



תאריך: 25/08/2021  
ת. עברי: י"ז באלול תשפ"א

## סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 202107

בתאריך: 01/09/2021 כ"ד באלול תשפ"א יום ד בשעה 17:00

מיקום: חדר ישיבות מרכז פסג"ה, שדרות בן גוריון 20

### מוזמנים:

#### חברים:

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - יו"ר הוועדה המקומית | רוני מרום    |
| - חבר ועדה            | אפי צוהר     |
| - חבר ועדה            | גיא בן משי   |
| - חברת ועדה           | ליזט סבג     |
| - חבר ועדה            | מיכאל אלחוזב |
| - חבר ועדה            | יוסף דאדון   |

#### נציגים:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| - נציג מינהל התכנון         | טל דורי        |
| - המשרד להגנת הסביבה        | ליאורה גולוב   |
| - המשרד להגנת הסביבה        | מתן לוינסון    |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל    | שי נויאהוס     |
| - 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:

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| - מהנדסת הוועדה     | אדר' פזית שאולי     |
| - יועצת משפטית      | עו"ד ליזה פודגייצקי |
| - מנהלת ועדה מקומית | מרינה איידלשטין     |
| - בודק/ת היתרים     | דנה הרשקוביץ        |
| - מבקר המועצה       | דוד שטרק            |

#### מוזמן/ת:

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| - נציג רשות העתיקות | ענת רסיוק |
|---------------------|-----------|

**דרכי התקשרות לוועדה המקומית:**

**טלפון: 08-6596256**

**כתובת מייל: vaada@mitzpe-ramon.muni.il**

### אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 202106 מתאריך 04/08/2021.

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200021\1 ת.בנין : 1026	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 39602 חלקה : 10 מגרש : 511	מצפה נכסים בע"מ	מצפה רמון	3
2	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	010/אח	תשריט חלוקה עבור מגרש 509		אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מצפה רמון	5
3	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	011/אח	תשריט חלוקה עבור מגרש 510		אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מצפה רמון	6
4	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	015/אח	תשריט איחוד אח/015 עבור מגרש 509		אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מצפה רמון	7
5	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	016/אח	תשריט איחוד אח/016 עבור מגרש 510		אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מצפה רמון	8
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200039\1 ת.בנין : 929	מגורים ב' , בנייה חדשה	גוש : 39602 מגרש : 509 תכ' : 134/03/27	אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מצפה רמון	9
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200040\1 ת.בנין : 930	מגורים ב' , בנייה חדשה	גוש : 39602 חלקה : 25 מגרש : 510	אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מצפה רמון	11
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210007\1 ת.בנין : 14604	מלונאות ונופש , שינויים ללא תוספת	גוש : 39595 חלקה : 1 מגרש : 2001	רוג'ר מצפה בע"מ	מצפה רמון	13



סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200021\1	תיק בניין: 1026
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך: 01/09/2021		

[https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200021](https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200021)

## בעלי עניין

### מבקש

מצפה נכסים בע"מ

### בעל הנכס

מצפה נכסים בע"מ

### עורך

כהן יוסי

### מייצג

אברהם גרוסמן

### כתובת:

רחוב הר צין 12, שכונה: שכונת "גוונים"

### גוש וחלקה:

גוש: 39602 חלקה: 10 מגרש: 511

### תוכניות:

43/במ/27

### שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מטרת הדיון

דיון חוזר על פי בקשת היזם בנושאים הבאים:

- כמות יחידות הדיוור המבוקש.
- מספר קומות וגובה המבנים.
- תוספת שטחי שירות

## מהות הבקשה

בניית שני בנייני מגורים בני שלוש קומות הכוללים סה"כ 12 יח"ד מהתכנית החלה. בנוסף הקמת גדרות, הטמנת צובר גז, חדר לאצירת אשפה והקלות נוספות.

## ההקלות המבוקשות:

1. הקלה לעניין מספר קומות
2. הקלה לעניין גובה מבנה
3. הקלה לגג בטון
4. הקלה מתכסית
5. הקלה בקו בניין קדמי לבניית מרפסת גזוזטרא
6. הקלה לעניין חיפוי חזית
7. הקלה בקו בניין צידי לבניית מרפסת גזוזטרא

## חוות דעת

התייחסות לכמות היח"ד המבוקשות, גובה המבנה המבוקש ולתוספת השטחים המבוקשים בנוסף לקבוע בתכנית החלה:

**1. מבוקשות 12 יח"ד -** במהלך ועדת משנה מס' 202102 מתאריך 03/02/21 קיימנו דיון עקרוני למגרש 509 על כמות יח"ד בשכונה והוחלט שאין צורך בפרסום ההקלה.

רענון קצר:

מדובר במגרשים בצבע כחול (בהתאם לתשריט מצב מוצע) לבניה סמי-רוויה, שבמקור היו גם מגרשים שמספרם 501-507, שבמקומם, תוכננה שכי' נגה (חלק). בכל המגרשים כבר זכו יזמים ולכולם יש הסכמים עם המשרד השיכון. חלק מהמגרשים כבר בנויים, חלק אושרו, כמו 509-510 וחלק טרם אושרו ו/או הוגשו (511, 514-515) אשר שייכים לאותו יזם - מצפה נכסים.

הנושא מספר יחידות הדיור בתכנית הזאת, הוא מאוד בעיתי. התכנית הגדירה סה"כ יחידות דיור לכל התכנית : בניה צמודי קרקע ובניה סמי-רוויה ולא הגדירה כמות יח"ד לכל מגרש. בכל מגרש נקבעו זכויות בניה וכמות הקומות המותרות. הדרג המקצועי עשה ניתוח של המגרשים והיח"ד. בטבלה, ניתן לראות שאושרו על פי התכנית החלה, סה"כ 84 יח"ד וגם אחרי התוספות אשר אושרו ו/או בקשו, אנחנו עומדים על 82 יח"ד ועדיין אנחנו שומרים על אופי המקום. לתשומת לבכם, על פי הבקשות הקודמות של היזם, חושבו 10 יח"ד לשלושת המגרשים שלו, ולאחר מכל זה נשארו 2 יח"ד בעודף.

**חשוב לציין**, בניגוד ליזם שבמגרש 509, במגרש הזה מדובר על תוספת שטחים משמעותית בנוסף לתוספת יח"ד.

**2. לעניין מספר קומות וגובה המבנה -** הבנייה המבוקשת נמצאת בסביבה של בנייה סמי-רוויה וצמודי קרקע עד 2 קומות. במגרשים הסמוכים נבנה ואושרה בניה בת 2 קומות וכך גם קובעת התכנית החלה. 0.00 של המבנים במגרשים הפרטיים, כ-849.50. גובה המבנים כ-3.00 מ' (חד קומתיים) = 852.50 מ'. 0.00 של המבנים המבוקשים כ-841.00, גובה המבנה המבוקש כ-11.62 מ' = 852.60 מ'. תוספת קומה לא תאפשר על שמירה על האופי וחזות הסביבה. לאור האמור, הדרג המקצועי לא ממליץ לאשר תוספת קומה.

**3. לעניין תוספת שטחים -** בוועדת משנה מס' 202006 מתאריך 02/12/2020 ובוועת משנה מס' 202105 מתאריך 02/06/2021, אושרו תוספות בסה"כ 304 מ"ר לשטחי שירות בהתאם לסעיף 13(ב)(1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. בהתאם לבקשה שאושרה, נדרשת תוספת של 56.45 מ"ר לתוספות שכבר אושרו. כלומר, מבוקשת תוספת בסה"כ של 360.45 מ"ר.



סעיף 2	תשריט איחוד וחלוקה : אח/010
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך : 01/09/2021	

[https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=30&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=436](https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=30&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=436)

## שם התכנית:

תשריט חלוקה עבור מגרש 509

## סוג תוכנית

תשריט איחוד וחלוקה

## סמכות:

ועדה מקומית

## בעלי ענין

### יזם/יוזם

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

### בעלים

רשות מקרקעי ישראל

## מטרת הדיון

ביטול תשריט חלוקה אח/010.

## מטרת התכנית

תשריט חלוקה למגרש מס' 509.

## חוות דעת

התשריט טרם נרשם במקרקעין. בנוסף התקבלה בקשה של היזם לביטולו. ניתן לבטל תשריט חלוקה על פי סעיף 142 לחוק התכנון והבניה.

הדרג המקצועי ממליץ לבטל את התשריט ולהגיש תשריט ללא חלוקת המגרש על פי סעיף 16 להוראת התכנית החלה 43/27/במ.

## המלצות

לאשר ביטול תשריט חלוקה.



סעיף 3	תשריט איחוד וחלוקה : אח/011
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך : 01/09/2021	

[https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=30&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=437](https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=30&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=437)

**שם התכנית:** תשריט חלוקה עבור מגרש 510

**סוג תוכנית** תשריט איחוד וחלוקה

**סמכות:** ועדה מקומית

**בעלי ענין**

**יזם/יוזם**

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**מטרת הדיון**

ביטול תשריט חלוקה אח/011.

**מטרת התכנית**

תשריט חלוקה למגרש מס' 510.

**חוות דעת**

התשריט טרם נרשם במקרקעין. בנוסף התקבלה בקשה של היזם לביטולו. ניתן לבטל תשריט חלוקה על פי סעיף 142 לחוק התכנון והבניה.

הדרג המקצועי ממליץ לבטל את התשריט ולהגיש תשריט ללא חלוקת המגרש על פי סעיף 16 להוראת התכנית החלה 43/27/במ.

**המלצות**

לאשר ביטול תשריט חלוקה אח/011.



סעיף 4	תשריט איחוד: אח/015
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך: 01/09/2021	

[https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=30&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=476](https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=30&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=476)

**שם התכנית:** תשריט איחוד אח/015 עבור מגרש 509

**סוג תוכנית** תשריט איחוד

**סמכות:** ועדה מקומית

**בעלי עניין**

**יזם/יוזם**

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**מטרת הדיון**

לאשר תשריט מס' אח/015 עבור מגרש 509.

**מטרת התכנית**

תשריט מס' אח/015 למגרש מס' 509.

**המלצות**

המלצה לאשר



סעיף 5	תשריט איחוד: אח/016
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך: 01/09/2021	

[https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=30&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=477](https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=30&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=477)

**שם התכנית:** תשריד איחוד אח/016 עבור מגרש 510

**סוג תוכנית** תשריט איחוד

**סמכות:** ועדה מקומית

**בעלי עניין**

**יזם/יוזם**

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**מטרת הדיון**

לאשר תשריט מס' אח/016 עבור מגרש 510.

**מטרת התכנית**

תשריט מס' אח/016 למגרש מס' 510.



סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200039\1	תיק בניין: 929
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך: 01/09/2021		

[https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200039](https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200039)

## בעלי עניין

### מבקש

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

### בעל הנכס

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

### עורך

סגרה אנריקו

### כתובת:

רחוב נחל ניצנה 64, שכונה: שכונת "גוונים"

### גוש וחלקה:

גוש: 39602 חלקה: מגרש: 509, חלקה: 36 מגרש: 509

### תוכניות:

43/במ/27, 134/03/27

### שימושים:

מגורים ב' תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מטרת הדיון

לאשר הקמת 13 יחידות דיור למגורים בנות שתי קומות. גדרות, צובר גז, חדר אשפה ושתי ההקלות שנוספו להקלות אשר אושרו:

- הקלה בניוד שטחים בין הקומות, מקומה ראשונה לקומת קרקע.
- הקלה בהעברת מיקום תחום חניה חדש.

## מהות הבקשה

הקמת 13 יחידות דיור למגורים בנות שתי קומות. גדרות, צובר גז, חדר אשפה והקלות.

ההקלות המבוקשות:

1. תוספת 7 מ"ר עבור השלמת 12 מ"ר לשטח ממ"ד מתוך 5 מ"ר שנתנו ע"י תכנית 43/במ/27 משנת 1991, סה"כ 91 מ"ר.
2. הקלה לבניית גג המבנה לגג לא משופע, מבטון במקום גג רעפים.
3. הקלה עבור אחסנה במסגרת נישות בגדרות הפיתוח במקום מחסן בנוי.
4. הקלה בקו בניין קדמי כ-40% עבור פרגולות מבנייה קלה. סה"כ 2 מטר.
5. הקלה מהנחיות מרחביות לשימוש בחומר גמר 100% טיח בגוון בהיר. ללא חיפוי אבן.
6. הקלה בניוד שטחים בין הקומות, מקומה ראשונה לקומת קרקע.
7. הקלה בהעברת מיקום תחום חניה חדש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	1,002.83					
	מקלט/ממ"ד/ממ"ק			154.13			
	מתקנים ומערכות טכניות			29.49			
	בליטה			26.62			
	שטח שירות			5.16			
3.06	מגורים	980.70					
3.06	מתקנים ומערכות טכניות			33.83			
3.06	מרפסת			63.79			



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200039\1

## המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
171.88						פרגולה	3.06
171.88		313.02		1,983.53		סה"כ	
171.88		313.02		1,983.53			

## המלצות

לאשר בתנאי השלמת אישורים בשלב בקרת תכן ותשלומים



סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200040\1	תיק בניין: 930
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך: 01/09/2021		

[https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200040](https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200040)

## בעלי עניין

### מבקש

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

### בעל הנכס

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

### עורך

סגרה אנריקו

### כתובת:

רחוב נחל ניצנה 59, שכונה: שכונת "גוונים"

### גוש וחלקה:

גוש: 39602 חלקה: 25 מגרש: 510

### תוכניות:

43/במ/27

### שימושים:

מגורים ב'

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מטרת הדיון

לאשר הקמת 12 יחידות דיור למגורים בנות שתי קומות. גדרות, צובר גז, חדר אשפה ושתי ההקלות שנוספו להקלות אשר אושרו:

- הקלה בניוד שטחים בין קומות מקומה ראשונה לקומת הקרקע.
- הקלה בהעברת מיקום תחום חניה חדש.

## מהות הבקשה

הקמת 12 יחידות דיור למגורים בנות שתי קומות. גדרות, צובר גז, חדר אשפה והקלות.

ההקלות המבוקשות:

1. תוספת 7 מ"ר עבור השלמת 12 מ"ר לשטח ממ"ד מתוך 5 מ"ר שנתנו ע"י תכנית 43/במ/27 משנת 1991, סה"כ 84 מ"ר.
2. הקלה לבניית גג המבנה לגג לא משופע, מבטון במקום גג רעפים.
3. הקלה עבור אחסנה במסגרת נישות בגדרות הפיתוח במקום מחסן בנוי.
4. הקלה בקו בניין קדמי כ-40% עבור פרגולות מבנייה קלה. סה"כ 2 מטר.
5. הקלה מהנחיות מרחביות לשימוש בחומר גמר 100% טיח בגוון בהיר. ללא חיפוי אבן.
6. הקלה בניוד שטחים בין קומות מקומה ראשונה לקומת הקרקע.
7. הקלה בהעברת מיקום תחום חניה חדש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	903.84					
	מקלט/ממ"ד/ממ"ק			141.77			
	בליטה			12.13			
	מתקנים ומערכות טכניות			28.86			
3.06	מגורים	883.34					
3.06	מתקנים ומערכות טכניות			30.60			
3.06	מרפסת			38.03			
3.06	פרגולה					152.95	
	סה"כ	1,787.18		251.39		152.95	
		1,787.18		251.39		152.95	



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200040\1

## המלצות

לאשר בתנאי השלמת אישורים בשלב בקרת תכן ותשלומים



סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210007\1	תיק בניין: 14604
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202107 תאריך: 01/09/2021		

[https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20210007](https://mizpe.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20210007)

## בעלי עניין

### מבקש

רוג'ר מצפה בע"מ

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

יוסף אבו ג'בר

### כתובת:

רחוב הר בוקר 4

### גוש וחלקה:

גוש: 39595 חלקה: 1 מגרש: 2001, חלקה: 2 מגרש: 2001, חלקה: 28 מגרש: 2001, חלקה: 30 מגרש: 2001

### תוכניות:

22/101/02/27, 25/101/02/27

### יעוד:

אזור תעשיה, מע"ר תיירותי

### שימושים:

מלונאות ונופש

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

## מטרת הדיון

דיון עקרוני באישור הבקשה למלונאות - הקמת 31 חדרי שינה, ממ"מ, שירותים, אוהל, בריכה, אוהלי גלמפינג והקלה, בתנאים.

## מהות הבקשה

מלונאות - הקמת 31 חדרי שינה, ממ"מ, שירותים, אוהל, בריכה, אוהלי גלמפינג והקלה.

## המלצות

לאשר בתנאי השלמת אישורים בשלב בקרה מרחבית ובבקרת תכן ותשלומים.

בכבוד רב,

מרינה איידלשטיין  
מנהלת ועדת תכנון ובניה