
המלצה לאשר בתנאים של מילוי גליון דרישות.



סעיף 2	תכנית מפורטת: 613-0546671
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201705 תאריך: 01/11/2017	

שם התכנית: קריה חינוכית תורנית, מגרש 10 - מצפה רמון

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית 26,535.00 מ"ר (26.535 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
פירוט	16/101/02/27

בעלי ענין

יזם/יוזם

רשות מקומית

מתכנן

גדעון פובזנר

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

רשות מקומית

שכונה: קרית חינוך

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
999999	לא	לא	9999	9999	לא

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת קרית חינוך תורני סביבתי במצפה רמון.

המלצות

המלצה לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית

נספחים

1. טופס חו"ד מהנדס חתום

מצפה רמון

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 613-0546671		מגיש התכנית: מועצה מקומית מצפה רמון		עורך התכנית: אד' גדעון פובזנר	
כתובת: צמוד דופן לשכונת הר גמל מכיוון צפון מערב. טרם נקבעה כתובת למקום.			גושים וחלקות: גוש: 999999 חלקי חלקות: 9999 לא קיים גוש מוסדר.		
עיקרי התכנית ומטרותיה					
יצירת מסגרת תכנונית להקמת קריית חינוך תורני סביבית.					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד דונם	היקפי בניה מצטברים	הערות	
דרך מאושרת		722.81	2.72 %	אין	
מבנים ומוסדות ציבור		25,812.41	97.28 %	5,000 מ"ר מתוכם מתחת לכניסה הקובעת לשטחי שירות.	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
התכנית אינה משנה את הקיים רק מפרטת את תכנית המתאר 16/101/02/27.					
הערות לגבי עריכת התכנית					
<p>(1) נראה כי יש סטייה בין תכנית 199/במ/27 ובין התכנית הזו/ בין גוש 39871 לגוש הזה. יש לבדוק ולהתאים הקו הכחול על מנת שלא יוצר שטח "כלוא" ללא יעוד</p> <p>(2) מספר קומות מעל הכניסה הקובעת אינו תואם למה שנקבע בתב"ע, יש לתקן ולסנכרן.</p> <p>(3) קווי בניין יש לפרט בטבלה ולא לרשום כמסומן בתשריט.</p> <p>(4) עפ"י הנחיות מבא"ת יש להוריד חצאי כבישים מהקו הכחול, לא רלוונטי לתכנון.</p> <p>(5) יש להוסיף את חיבור הכביש מכיוון שכונת הר גמל לקו הכחול, כלול בתב"ע 16/101/02/27.</p>					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
אין מבנים ואתרים לשימור בתכנית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)					
התכנית תואמת לתכנית המתאר המנחה ליצירת מתחמים ברמת פיתוח נמוכה בשולי הישוב בעלי שטחים פתוחים גדולים וחיבור לטבע מה שמתאים למתחם לחינוך סביבתי המתייחס לערכים הסביבתיים ומשתלב איתו.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית					
התכנית תואמת לתמ"מ 4/14 המגדירה את האיזור לבינוי עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35					<p>התכנית תואמת לתמ"א 35 המנחה לפיתוח צמוד דופן לשכונה קיימת- הר גמל ובנוסף לכך התכנית נמצאת במיקום בין שכונת הגמל לבי"ס שדה כך שהיא לא מפרה שטח פתוח שאינו בתוך תחומי הישוב.</p>

מצפה רמון

חוות דעת מהנדס הוועדה

2

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			לא נדרשת פרוגרמה לתכנית.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית תואמת לחזון העיר השואפת לרכז את מוסדות הציבור הסביבתיים התורניים למקום אחד ולפתח קריה סביבתית תורנית ענפה המשתלבת במדבר. בנוסף בניית הקריה מאפשרת את פינוי טיילת שפת מכתש.	---	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית תתרום לכלכלת ישוב בכך מימוש התכנית יביא להענקת הישיבה התיכונית ממקומה הנוכחי שעל שפת המכתש ובכך יתפנה שטח בטיילת המכתש שניתן יהיה לפתחו לתיירות.		
השפעות חברתיות:	---	---	
תשתיות ותחבורה:	התכנית הינה צמודת דופן כך שהיא יכולה להתחבר לתשתיות הקיימות בשכונת הר גמל. בשטח התכנית לא תהיה תנועת תחבורה למעט חיבור לכביש הר גמל וחניה בתחומי המגרש.	---	
סביבה ונוף:	התכנית נמצאת מבחינה נופית במיקום מוצנע, מאחורי שכונת הגמל ומאחורי החורשה ביציאת לכיוון חץ בשקט ומכיוון המכתש היא מוסתרת ע"י ב"ס שדה. כמו כן השטח ברובו מופר בעקבות עבודות הפיתוח של שכל' הר גמל ע"י משרד השיכון	---	
אחר:	---	---	
המלצת הוועדה			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
הוועדה לתכנון ובניה ממליצה לאשר את התכנית בתנאי תיקון ההערות הרשומות לעיל.			
שם גלעד חזן		עורך חוות הדעת	
תפקיד מהנדס הוועדה לתכנון ובניה		תאריך	
28/08/17		חתימה	
גלעד חזן		מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה	



סעיף 3	תכנית מפורטת: 613-0414144
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201705 תאריך: 01/11/2017	

שם התכנית: תוספת שטחים למלון קלאב רמון

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית 1,167.00 מ"ר (1.167 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	2/114/03/27
שינוי	8/114/03/27
שינוי	4/114/03/27

בעלי ענין

יזם/יזמים

מלוונות מור נעמה בע"מ

מתכנן

לאה הופמן

בעלים

מלוונות מור נעמה בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

כתובות

נחל גרופית 5, שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
39590		לא	29	29	כן
39590		לא	54	54	כן

מטרת התכנית

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות בתחום המגרש הקיים
לאפשר שילוב בריכת שחיה בתחום המגרש הקיים.
ביטול זיקת הנאה למעבר הולכי רגל

המלצות

המלצה למחוז לדחיית תכנית

נספחים

1. טופס חו"ד מהנדס חתום

מצפה רמון

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 613-0414144		מגיש התכנית: מלוונות מור נעמה בע"מ		עורך התכנית: אד' לאה הופמן
כתובת: נחל גרופית 5		גושים וחלקות: גוש: 39590 חלקות במלואן: 54, 29		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
תוספת שטחים לאישור מצב קיים.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	היקפי בניה מצטברים
תיירות	-	1167.25	100	תוספת של 848.4 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
תוספת זכויות בניה, ביטול זיקת הנאה ותוספת בריכה.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<p>המדידה אינה תואמת את הקיים בשטח וכן לא נמדד השטח סביב המגרש כפי שנדרש (בשטח קיימת פלישה למגרש סמוך ולשביל ציבורי)</p> <p>אין התאמה בין המדידה המוצגת במצב מוצע לבין זו במצב המאושר.</p> <p>בתקנון קיימות סטירות רבות בין הנתונים כמו קווי בניין, תכנית וכו'.</p> <p>ישנו שינוי יעוד קרקע ממלונאות לתיירות, לא מובן למה וסותר את הקיים.</p> <p>אין כל מענה לסוגיית התניה לבית המלון בהתאם לדרישות התקן.</p> <p>לא קיים פתרון למיגון בתחום המגרש בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>עפ"י הנחיות הוועדה לא ניתן לאשר קו בניין "0" לבריכת שחיה.</p> <p>לא ניתן לבטל את זיקת ההנאה, השביל הוא השביל היחיד המקשר למגרשים האחוריים.</p> <p>השביל הנוסף בצד ימין והמגרש הסמוך תפוסים בפלישה ע"י היזם.</p> <p>אין כל התייחסות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>אין כל התייחסות לפרוגרמה של משרד התיירות לבתי מלון.</p> <p>סעיף 6 לוקה בחסר ואינו מכיל כלום!</p> <p>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</p> <p>אין בתוכנית אתרים ומבנים לשימור.</p>				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				

מצפה רמון

חוות דעת מהנדס הוועדה

2

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר			
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:			
תשתיות ותחבורה:		אין חניה מוסדרת למלון, הרחוב צר מלהכיל ונוצר עומסים על החניות הציבוריות בסביבה הקרובה.	
סביבה ונוף:			
אחר:		תלונות רבות ממבקרים ותיירים על פעילות המלון לרבות תלונות ממשדד התיירות. המלון מוציא "שם רע" למצפה רמון	
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים:		<u>לדחות מהסיבות הבאות:</u> הוועדה המקומית ממליצה לדחות את התכנית מהסיבות לעיל.	
עורך חוות הדעת			
שם גלעד חזן	תפקיד מהנדס הוועדה לתכנון ובניה	תאריך 30/08/12	חתימה 

לעד חזן
הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
מצפה רמון



סעיף 4	תכנית מפורטת: 613-0493304
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 201705 תאריך: 01/11/2017	

שם התכנית: מגרש 47 רח' עין שחק 26 מצפה רמון

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 679.00 מ"ר (0.679 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
כפיפות	7/117/03/27

בעלי ענין

מתכנן

יוסף אבו ג'בר

בעלים

מאיר אטיאס

חנה אטיאס

עין שחק 26, שכונה:

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
39596	לא	לא	94	94	לא
39596	לא	לא	95	95	לא
39596	לא	לא	97	97	לא
39597	לא	לא	31	31	לא

מטרת התכנית

שינוי קווי בנין קידמי מ-6 ל-5 ; צדדי מ-3 ל-2 ואחורי מ-3 ל-2.8 (כמסומן בתשריט) מצב מוצע מגרש 47 עין שחק 26 מצפה רמון.

המלצות

המלצה לאשר



סעיף 5	דיון כללי: 2017011*
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 201705 תאריך: 01/11/2017	

*תוספת לסדר יום

מבקש

מועצה מקומית מצפה רמון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

כתובת:

רחוב נחל ציה 6

תאור:

מהות הדיון

שימוש חורג בקרקע ממגורים ג' לשצ"פ



סעיף 6	דיון כללי: 2017012*
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 201705 תאריך: 01/11/2017	

*תוספת לסדר יום

מבקש

מועצה מקומית מצפה רמון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

גושים חלקות גוש: 39593 חלקות: 24, 63

תוכניות: 1/101/02/27

מהות הדיון

אישור לעבודות פיתוח במדרון בעיודי קרקע לפי תב"ע 1/101/02/27 מרכז עירוני מסחר, מגורים, מבנה ציבור

בכבוד רב,

אנג' טטיאנה קוסטיריה
מזכירת הוועדה