



תאריך: 28/12/2019  
ת. עברי: ל' בכסלו תש"ף

## פרוטוקול ועדת משנה מס' 201907 בתאריך: 06/11/2019 ח' בחשוון תש"ף 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 ליזה פודגייצקי |
| - מנהלת ועדה מקומית | מרינה אידלשטיין     |

### נעדרו:

#### חברים:

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

#### נציגים:

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

#### סגל:

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

#### מוזמן/ת:

### אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 201907 מיום 04/09/2019.



## על סדר היום:

חבר הוועדה אפי צוהר הצטרף לישיבה לאחר ההצבעה על פרוטוקול ישיבה.

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 נדודנה 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	תרבמ/20192	תשריט תיקון צו רישום בית משותף	גוש : 39591 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	גילי אטלי	מצפה רמון	6
3*	דיון כללי	2019003	סטיה מתכנית בינוי מנחה של תכנית שבתוקף לעניין				7
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	8
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	201900091 ת.בנין : 13503	בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 39596 חלקה : 50 מגרש : 76	וינגרטן סימה	מצפה רמון	10
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	12
7	בקשה להיתר	20190027 ת.בנין : 15910	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	גוש : 39600 חלקה : 86 מגרש : 216	אוהנה שלמה דוד	מצפה רמון	14

\* תוספת לסדר יום



תוכנית מפורטת: 613-0743849

סעיף 1

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

[https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=412](https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=412)

**שם התכנית:** הסדרת שטח למתקן תקשורת בשטח ציבורי פתוח

**סוג תוכנית:** תוכנית מפורטת

**סמכות:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 7.42 מ"ר (0.0074 דונם)

**יחס לתוכנית**

יחס	מספר תכנית
שינוי	2/114/03/27

**בעלי ענין**

**יזם/יוזם**

חברת הוט טלקום שותפות מוגבלת באמצעות הוט טלקום בע"

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**גושים חלקות**

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

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 11

**מטרת הדיון**

המלצה לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית

**מטרת התכנית**

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

**מהלך דיון**

(כ-7 דקות לאחר תחילת הדיון הצטרף חבר הוועדה אפי צוהר).

מנהלת ועדה מקומית, הציגה את התכנית :

מדובר בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, הסדרת מתקן תקשורת קיים בשטח ציבורי פתוח. התכנית מבקשת לשנות שימושים ולקבוע זכויות בניה.

הובהר ע"י ועצת המשפטית, שהגוש בעבר צו הריסה ללא הליך פלילי. חבי HOT ביקשה להשאיר את המתקן והתחייבו להסדירו ע"י קידום תכנית מפורטת חדשה ומטרת התכנית תהיה הכשרת מצב קיים בשטח. לא ניתן להעתיק את המתקן, מכיוון שכל התשתיות של חבי HOT מכל הישוב, מתרכזות במתקן הקיים. ידוע, שהיה רעש מגנרטור, אך לפי דיווח של חבי HOT, הגנרטור הוחלף ועובד בצורה שקטה יותר.

מרי גילי אטלי המליץ להעתיק את המתקן למקום מרוחק ממגורים. בנוסף, המתקן נמצא בקרבה עם מגרש משחקים מאוד פעיל.

נציג לשכת התכנון מחוז דרום הציג את עמדתו לתכנית. לפי דבריו, לוועדה מחוזית לא תהיה מניעה לאשר את התכנית. במידה וועדה מקומית תחליט על הריסת המתקן והעברתו למקום אחר, עליה יהיה לתת פתרון ומקום חדש להקמת המתקן.

מהנדסת הוועדה מבקשת לדעת גודל הגנרטור והמבנה המינימלי שנדרש, על מנת לצמצם את המבנה או לעמיד אחרת, כך שיאפשר חיבור בין מבני מגורים למגרש משחקים, בצורה יותר רציפה.



## התייחסות יו"ר הוועדה :

1. לשפר את החזות של המתקן, ע"י בניית קיר מחופה באבן מקומית, במקום הגדר הקיימת.
2. קבלת התייחסות של היחידה הסביבתית נגב מזרחי לבדיקות קרינה ורעש של המתקן.
3. 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.
4. המלצה לדיון הבא בתכנית, להמליץ ליום התכנית להשתתף בשידרוג הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח שבסביבה.

## החלטות

מדובר בתכנית, בסמכות וועדה 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 :

1. קבלת התייחסות של היחידה הסביבתית נגב מזרחי לבדיקות קרינה ורעש של המתקן.
2. 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.

חברים נוכחים בדיון : רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחזוב, גילי אטלי, אפי צוהר.





סעיף 2	תשריט תיקון צו רישום בית משותף: תר"במ/20192
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 06/11/2019	

[https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definment\\_Entity\\_Type=80&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=414](https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definment_Entity_Type=80&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=414)

**שם התכנית:** תשריט תיקון צו רישום בית משותף

**סוג תוכנית:** תשריט תיקון צו רישום בית משותף

**סמכות:** ועדה מקומית

**בעלי ענין**

**מייצג**

**גילי אטלי**

**כתובות:** נחל גרופית 10

**גושים חלקות**

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

**מטרת הדיון**

לאשר תשריט רישום בית משותף.

**מטרת התכנית**

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

**מהלך דיון**

(בשלב הדיון וההחלטה לא נכח חבר הוועדה גילי אטלי).

מנהלת וועדה מקומית הציגה את התכנית - מדובר בתיקון תשריט בית משותף ברח' נחל גרופית 10, קומה א'. בעבר אוחדו שתי דירות לדירה אחת והתכנית שבנדון מבקשת להחזיר את הדירות 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.**

חברים נוכחים בדיון: רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחוזב, אפי צוהר.



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

\*תוספת לסדר יום

עורך  
אלמוג בן זקן

## מהות הדיון

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

## מהלך דיון:

מנהלת וועדה מקומית הציגה את הנושא - מדובר בעניין עיצובי וחזות העירוני בשכ' "רמת ספיר". בשלב זה מוגשות בקשות להיתרי בניה בשכונה זו, הכוללות הקלות מנספח בינוי מנחה אשר קיים מתוקף תכנית מפורטת מאושרת. נספח בינוי מנחה מדבר בבינוי מדורג ומגישים תכנון לבנייה ישרה. היה חשוב להבין מצב של כל השכונה ולפי כך, נעשתה בדיקה על כל הבניה הרוויה, כגון: סטטוס של כל בקשה, סוג הבניה (כולל דירוג או ללא דירוג), וכו'.

מנהלת וועדה מקומית יציגה סקירה של סטטוס הבקשות בשכונה וסוג הבניה:

1. יום אביר יעקב - מגרשים מס' 2, 6 ו-800 (7 ו-8) - בניה לא מדורגת.
2. יום אור נתיבות - מגרש מס' 1 - קיבל היתר בניה. מתוכננת בניה בת שתי קומות.
3. יום אופק שלי - מגרשים 9, 12 ו-13, במגרשים 9 ו-12 בניה מדורגת, במגרש 13 בניה בת 4 קומות, ללא דירוג.

מהנדסת הוועדה הדגישה, על כך, שבנוסף לתכנית בינוי מנחה, הוראות התכנית מחייבות בניה מדורגת. במהלך הצגת המצגת, מהנדסת הוועדה הסיבה תשומת ליבם של חברי הוועדה על כך, שמתקבל בינוי של 6 קומות, ללא דירוג, הפונה לרחוב ראשי, אשר בנייה זו לא אופיינית למצפה רמון. קיימת הבנה בכך, שרוב היזמים, נמצאים בהליך תכנוני מתקדם ולא ניתן לדרוש תכנון מחדש. לפי כך, ממליצה להוראות ליזמים לתכנן דירוג ע"י נסיגה בשתי קומות עליונות יו"ר הוועדה הבהיר על מצב טופוגרפי של השכונה וצורך בדירוג בתחום הגבע ומגרשים הנמצאים בהיקף הגבע.

## 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.

חברים נוכחים בדיון: רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחוזב, גילי אטלי, אפי צוהר.



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:

מחצפה 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.

## מהלך דיון

(בשלב ההחלטה לא נכח חבר הועדה אפי צוהר)

מנהלת וועדה מקומית הציגה את הבקשה. בית מגורים בן 18 יחידות דיור, הכולל יחיד לפי הוראות שעה שבס כחלון והקלות נוספות. אחת ההקלות, היא תוספת שטחי שירות לטובת הנגשת המבנה. בעבר פורסמו הקלות ע"י יזם ובינהן, הקלה לתוספת שטחי שירות לטובת הנגישות בשטח כ-60 מ"ר. במהלך בדיקת התכנית נתגלה טעות. עורך התכנית עדכן את הבקשה וכרגע מבוקשת הקלה לתוספת שטחי שירות לטובת הנגישות בשטח כ-110 מ"ר. מדובר בפער משמעותי, על התושבים קיימת זכות לדעת על השינויים ולפי כך, מבקשת פרסום חוזר. בנוסף, בהמשך לסעיף מס' 3 להעיל, מתוכננת בניה ללא דירוג ומבוקשת הקלה לתוספת קומה (סה"כ 6 קומות), מבקשת לעדכן את התכנית ולתכנן נסיגה בשתי קומות עליונות.

## 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.





המשך בקשה נזקקות כולל הקלות - 2019001112

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 ליזם ועורך הבקשה לפרסם את ההקלות בהתאם לתכנון המעודכן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.  
חברים נוכחים בדיון: רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחזוב, גילי אטלי.



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.

## מהלך דיון

(בשלב הדיון וההחלטה לא נכח חבר הוועדה גילי אטלי).

מנהלת וועדה מקומית הציגה את הבקשה.

מדובר בהסדרת מצב קיים בשטח בדיעבד בבקשה להיתר לבית מגורים צמוד קרקע אשר קיים במגרש משותף עם 7 יחידות דיור נוספות עם מקלט משותף.

הבקשה להיתר בניה כוללת 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.

קיים אישור שכנים.

## 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:



המשך בקשה מוקדמת כולל הקלות - 2019000911

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.

חברים נוכחים בדיון: רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחוזב, אפי צוהר.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

- תנאים לשלב בקרת תכן:

- תשלום אגרת בניה
- הגשת 2 עותקים פיזיים חתומים על ידי כל בעלי העניין



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.

## מהלך דיון

מנהל וועדת תכנון הציגה את הבקשה.

מדובר בבקשה להיתר בניה אשר מסדירה מצב קיים בשטח בדיעבד הכוללת הקלות, הסדרת מחסן, פרגולות קדמית ואחורית, מדרגות חיצוניות ושינויים פנימיים ובחזיתות, הכל במסגרת זכויות בניה מותרות.

מהנדסת הוועדה, הדגישה את הנושא של מדרגות חיצוניות.

הובהר ע"י יו"ר הוועדה, שמדובר במדרגות חיצוניות קיימות מזה זמן רב, והסדרת מצב קיים 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/תאום 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.

חברים נוכחים בדיון: רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחוזב, גילי אטלי, אפי צוהר.





המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 2019000413

## הערות בדיקת תכנית - זרישות שלא הושלמו

תכנית פיתוח:

הערה כללית- ישנם ריבוי פתחים במבנה ונראה כי המבנה מחולק לכמה יחידות. עפ"י תב"ע ניתן לבנות יחידת

דיוור אחת בלבד ויעוד הקרקע הוא מגורים בלבד.

## תנאים לשלב בקרת תכנ - זרישות שלא הושלמו

בקרת תכנ

- טופס חישוב כמות פסולת משוערת- חתום ע"י מתכנ השלד
- אישור תשלום אגרת פסולת משוערת- ממחלקת גביה
- תצהיר מתכנ שלד ליציבות מבנה קיים- לתוספת בניה/ היתר בדיעבד
- הגשת חישובים סטטיים עבור מחסן
- פטור מהקמת ממ"ד מפיקוד העורף תקף לשנה אחרונה
- למבנה בבניה קלה- התייחסות יועץ בטיחות
- אישור תכנית ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום"
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית בסך 5,000 ₪ לביצוע הבניה עפ"י ההיתר- לתוספת בניה



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

בעלי עניין

מבקש  
אוהנה שלמה דוד  
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.

מהלך דיון

(בשלב הדיון וההחלטה לא נכח חבר הוועדה גילי אטלי).

מדובר בקשה להיתר המסדיר מצב קיים בשטח בדיעבד כולל הקלות, 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. הכל לפי זכויות בניה מותרות ותכנית מפורטת.

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:

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות, מחליטה:

1. לאשר בקשה לתוספת לבית מגורים קיים בדיעבד.
2. 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 הוועדה המקומית

פזית שאולי  
מהנדסת הוועדה המקומית  
פזית שאולי  
מהנדסת הוועדה המקומית