



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

תאריך: 17/07/2018  
ת.ע.ב.י.: ה' באב תשע"ח

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה מס' 2018007

בתאריך: 11/07/2018 כ"ח בתמוז תשע"ח

### נכחו:

#### חברים:

ד"ר מטי צרפתי-הרכבי - יו"ר הועדה  
עופר סלע - חבר ומ"מ יו"ר הועדה  
אתי לוי - חבר ועדה  
שי בר - חבר ועדה

#### נציגים:

אלמוגי חגית - משרד הפנים - ועדה מחוזית

#### סגל:

הרצל אלעני - מהנדס הועדה  
אתי כהן - מזכירה בועדה  
וידית שקד - בודקת תוכנית

#### מוזמנים:

תמיר סלע עו"ד - נציג מבקש  
אסף כהן - נציג הישוב  
אליחי וישנר / לרמן אדר' - עורך התכנית

### נעדרו:

#### חברים:

ברקת גלית - חבר ועדה  
אטנר שרון - חבר ועדה  
נחמיה יעקב-שרעבי - חבר ועדה

#### נציגים:

אמנון ואהב - משרד השיכון  
דפנה זעירא - משרד הבריאות  
שגיא גולי - משרד החקלאות  
מאיר דוד - מ"מ רמ"ד - שרותי כבאות  
ולדיק ליפשיץ - רשות העתיקות  
רם סלהוב - איכות הסביבה  
דקל גד - רשות הטבע והגנים

#### סגל:

ליזה מיגדשיאב - בודקת תכניות  
עו"ד שלמה ולדמן - יועמ"ש

#### מוזמנים:

מזלית סמולט - בודקת תכניות מטעם הועדה

### אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2018006 מיום 05/06/2018.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

### על סדר היום:

הועדה מבקשת להוסיף סעיף לדיון מחוץ לסדר היום שהופץ  
הנושא: בקשה לשינוי שלביות בהוראות תב"ע 2/133/03/6 מרכז יואב - סיבי הדרום  
אושר הוספת סעיף מחוץ לסדר היום (ראה סעיף 7)

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20170101 ת.בנין: 11600045	מגורים, תוספת לבית מגורים	גוש: 1698 חלקה: 80 מגרש: 47	נחום יוסף	מנ"ס - מרכז/ורדון	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	632-0649806	החלפת שטחים פארק תעסוקה יואב	גוש: 2604 מחלקה: 12 עד חלקה: 12			5
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	632-0649962	שדה פוטוולטאי מושב סגולה	גוש: 2972 מחלקה: 2 עד חלקה: 2	אילון וניש	סגולה	6
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	632-0620542	הסדרת שטח לבי"ס יסודי - נגבה	גוש: 2864 מחלקה: 61 עד חלקה: 61		נגבה	8
5	בקשה להיתר	20180089 ת.בנין: 40900066	מגורים, תכנית שינויים	גוש: 1694 חלקה: 39 מגרש: 29	דויד טפליצקי	נחלה הרחבה	10
6	תוכנית בניין עיר תצ"ר	1805	תצ"ר נגבה 1768/18 1767/18		מ.א. יואב	נגבה	11
7	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	2/133/03/6	סיבי הדרום - אזור משולב: מסחר מתעסוקה, תעשייה	גוש: 2203 מחלקה: 6 עד חלקה: 6	משקי הדרום/סיבי הדרום	יואב - מרכז	12



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20170101	תיק בניין: 11600045
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018		

## בעלי עניין

### מבקש

נחום יוסף, 47 ורדון

נחום טליה, 47 מנ"ס - מרכז

### בעל הנכס

ר.מ.י

### עורך

שושן לירון, משק 69 ניר חן, 79930, 08-6526032

### כתובת:

מנ"ס - מרכז/ורדון, מגרש 47

### גוש וחלקה:

גוש: 1698 חלקה: 80 מגרש: 47

### תוכניות:

1/180/03/6, 2/180/03/6

### יעוד:

אזור מגורים א' (בתים חד משפחתיים)

### שימושים:

מגורים

### תאור הבקשה:

תוספת לבית מגורים

## מהות הבקשה

בקשה לתוספת לבית מגורים קיים המוצעת בדיעבד בקומה א' והקמת סככה לחניה הבקשה כוללת הקלה בקו בניין.

## מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	81.76					
0.00	חניה מקורה			14.50			
3.00	מגורים	36.00	25.36				
0.00	ממ"ד			7.00			
0.00	כניסה מקורה			2.33			
0.00	שטח שירות			3.78			
	סה"כ	117.76	25.36	10.78	16.83		
			143.12		27.61		
	סה"כ שטח מבוקש	42.19 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	170.73 מ"ר (קיים ומבוקש)					

תוספת לבית מגורים הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי דרומי של 24 ס"מ בקומה א'. מ 3.00 מ' ל 2.76 מ' - כתוצאה מבנייה קיימת המאושרת בדיעבד.  
הבקשה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות

## החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות והשלמת הערות בדיקה





# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 2	תכנית מפורטת: 632-0649806
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018	

**שם התכנית:** החלפת שטחים פארק תעסוקה יואב  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית:** 52,826.00 מ"ר (52.826 דונם)

מספר תכנית	יחס
12/122/03/32	שינוי
251/02/6	כפיפות

## בעלי עניין

### מתכנן

יואב אבריאלי, יהודה הנחתום 4 באר שבע, 84112, 050-2131081

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2604		לא	12	12	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	103	103		12 / 122 / 03 / 32
2	200	200		12 / 122 / 03 / 32
3	707	707		12 / 122 / 03 / 32

### מטרת התכנית

החלפת שטחים בפארק תעסוקה יואב.

יעוד	שטח במ"ר	אחוז
תעסוקה	23284.00	44.08
שטח ציבורי פתוח	1682.00	3.18
תעשייה ומשרדים	27860.00	52.74

### חוות דעת מהנדס

תכנית מתאר לפארק תעסוקה יואב מס' 12/122/03/32 שאושרה בשנת 2016 סעיף 6.4.2 (1) בהוראות התכנית מחייב תיאום עם חברת חשמל להקמת תחמ"ש, תחנה כזו ניתן להקים בשטח שהינו ביעוד תעסוקה. המקום האופטימלי להקמת התחמ"ש נבחר בצמוד לכביש 40 בשל היותו מבודד יחסית. הייעוד הקיים בשטח זה הינו ייעוד משרדים שאינו מאפשר הקמת תחמ"ש ולפיכך יש לבצע הצרחת שטחים. כמו כן מבוצעת הצרחת שטחים בחלקו הדרומי של הפארק לשם יצירת רצף שצ"פ להעברת תשתיות נדרשות. למעט החלפת השטחים והשינויים בתשריט, תכנית זו כפופה לתכנית 12/122/03/32 על כל נספחי התכנית והוראותיה. פירוט ייעודי הקרקע והשימושים המותרים ויתר ההוראות. התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א (א) (1)

### החלטות

לאשר את התכנית להפקדה



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 3	תכנית מפורטת: 632-0649962
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018	

**שם התכנית:** שדה פוטוולטאי מושב סגולה  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית** 113,273.00 מ"ר (113.273 דונם)

מספר תכנית	יחס
102/02/1	שינוי
251/02/6	שינוי
1/163/03/6	שינוי
1/10/ד/10/תמא	פירוט
10/ד/10/תמא	פירוט
א/1/35/תמא	כפיפות
3/ב/34/תמא	כפיפות
35/תמא	כפיפות
14/4/תממ	כפיפות
א/9/4/3/תתל	כפיפות

## בעלי ענין

### בעל הנכס

שלמה זמיר

אסף כהן

חגי סלע

### יזם/יוזם

אילון וניש, 9 הרצליה, 4612001, 050-6515715

### מתכנן

רפאל לרמן, אלון יגאל 120 תל אביב-יפו, 1

סגולה

### כתובות

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2972	לא	לא	2	2	לא
2972	לא	לא	5	5	לא
2972	לא	לא	6	6	לא
2974	לא	לא	37	37	לא

### מסרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטחים החקלאיים של מושב סגולה

יעוד	שטח במ"ר	אחוז
קרקע חקלאית	113201.60	99.94
דרך מאושרת	72.18	0.06

### מוזמן

- אליחי וישנר / לרמן אדר'



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

המשך תוכנית: 632-0649962

- אסף כהן

### החלטות

יו"ר הועדה דר' מטי עוזבת את הישיבה מטעמי ניגוד עניינים כחברת אגודה במושב סגולה - מנהל את הדיון בסעיף זה עופר סלע חבר מ"מ מקום יו"ר הועדה .

לאחר שהוצגו בפני הועדה הן החלופות שהוצגו לועדה המחוזית והן החלופה שהומלצה לקידום , הועדה מאמצת את החלופה שהומלצה (מס' 2) ובכפוף לשינוי תואי דרך הגישה כפי שהוצג ע"י המתכנן הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בכפוף לתיקון הערות הועדה המקומית .

הערה: הועדה מביעה מחאה שהועדה המקומית לא היתה שותפה לבדיקת החלופות לפני הכנת התוכנית הועדה פונה לועדה המחוזית לאפשר לועדה המקומית בעתיד לדון בחלופות לפני דיון במחוזית .





# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 4	תכנית מפורטת: 632-0620542
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018	

**שם התכנית:** הסדרת שטח לבניית יסודי - נגבה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית:** 89,298.00 מ"ר (89.298 דונם)

יחס	מספר תכנית
	10/102/03/32
שינוי	267/02/6
שינוי	3/102/03/6
שינוי	102/03/6
כפיפות	251/02/6

## בעלי ענין

### מתכנן

גדעון פובזנר, יהודה הנחתום 4 באר שבע, 84112, 054-4266536

### כתובות

נגבה

### גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2864 חלקי חלקות: 61

גוש: 2865 חלקי חלקות: 12, 13, 14, 16, 21, 22, 23, 25

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	13	14		3 / 102 / 03 / 6
2	514	514		267 / 02 / 6
3	903	904		267 / 02 / 6

## מטרת התכנית

החלפת שטחים והגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור, להקמת בניית אזורי בקיבוץ נגבה.

יעוד	שטח במ"ר	אחוז
קרקע חקלאית	14828.00	16.61
שטח ציבורי פתוח	13023.00	14.58
ספורט ונופש	30298.00	33.93
אזור מבני משק	16321.00	18.28
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	14828.00	16.61

## חוות דעת מהנדס:

התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית אושרה להפקדה בישיבה מס' 2018003 בתאריך 07/03/18

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 10/04/18

הועדה המחוזית קבעה כי התוכנית אינה טעונה אישור השר (דהיינו את היות התוכנית בסמכות ועדה מקומית)

הועדה המחוזית הגישה מסמך הערות תכנוניות לתוכנית

התוכנית נשלחה להתייחסות הוולקחש"פ (בשל הצרחת שטח חקלאי שבוצע בתוכנית), בתאריך 02/07/18 התקבלה תשובת הוולקחש"פ כי התוכנית אינה טעונה את אישורם ולא תובא לדיון אצלם





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

המשד תוכנית: 632-0620542

- מועד ההפקדה והגשת התנגדויות הסתיים בתאריך 08/06/18 ולא הוגשו התנגדויות  
- הערות הועדה המחוזית יושמו בתוכנית  
ולפיכך התוכנית מובאת לועדה המקומית למתן אישור פרסום ומתן תוקף

### החלטות

לפרסם את התוכנית לאישור ומתן תוקף



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20180089	תיק בניין: 40900066
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018		

## בעלי עניין

### מבקש

דויד טפליצקי, רש"י 3/26 קריית מלאכי, 0542540549

### בעל הנכס

ר.מ.י

### עורך

שושן לירון, משק 69 ניר חן, 79930, 08-6526032

### כתובת:

נחלה הרחבה, מגרש 29

### גוש וחלקה:

גוש: 1694 חלקה: 39 מגרש: 29

### תוכניות:

6/207/03/6, 2050/מק/6, 2/207/03/6

### יעוד:

אזור מגורים א'

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תכנית שינויים

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20150108 הכוללים: סגירת חלונות, הקלה בגובה חומות ושינויים בפיתוח.

## חוות דעת מהנדס

הקלה להגבהת גובה גדרות בנויים מגובחן המותר ע"פ הוראות התב"ע והבינוי חומה קדמית-מערבית- עד 2.28 מ'. חומה הצידית- צפונית עד 1.81 מ' ההקלה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות

התוכנית נדונה בישיבה מספר 20180089 והוחלט לבדוק סבירות ביחס לחזית הרחוב ולשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס בשטח. בסיוור שנערך במקום בהשתתפות מהנדס הועדה והמפקח נראה כי יש מקום לאשר את הגובה המבוקש מכיון שהחלק הפנימי של הגדר בחלקה בחזית המגרש מוגבהת לגובה ה-0.00 וזאת על פי הבקשה להיתר.

## החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות והשלמת הערות בדיקה



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 6	תצ"ר: 1805
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018	

**שם התכנית:** תצ"ר נגבה 1768/18 1767/18  
**סוג תוכנית:** תצ"ר

מספר תכנית	יחס
632-0620542	תואם ל-

**בעלי ענין**

**יזם/יוזם**

מ.א. יואב, ד.נ. שקמים, 79835

**כתובות** נגבה

**מטרת התכנית**

תצ"ר עפ"י תכנית 0620542-632 תכנית החלפת שטחים בנגבה

**החלטות**

לאשר את התצ"ר בכפוף לחתימת רמ"י



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 7	תוכנית מפורטת: 2/133/03/6
פרוטוקול החלטות ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 11/07/2018	

שם התכנית:	סיבי הדרום - אזור משולב: מסחר מתעסוקה, תעשייה ומשרדים, תעסוקה ואחסנה
סוג תוכנית	תוכנית מפורטת
שטח התוכנית	136,270.00 מ"ר (136.27 דונם)

יחס	מספר תכנית

## בעלי ענין

## יזם/יוזם

משקי הדרום/סיבי הדרום, צומת מסמיה-צומת ראם, צומת מסמיה-צומת ראם

## מתכנן

אדרי' אלונה ליפשיץ, הלל 2 ירושלים ירושלים

## כתובות

יואב - מרכז, מיתחם יואב

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2203 חלקות במלואן: 6, 44, 49, 69  
 גוש: 2212 חלקות במלואן: 84  
 גוש: 2604 חלקות במלואן: 10, 13, 17-18, 20, 29-31  
 גוש: 2605 חלקות במלואן: 2

## מטרת התכנית

התכנית המוצעת באה לפרט את תכנית 1/133/03/6 הקובעת אזור תעדיה בשטח התכנית אך ללא פירוט הולם. מטרת התכנית היא להסדיר בצורה מפורטת את סוגי השימושים והתמחיל הרצוי בהם תוך קידום והתאמת המתחם כולו לשפה תכנונית מודרנית ושימושים מודרניים, והסדרת מערכת דרכים מתאימה.

## מוזמן

- תמיר סלע עו"ד

בקשה של סיבי הדרום לשינוי שלביות בהוראות תב"ע 2/133/03/6 עפ"י הוראות התב"ע לשלביות, תנאי להיתרי בנייה הוא עד 15000 מ"ר והיתרה לאחר הסדרת נושאים תחבורתיים סיבי הדרום נצלו כבר את ה-15000 מ"ר בנייה ומבקשים תוספת של 3500 מ"ר למחסן תוך שינו שלביות בהוראות התוכנית דהיינו ללא הסדרת נושאים תחבורתיים כפי הנדרש בהוראות התוכנית סעיף 6.1.2 וסעיף 7.1.

## החלטות

- בשנת 2014 אושרה תכנית 2/133/03/6 מתחם משקי הדרום / סיבי הדרום בו נקבע בין היתר, שלביות בנייה ולפיה בשלב ראשון תותר הוצאת היתרי בנייה של 15,000 מ"ר תחייב בחינה ו/או התניות תחבורתיות נוספות כגון בדיקת הצורך בביצוע רמזור ו/או ביצוע דרך מס' 101 וחיבורה לדרך 383 וביצוע הסדרי תנועה נוספים (ר' סעיפים 6.1.2 ו- 7.1 לתקנון התוכנית).
- נכון להיום ניתנו היתרי בנייה בשטח של 15,000 מ"ר במתחם.
- במהלך שנת 2018 קידמה חברת סיבי הדרום הליך רישוי להקמת מחסן בשטח של 3,500 מ"ר ונענתה כי לאור הוראות התוכנית הרי שיש לעמוד בהתניות התחבורתיות כאמור.
- בתאריך 8/7/18 פנתה חברת סיבי הדרום לוועדה המחוזית מחוז דרום ולועדה המקומית בבקשה לשנות את השלביות הנ"ל באופן שתתאפשר בנייה של מחסן בשטח של 3,500 מ"ר מבלי להכפיף את הבקשה להיתר בהתניות תחבורתיות.
- בקשה זו נתמכה בחוות דעת תנועתית מאת יועץ התנועה דוד בזירנו ולפיו נפח התנועה שתייצר תוספת של 3,500 מ"ר שטחי איחסון במתחם הוא זניח ביחס לנפחי התנועה שנספרו בצומת ואינו משפיע על התפקוד התנועתי של הצומת עם



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

המשך תוכנית: 2/133/03/6

או בלי רמזור

6. הסמכות לאשר שינוי בשלכיות ביצוע שנקבעו בתוכנית דן מצויה בסמכות הועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 145(ג) ללחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
7. בנסיבות העניין, ולאור נימוקי הבקשה ומסקנות יועץ התנועה שהוצגו בה, הועדה המקומית תומכת בבקשה ותעביר את המלצתה לוועדה המחוזית

ד"ר מטי צרפתי-הרכבי  
יו"ר הועדה

הרצל אלעני  
מהנדס הועדה