



תאריך: 10/11/2019

ת. עברי: י"ב בחשון תש"פ

פרוטוקול קובץ החלטות ועדת משנה מס' 201907

בתאריך: 06/11/2019 ח' בחשון תש"פ שעה 17:15

נכחו:

חברים:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - יו"ר הוועדה המקומית | רוני מרום |
| - חבר וועדה | אפי צוהר |
| - חברת ועדה | ליזט סבג |
| - חבר וועדה | מיכאל אלחזוב |
| - חבר וועדה | גילי אטלי |

נציגים:

- | | |
|---------------------|---------|
| - נציג מינהל התכנון | טל דורי |
|---------------------|---------|

סגל:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - מהנדסת הוועדה | פזית שאולי |
| - יועצת משפטית | עו"ד ליה פודגייצקי |
| - מנהלת ועדה מקומית | מרינה אידלשטיין |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|-------------|
| - חבר וועדה | מוטי יעקובי |
|-------------|-------------|

נציגים:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - המשרד להגנת הסביבה | ליאורה גולוב |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | שי נויהאוס |
| - נציג משרד הבריאות | עופרי צפנת |
| - רשות הטבע והגנים הלאומיים | רותי נשיץ |
| - נציג שירותי כבאות והצלה | יובל קלמנוביץ' |
| - נציג משטרת ישראל | יפרח גבי |
| - נציג משרד הבינוי ושיכון | הדר רחמים |
| - נציג משרד התחבורה | ישי טלאור |

סגל:

- | | |
|---------------------|-----------|
| - מבקר המועצה | דוד שטרק |
| - נציג רשות העתיקות | ענת רסיוק |

מוזמן/ת:



על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מס' 2019006 מתאריך 04.09.2019.

החלטה:

לאשר פרוטוקול וועדת משנה מס' 2019006 מתאריך 04.09.2019.
החלטה התקבלה פה אחד.

2. תוספת לסדר יום:

סעיף מס' 3, דיון כללי, סטיה מתכנית בינוי מנחה של תכנית שבתוקף לעניין הדירוג המבנים של בנייה רוויה בשכ' ספיר.
התוספת לסדר היום נחוצה לשם קבלת החלטה עקרונית לאופי הבניה וחזות השכונה וקשורה באופן ישיר לבקשה להיתר בשכונה אשר נדונה בסעיף 4 בישיבה זו.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	613-0743849	הסדרת שטח למתקן תקשורת בשטח ציבורי פתוח	גוש : 39590 מחלקה : 36 עד חלקה : 36	חברת הוט טלקום שותפות מוגבלת באמצעות הוט	מצפה רמון	4 שעה : 17:15
2	תוכנית בניין עיר תשריט תיקון	תרכמ/20192	תשריט תיקון צו רישום בית משותף	גוש : 39591 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	גילי אטלי	מצפה רמון	5
3*	דיון כללי	2019003	סטיה מתכנית בינוי מנחה של תכנית שבתוקף לעניין				6
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	2019001112 ת.בנין : 1016	מגורים ב', בנייה חדשה	גוש : 39596 חלקה : 82 מגרש : 6	אביר יעקב ישראל נדלן בע"מ	מצפה רמון	7
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	201900091 ת.בנין : 13503	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 39596 חלקה : 50 מגרש : 76	וינגרטן סימה	מצפה רמון	8
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	2019000413 ת.בנין : 16116	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 39879 חלקה : 6 מגרש : 405 א	בן דרורי	מצפה רמון	9
7	בקשה להיתר	20190027 ת.בנין : 15910	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	גוש : 39600 חלקה : 86 מגרש : 216	אוחנה שלמה	מצפה רמון	10

* תוספת לסדר יום



סעיף 1 תוכנית מפורטת: 613-0743849

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019

הסדרת שטח למתקן תקשורת בשטח ציבורי פתוח

סוג סעיף המלצה להפקדה

תוכנית מפורטת

סמכות התוכנית ועדה מחוזית

7.42 מ"ר (0.0074 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2/114/03/27	שינוי

בעלי עניין

יזם/יוזם

חברת הוט טלקום שותפות מוגבלת באמצעות הוט טלקום בע"מ

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
39590	לא	לא	36	36	לא
39590	לא	לא	37	37	לא

מטרת סעיף

המלצה לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית

מטרת התכנית

חלוקת מגרשים והוספת שימושים וזכויות בניה למתקנים הנדסיים למגרש ביעור שצ"פ.

המלצות

המלצה להפקיד את תכנית בכפוף לתיקונים בהתאם לגיליון דרישות.

מהלך דיון

המלצה לדיון הבא בתכנית, להמליץ ליזם התכנית להשתתף בשידור הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח שבסביבה.

החלטות

מדובר בתכנית, בסמכות ועדה מחוזית, להסדרת מתקן תשתיות קיים בשטח ציבורי פתוח.

התכנית משנה שימושים ומגדירה זכויות בניה עבור מתקן תשתיות.

המתקן הקיים נמצא בקירבה למבני מגורים ולמגרש משחקים המפותח באזור. בנוסף, המתקן ממוקם על ציר הולכי רגל המחבר בין מגרש המשחקים לבין מבני מגורים בסביבה.

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית ולאחר שקיימה בה דיון, מחליטה לחזור ולדון בתכנית בוועדת המשנה הבאה, בתנאים:

- קבלת התייחסות של היחידה הסביבתית נגב מזרחי לבדיקות קרינה ורעש של המתקן.
- קבלת בחינה של חב' HOT על משמעות העתקת המתקן וכן בדיקת חלופות לשינוי העמדת המבנה, כך שיתאפשר חיבור יותר רציף בין מגרש המשחקים לבין המבנים הקיימים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 2	תשריט תיקון צו רישום בית משותף: תרבמ/20192
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019	

תשריט תיקון צו רישום בית משותף

סוג סעיף אישור תוכנית

תשריט תיקון צו רישום בית משותף

סמכות התוכנית ועדה מקומית

בעלי עניין

מייצג

גילי אטלי

כתובת נחל גרופית 10

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
39591	לא		12	12	כן

מטרת סעיף

לאשר תשריט רישום בית משותף.

מטרת התכנית

ביטול חלוקה תת חלקה מס' 5 ורישום חלקות 19 ו-20 חזרה למצב מקורי.

המלצות

לאשר ביטול חלוקה והחזרה למצב מקורי.

החלטות

מדובר בתשריט לביטול חלוקה תת חלקה מס' 5 ורישום חלקות 19 ו-20 חזרה למצב מקורי בבית משותף.

הוועדה, לאחר שדנה בתשריט לביטול חלוקה והחזרת הדירות למצב המקורי, מחליטה לאשר את תשריט הבית המשותף.

החלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 3	דיון כללי: *
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019	

*תוספת לסדר יום

סוג סעיף דיון עקרוני

מהות הדיון

סטיה מתכנית בינוי מנחה של תכנית שבתוקף לעניין הדירוג המבנים של בנייה רוויה בשכ' "ספיר".

החלטות:

מדובר בדיון עקרוני על חזות שכ' "ספיר", הוראות ובינוי התכנית שבתוקף קבעו בניית מבנים מדורגים. מוגשות בקשות להיתרי בניה בשכונה זו, הכוללות הקלה מנספח בינוי מנחה מאושר בתכנית מפורטת שבתוקף. הבקשות להיתר הבניה נמצאות בשלבים שונים, כגון: מבנים קיימים בשטח, בקשות לאחר קבלת היתר בניה, בקשות בשלב מתקדם לקבלת היתר בניה ובקשות בתכנון מתקדם. בחלק מהמגרשים תוכננו מבנים בני 5-6 קומות לא מדורגים וזה מהווה סטיה משמעותית מהוראות התכנית ותכנית הבינוי ולאופי הבינוי הקיים. קיימת טופוגרפיה משתפלת שמעצימה את ההשפעה על מספר הקומות ועל נראות ולפי כך, מתבקש תכנון מדורג לכיוון צפון - מזרחי של הכביש ההיקפי. הצוות המקצועי ממליץ לקבוע תכנון לבנייה מדורגת ע"י נסיגה בשתי הקומות העליונות. הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה מסמכים ולאחר שקיימה בהם דיון ובהתייחס לטופוגרפיה הקיימת, מחליטה להורות ליזמים ועורכי הבקשות, על תכנון מבנים במגרשים שבהיקף הגבעה ומגרשים הפונים לדרכים מספר 6 ו-7 בדירוג ע"י נסיגה בשתי הקומות העליונות.

החלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190011\2	תיק בניין: 1016
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019		

בעלי עניין

מבקש

אביר יעקב ישראל נדלן בע"מ

נחמיה יוני טואיטו

עורך

אלמוג בן זקן

כתובת:

מצפה רמון, שכונה: בנה ביתך "רמת ספיר"

גוש וחלקה:

גוש: 39596 חלקה: 82 מגרש: 6, חלקה: 84 מגרש: 6, חלקה: 87 מגרש: 6

תוכניות:

4/117/03/27

שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מטרת הדיון

1. אישור בקשה לבניית בית מגורים בן 18 יח"ד הכולל תוספת 2 יח"ד לפי הוראת שעה שבס-כחלון.

2. אישור ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה המבנה ב-1.90 מ'.

- תוספת 2 יח"ד.

- שינוי בינוי מנספח בינוי מנחה.

- ניווד שטח עיקרי לטובת שטח שירות.

- תוספת קומה שישית, במקום 5 קומות המותרות לפי תכנית מפורטת בתוקף.

- תוספת שטחי שירות לטובת הנגשת המבנה.

מהות הבקשה

הקמת בניין בן 18 יח"ד הכולל 2 יח"ד עפ"י שב"ס כחלון.

הקלות:

- הגבהת גובה המבנה ב-1.90 מ'.

- תוספת 2 יח"ד.

- שינוי בינוי מנספח בינוי מנחה.

- ניווד שטח עיקרי לטובת שטח שירות.

- תוספת קומה שישית, במקום 5 קומות המותרות לפי תכנית מפורטת בתוקף.

- תוספת שטחי שירות לטובת הנגשת המבנה.

החלטות

מדובר בבקשה להיתר בניה הכוללת הקמת בית מגורים בן 18 יחידות דיור (כולל תוספת 2 יחידות דיור לפי הוראת שעה שבס-כחלון) והקלות נוספות.

בחודש אוגוסט 2019 היזם פרסם את ההקלות לפי הנדרש, אך לאחר עדכון הבקשה, התווספו שטחים לצורך שטחי שירות לטובת הנגישות בהפרש משמעותי של כ-110 מ"ר לעומת כ-62 מ"ר בפרסום הקודם.

בנוסף, בהמשך להחלטת הוועדה בסעיף מס' 3, הצוות המקצועי מבקש להוסיף דירוג לשתי קומות העליונות הפונות לדרך מספר 6.

הוועדה, לאחר שדנה בבקשה, מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר השלמת הסעיפים הבאים:

1. להגיש בקשה להיתר בניה מעודכנת, הכוללת נסיגה בשתי הקומות העליונות.

2. להורות לזים ועורך הבקשה לפרסם את ההקלות בהתאם לתכנון המעודכן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190009\1	תיק בניין: 13503
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019		

בעלי עניין

מבקש
וינגרטן סימה

עופר וינגרטן

בעל הנכס
וינגרטן סימה

עופר וינגרטן

עורך
ליברמן דפנה

כתובת: עין עופרים 3 כניסה 1, מצפה רמון, שכונה: שכונת "רמת ספיר"

גוש וחלקה: גוש: 39596 חלקה: 50 מגרש: 76

תוכניות: 108/03/27

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 1100.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מטרת הדיון

1. לאשר בקשה להיתר לסגירת מבואת כניסה, סגירת מרפסת, שינוי גודל חלון במטבח, ביטול חדר בקומה א' ובקשה לניוד שטחים מקומה עליונה לקומת קרקע.

2. לאשר הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בסה"כ 20.95 מ"ר.

מהות הבקשה

סגירת מבואת כניסה, סגירת מרפסת, שינוי גודל חלון במטבח, ביטול חדר בקומה א' ובקשה לניוד שטחים מקומה עליונה לקומת קרקע.

הקלות

ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בסה"כ 20.95 מ"ר.

החלטות

מדובר בבקשה להיתר לבית מגורים צמוד קרקע אשר קיים במגרש משותף עם 7 יחידות דיור נוספות עם מקלט משותף. הבקשה להיתר בניה מסדירה מצב קיים בשטח בדיעבד, סגירת מרפסת קיימת וקירוי, סגירת כניסה ראשית העברתה למקום חדש, שינויים פנימיים וביטול חדר בקומה א'. כמו כן, מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות ולאחר שנוכחה כי קיימות זכויות בניה והבקשה תואמת את התכנית המפורטת שבתוקף, מחליטה:

1. לאשר סגירת מבואת כניסה, סגירת מרפסת, שינוי גודל חלון במטבח, ביטול חדר בקומה א'.

2. לאשר ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בסה"כ 20.95 מ"ר.

3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים כמפורט בתנאים לבקרת תכן.

4. תשלום אגרות והיטלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190004\3	תיק בניין: 16116
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019		

בעלי עניין

מבקש

בן דרורי

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ערן משה גלנטה

כתובת:

נחל רעים 16, שכונה: שכונת "גוונים"

גוש וחלקה:

גוש: 39879 חלקה: 6 מגרש: 405 א

תוכניות:

135/03/27

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מטרת הדיון

1. לאשר שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מחסן ופרגולות.

2. לאשר הקלה בקו בניין אחורי.

מהות הבקשה

שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מחסן ופרגולות ו- 10% הקלה בקו בניין אחורי- בדיעבד.

החלטות

- מדובר בבקשה להיתר בניה אשר מסדירה מצב קיים בשטח בדיעבד, הסדרת מחסן, פרגולות קדמית ואחורית, מדרגות חיצוניות ושינויים פנימיים ובחזיתות.
- הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות ולאחר שנוכחה כי קיימות זכויות בניה והבקשה תואמת את התכנית המפורטת שבתוקף, מחליטה:
1. לאשר שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מחסן, מדרגות חיצוניות ופרגולות.
 2. לאשר הקלה בקו בניין אחורי.
 3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים כמפורט בתנאים לבקרת תכן.
 4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
 6. תשלום אגרות והיטלים.
 7. הפקדת ערבות להבטחת קיום תנאי ההיתר.
 8. תנאים למתן אישור תחילת עבודות, למהלך הביצוע ולמתן תעודת גמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 7	בקשה להיתר: 20190027	תיק בניין: 15910
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019		

בעלי עניין

מבקש
אוחנה שלמה
אינסה אוהנה
בעל הנכס
מינהל מקרקעי ישראל
עורך
רון שקד

כתובת: רחוב נחל חולית 10, שכונה: שכונת "גוונים"
גוש וחלקה: גוש: 39600 חלקה: 86 מגרש: 216
תוכניות: 43/במ/27
יעוד: אזור מגורים א
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים - בדיעבד

מטרת הדיון

1. לאשר תוספת לבית מגורים קיים בדיעבד.
2. לאשר הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 28.87 מ"ר.

מהות הבקשה

תוספת לבית מגורים קיים - בדיעבד

הקלה:
ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 28.87 מ"ר.

החלטות

מדובר בקשה להיתר המסדיר מצב קיים בשטח בדיעבד, הסדרת תוספת של 2.5 חדרים ומקלחת, סגירת מבואה והגדלת מטבח, שינויים פנימיים ובניית פרגולה בכניסה לבית. כמו כן, מבוקשת הקלה לניוד זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע.

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות ולאחר שנוכחה כי קיימות זכויות בניה והבקשה תואמת את התכנית המפורטת שבתוקף, מחליטה:

1. לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות, מחליטה:
2. לאשר בקשה לתוספת לבית מגורים קיים בדיעבד.
3. לאשר הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 28.87 מ"ר.
3. ביצוע תשלום אגרת בניה והיטל השבחה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רוני מרום
יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובניה
מצפה רמון

מר רוני מרום
יו"ר ועדת מקומית

פזית שאולי
מהנדסת הוועדה
המקומית לתכנון ובניה



פזית שאולי
מהנדסת ועדה מקומית

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת משנה בשיבתה מס' 201907 בתאריך 06/11/2019.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בשיבה זו יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.