

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201002 ביום ד' תאריך 17/02/10 ג' אדר, תש"ע בשעה 14:00

### השתתפו:

#### חברים:

יחיאל זוהר	- יו"ר הועדה
אברבך אנטולי	- חבר הועדה
רון שטרן	- חבר הועדה
חיים הרוש	- חבר ועדה
אבי מור יוסף	- חבר הועדה
יאיר דהן	- חבר הועדה

#### סגל:

שמעון עזריאל	- מהנדס הועדה
עו"ד יריב סומך	- יועהמ"ש לועדה
יפה אוזן	- מזכירת הועדה
חגית כהן	- אחראית תכנון

### נעדרו

#### חברים:

רחמים חניה	- חבר הועדה
------------	-------------

#### נציגים:

אטד אוזן	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
אריאלה חדד	- נציגת משרד הפנים
זיגו מרקוס	- נציג משהב"ש
דוד גולשטיין	- נציג הג"א
הדסה אדן	- נציג משרד הבריאות
מוטי אביטן	- נציג כיבוי אש
יחיאל בודהנה	- נציג משטרת ישראל
שחר יסנובסקי	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה

#### סגל:

שמעון אלון	- מבקר העירייה
------------	----------------

**רשימת בקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
3	אזור תעשייה 5/2 נתיבות	צעדים בנגב בע"מ	5	60	39583	20100010	1
4	חזני 10 נתיבות	הרב שירקין משה	10	21	6	20100012	2
5	אזור תעשייה 1/1 א נתיבות	ח.מ.מ.	1א	39	39584	20100011	3
6	שכונת החורש 153 נתיבות	חברת עדן-גד בע"מ	153		100279	20100017	4
7	שכונת נווה נוי מערב 1000/1 נתניו	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	1000	39	39698	20100018	5
8	שכונת נווה נוי מערב 1000/1 נתניו	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	1000	39	39698	20100005	6
9	משה"ב ב' 109 נתיבות	סיוסה משה	109	31	39580	20100013	7
10	אזור תעשייה 17 א נתיבות	חברת חשמל לישראל	17א'		100279	20100014	8
11	רבי עקיבא 944 נתיבות	אברהם פרץ	943	33	39576	20100015	9
13	אזור תעשייה 100/1 נתיבות	אחים אוזן	1	38	39583	20100016	10

**מבקש:**

- צעדים בנגב בע"מ

**עורד:**

- אדריכל שגיא מורשטיין

**מודד:**

- עמי אלקבץ

יהודה הנחתום 4 באר שבע

סוג בקשה: בקשה לתכנית מפורטת

**כתובת הבנין: אזור תעשייה 5/2 נתיבות**

גוש וחלקה: 39583 60 מגרש: 5

סוג הבניה: רגילה

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תעשייה שינוי לתכנית מפורטת.

**מהות**

- שינוי לתכנית מפורטת מס': 3/104/03/22.

**מטרת התכנית:**

שינוי יעוד מגרשים המיועדים למלאכה ותעשייה בנתיבות ובשדות נגב ליעוד מסחר ותעסוקה לצורך הקמת מרכז תעסוקה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

א] שינוי יעוד קרקע מתעשייה ומלאכה למסחר ותעסוקה.

ב] קביעת השימושים המותרים לכל יעודי הקרקע.

ג] קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בנייה.

ד] קביעת הוראות לעניין קווי בניין.

**החלטות**

א] להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית.

ב] התכנית אשר הוגשה לוועדה מתייחסת וכוללת מגרש מס' 5,

שהנו בתחום שיפוט נתיבות וכן מגרש מס' 100 א', שהנו בתחום

שדות נגב, המלצת הועדה מתייחסת למגרש מס' 5 בלבד.

**מבקש:**

▪ הרב שירקין משה

**עורך:**

▪ ישראל מסילטי

**מודד:**

▪ עמי אלקבץ

יהודה הנחתום 4 באר שבע

סוג בקשה: בקשה לתכנית מפורטת

**כתובת הבנין: חזני 10 נתיבות**

גוש וחלקה: 6 21 מגרש: 10

סוג הבניה:

תכנית: 1/110/03/22

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

שינוי לתכנית מפורטת.

מבנה ציבור

**מהות**

שינוי לתכניות מפורטות 1/110/03/22 , 2045/מ"ק/22 , 2054/מ"ק/22 .

**מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להפעלת צרכניה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. הסדרת זכויות בניה לשטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- \* חלוקת שטחים בהסכמת הבעלים.
- \* שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- \* שינוי קווי בניין.
- \* שינוי הוראות בנייה: שינוי זכויות בנייה ושינוי גובה מבנה.

**החלטות**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית. בתנאי שתוסדר גישה למגרש שיעודו מסחר ומבני ציבור (מגרש מס' B 100) כמו כן יש לעמוד בתקן חנייה ארצי.

**מבקש:**

- ח.מ.מ.

**עורד:**

- יניב זגורי

**מודד:**

- ליאוניד צ'רניאק

יהודה הנחתום 4 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אזור תעשייה 1/1 א נתיבות**

גוש וחלקה: 39584 39 מגרש: 1א

סוג הבניה: רגילה

תכנית: 2/104/03/22

**תאור הבקשה****שימוש עיקרי**

שינוי לתכנית מפורטת.

תעשייה

**מהות**

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/104/03/22.

**תכנית מפורטת בסמכות מקומית מס' 22/מ"ק/2060****מטרת התכנית:**

העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ושינוי קוו בניין בצד מזרחי.

**עיקרי הוראות התכנית:**

העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת הקרקע (ללא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה).

קוו בניין צידי מזרחי יהיה 0.00 מ'.

יתר הוראות תכנית 3/104/03/22 ימשיכו לחול ללא שינוי.

**החלטות**

**לאשר הפקדת תכנית מפורטת מס' 22/מ"ק/2060, בתנאים הבאים:**

[1] התכנית תחתם ע"י חמ"מ נתיבות נדל"ן בע"מ או לחילופין

תצהיר עו"ד מיופה כח המפרט את זכויות מולכי תבל בע"מ.

[2] עמידה בהערות ודרישות לשכת התכנון המקומית.

[3] המצאת אישור לתקינות התכנית מצוות מבא"ת

ממרכז התמיכה של מבא"ת.

[4] הגשת התכנית באמצעות מדיה דיגיטלית.

[5] לכלול במטרת התכנית שינוי בקוו בניין צדדי מ- 3.50 ל- 3.31.

[6] פירסום בעיתונות הודעה בדבר הפקדת התכנית.

[7] תליית ההודעה ע"ג לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר,

כמו כן לצרף תצהיר המעיד על כך.

**מבקש:**

▪ חברת עדן-גד בע"מ

**עורד:**

▪ מ.בן-ציון - אדריכל

סוג בקשה: בקשה לתכנית מפורטת

**כתובת הבנין: שכונת החורש 153 נתיבות**

גוש וחלקה: 100279 מגרש: 153

סוג הבניה: רגילה

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

שינוי לתכנית מפורטת.

בית צמוד קרקע

**מהות**

תכנית מפורטת מס' 22/מ"ק/2063, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': 15/101/02/22.

**מטרת התכנית:**

שינוי בהוראות בינוי לעניין צורתו ומראהו של הבניין.

**עיקרי הוראות התכנית:**

שינוי בחומרי הגמר של המבנים מאבן נסורה או שיש לחומר גמר מסוג קרמיקה "גרניט פורצלן".

**מטרת הדיון:**

דיון בהפקדת התכנית.

**החלטות**

לאשר הפקדת תכנית מפורטת מס' 22/מ"ק/2063, בתנאים הבאים:

[1] השינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי ביחס להוראות

התכנית יחלו על מגרשים מספר - 153,154,156 בלבד.

יתר המגרשים ישארו עם ההוראות עפ"י תכנית 15/101/02/22.

[2] עמידה בדרישות ובהערות לשכת התכנון המקומית.

[3] מסירת הודעה אישית לכל רוכשי הדירות הכלולות במסגרת התכנית.

[4] המצאת אישור לתקינות התכנית מצוות מבא"ת.

[5] הגשת התכנית באמצעות מדיה דיגיטלית.

[6] פירסום סעיתונות הודעה בדבר הפקדת התכנית.

[7] תליית הודעה ע"ג לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר,

כמו כן לצרף תצהיר המעיד על כך.

**מבקש:**

▪ ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ

**עורד:**

▪ אדריכל ברוכיס ורה

סוג בקשה: בקשה לתכנית מפורטת

שכונה: שכ' נווה נוי

**כתובת הבנין: שכונת נווה נוי מערב 1000/1 נתיבות**

גוש וחלקה: 39698 39 מגרש: 1000

סוג הבניה: רגילה

**תאור הבקשה****שימוש עיקרי**

שינוי לתכנית מפורטת.

תכנית מפורטת

**מהות**

שינוי לתכנית מפורטת מס' 122/03/22

תכנית מפורטת מס' 2062/מ"ק/22.

**מטרת התכנית:**

העברת זכויות בנייה ממגרשים 101-112, למגרש מס' 1000,

תוספת במס' יח"ד, תוספת קומות, הגדלת תכסית קרקע,

העברת זכויות בנייה ושינויים בקווי בניין.

**החלטות**

לאשר הפקדת תכנית מפורטת מס' 2062/מ"ק/22, בתנאים הבאים:

א] עריכת התכנית בהתאם להנחיות מבא"ת.

ב] גבולות התכנית יכללו את מגרש מס' 1000, וכן את כל המגרשים

אשר מהם מניידים זכויות, הדבר יבוא לידי ביטוי גם בהוראות התכנית.

ג] עמידה בערות ובדרישות לשכת התכנון המקומית.

ד] התכנית תכלול את פרטי כל בעלי הזכויות במגרשים עליהם חלה התכנית,

במקרה זה בעלי הזכויות ב 12 המגרשים ביעוד מגורים א'.

ה] היזם יגיש לועדה כתב התחייבות בלתי חוזרת וכתב שיפוי בנוסח מטעמו

של היועמה"ש לועדה.

ו] המצאת מסמך: "אישור קבלת תשריט / התכנית לבדיקה", ממרכז התמיכה

של מבא"ת.

ז] הגשת התכנית באמצעות מדיה דיגיטלית.

ח] פירסום בעיתונות הודעה בדבר הפקדת התכנית.

ט] תליית ההודעה בדבר הפקדת התכנית בלוחות המודעות בשכונות הנוגעות

בדבר, כמו כן לצרף תצהיר המעיד על כך.

**מבקש:**

▪ ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ

**עורד:**

▪ כהן יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שכ' נווה נוי

כתובת הבנין: שכונת נווה נוי מערב 1000/1 נתיבות

גוש וחלקה: 39698 39 מגרש: 1000

סוג הבניה: רגילה

שטח שירות      שטח עיקרי

938.13      3103.50

תאור הבקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

בית משותף

**מהות**

הקלה במסגרת סטייה לא ניכרת:

א] תוספת יח, ד - במקום 24 יח"ד מתבקש אישור ל - 29 יח"ד.

ב] תוספת קומה - במקום 4 קומות + עליית גג, מתבקש אישור ל - 5 קומות.

**החלטות**

לאשר את ההקלה המבוקשת.



**מבקש:**

- סיוסה משה

**עורד:**

- אלון מאיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: שכונת משה"ב**

**כתובת הבנין: משה"ב ב' 109 נתיבות**

גוש וחלקה: 39580 31 מגרש: 109

סוג הבניה: רגילה

שטח שירות

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

91.86

תוספת למבנה קיים

בית פרטי חד משפחתי

**מהות**

- בניית תוספת מרתף לבית קיים ופרגולה מעץ בחצר.

**החלטות****לאשר בתנאים:**

- הגשת חישובים סטטים והצהרת המהנדס
- אישור מח' מים וביוב
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת ענפי הביצוע.
- הסכם התקשרות עם אתר מוסדר לפינוי פסולת.
- התאמת זכויות בניה החלות על החלקה
- הערות מהנדס הועדה:
- תשלום אגרות והיטלים

**מבקש:****חברת חשמל לישראל**

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

**שכונה: אזור התעשייה****כתובת הבנין: אזור תעשייה 17 א נתיבות**

גוש וחלקה: 100279 מגרש: 17א'

סוג הבניה: רגילה

שימוש עיקרי תאור הבקשה

עבודות חשמל עבודות חשמל

**מהות**

. tb 4763 אישור תכנית חב' חשמל מס' ת"ב

**מטרת התכנית:**

א. הנחת כבלים חל"ב.

**החלטות****לאשר בתנאים:**

- 1] יש לקבל התחייבות חברת חשמל לגבי טיב ואחריות ביצוע.
- 2] ביצוע בפיקוח צמוד ותיאום מראש מכל מחלקות העירייה.
- 3] חציית כבישים בקידוח אופקי בלבד.
- 4] במקום בו מונחים כבלי חשמל בשטחים מרוצפים התנאים לביצוע העבודה יהיו כדלהלן:
  - א. פירוק שיכבת מצע קיימת ושיכבת חול קיימת.
  - ב. הנחת שכבות מצע וחול בהתאם למפרטים המקובלים לכל אורך תוואי הנחת הכבלים והידוקם עפ"י המתחייב.
  - ג. החזרת הריצוף שהוסר למעט אבני ריצוף שניזוקו במהלך העבודה.
  - ד. מהנדס הועדה יהיה מוסמך לקבוע חלקים משטחי הריצוף שבהם יונח ריצוף חדש.

**מבקש:**▪ **אברהם פרץ****עורך:**

▪ אדריכל מיכאל בן-ציון

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: רבי עקיבא 944 נתיבות**

גוש וחלקה: 39576 33 מגרש: 943

סוג הבניה: רגילה

תאור הבקשהשימוש עיקרי

שמוש חורג

תעשיה

**מהות**

- שימוש חורג במבנה שיעודו תעשייה ומלאכה קלה לשימוש של שרותים ומשרדים.

**החלטות****לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים לאחר עמידה בתנאים הבאים:**

- [1] חתימת בעל הזכות בנכס- מ.מ.י.
- [2] פירסום בעיתונות הודעה בדבר הבקשה לשימוש חורג.
- [3] תליית הודעה בדבר הבקשה לשימוש חורג על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר, כמו כן לצרף תצהיר ותמונות המעידים על כך.
- [4] מבקש ההיתר יהיה בעל הזכויות הרשום בנכס (לא שני המבקשים יחד).
- [5] עורך הבקשה יצוין שמו הפרטי של המתכנן בלבד.
- [6] הצהרתם של המתכננים/יועצים כדלהלן: קונסטרוקציה, חשמל, מים וביוב כי המבנה במצבו מתאים לשימוש החורג המבוקש.
- [7] הגשת פרוגרמה מפורטת אשר תפרט את השימוש המבוקש (שירותים ומשרדים) המונח שירותים במטרת הבקשה אינו מוגדר, יש לשנות את מטרת הבקשה בניסוח יותר ברור.
- [8] השימוש העיקרי המצוין בגוף התכנית הנו מבנה ציבור? יש לתקן בהתאם.
- [9] תכנית ההגשה תכלול מגרש אחד בלבד או לחילופין לבצע איחוד מגרשים.
- [10] חתימות המבקש יתוקנו בהתאם לאמור בסעיף 4.
- [11] הוספת שמות עורכי בקשה בתחומים הבאים: פיתוח ונוף, נגישות, תנועה, ובטיחות אש.
- [12] להוריד מהתכנית את העתק רשיון האדריכל.
- [13] תכנית המדידה המצורפת תהיה חתומה ע"י מודד מוסמך.
- [14] גבולות המגרש אינם ברורים ואינם תואמים תכנית בתוקף, יש לציין באופן ברור ומקובל את גבולות המגרש.
- [15] תכנית הפיתוח תוגש על רקע גבולות מגרש מסומנים כאמור, ואין לכלול תכנון פיתוח בתחום מגרש 943.

16] הגשת תכנית פיתוח באופן נפרד מתכנית תנועה וחניה.

17] בתכנית תנועה וחניה יש לפרט טבלת מאזן חניות לפי השימוש המוצע ביחס

לתקו חניה ארצי מחייב וכך תכנית שילוט ותמרור.

18] תכנית הפיתוח תוגש בק.נ.מ 1:100 ותכלול את הפרטים כדלהלן:

שטחים מרוצפים כולל סוגי הריצוף ומבנה המיסעה, פרטים של כל אלמנטי הפיתוח  
תכנית תאורה כולל סוגי עמודים וגוף תאורה, תכנית ריהוט רחוב, תכנית גינון והשקייה  
כולל סוגי נטיעות ומערכות השקייה, תכנית פינוי אשפה ונגישות נכים.

19 מילוי דרישות הועדה עפ"י טבלה המצ"ב.

**מבקש :**▪ **אחים אוזן****עורד :**

▪ כהן יוסף

סוג בקשה : בקשה להיתר

**שכונה : אזור התעשייה****כתובת הבנין : אזור תעשייה 100/1 נתיבות**

גוש וחלקה : 39583 38 מגרש : 1

סוג הבניה : רגילה

שטח שירותתאור הבקשהשימוש עיקרי

864.96

תוספת למבנה קיים

תעשייה

**מהות**

- תוספת מרתף למבנה תעשייה קיים (הוספת שטחי שרות להתקנת חנייה בקומת מרתף).

**החלטות**

בהתאם לחו"ד משפטית מיום - 29/11/09 , הועדה מאשרת ליתן היתר לתוספת שטחי שירות למטרת חנייה, ולהוספת קומת מרתף למטרת שרות בלבד, וזאת לפי כמות החנייה שנקבעה בתקן החנייה עפ"י התקנות, ובדרך של היתר (אין צורך בהקלה).

על היזם לעמוד בכל התנאים והדרישות שיועמדו ע"י מהנדס הועדה ע"מ לאשר ביצוע קומת המרתף לצורך חנייה תת קרקעית.

-----  
 יחיאל זוהר - יו"ר הועדה

-----  
 שמעון עזריאל - מהנדס הועדה