

פרוטוקול ישיבת מליאה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 201308 ביום א' תאריך 01/09/13 כ"ו אלול, תשע"ג

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------|------------------------------|
| בטי גברי | - ממלת מקום ר.מ.א. שער הנגב |
| תמיר עידאן | - ר.א.מ. שדות נגב |
| אלחנן וינברגר | - נציג צבור |
| צביקה קדמן | - יו"ר הועדה המקומית שמעונים |
| אלון שוסטר | - ר.א.מ. שער הנגב |

נציגים:

- | | |
|---------------|------------------------|
| שמעון קרן צבי | - גזבר המועצה שער הנגב |
| ארמי פראגי | - מרחבים |
| שחר יסינובסקי | איכות הסביבה |
| אורן חדד | גזבר שדות נגב |
| משה מורג | - פרויקטור |
| שוקי פדר | - חשב המועצה |

סגל:

- | | |
|--------------|--------------|
| אבי וינברגר | יועץ משפטי |
| יאיר איתן | יועץ משפטי |
| חיים פלמן | מהנדס הועדה |
| אורנה אליעזר | מזכירת הועדה |

מוזמנים:

- | | |
|----------------|-------------------|
| ברוך חייקין | עו"ד |
| ורה גליקין | אדריכלית |
| איתמר רגב | מגה אור |
| יוסי אנגלר שר | מנכ"ל פארק נ.ע.מ. |
| יורם בר סיני | א.ב. מתכננים |
| נטליה ליפובצקי | אדריכלית |
| נטליה ליפובצקי | אדרי |
| חנניה בן שטרית | גילת |
| דני כהן | בית הגדי |
| דמרי משה | |

ועדת המליאה תתקיים במתנ"ס ארנון באיבים ביום ראשון 1/9/13 בשעה 9:30.

ישיבת הנהלה עם ראשי המועצות האזוריות תתקיים בשעה 8:00 במתנ"ס איבים.

נושאים להנהלה:

- פרוטוקול 8/13 מאושר.

- עדכונים לגבי המבנה החדש.

מאושר שעות נוספות והצטיידות למעבר החדש 550,000 ש"ח בכפוף לאישור ר.מ.א.
שדות
נגב תמיר עידאן.

- עדכון לגבי כח אדם.

מאושר לשכור 2 בודקים נוספים מתוך יום הראיונות שקיימנו ביום חמישי 29/8/13.
שני הראשונים מהרשימה יתחילו ללמוד בועדה לאחר החגים - יקלטו בשלב זה כזמניים.
אושר ע"י כח אדם ממושרד הפנים 4 בודקים, בודק לכל מועצה.

-סעיף 197.

כל הרשויות נדרשות לחתום והיה אם תהיה תביעה, יועמ"ש של שדות נגב הביע התנגדות,
ר.מ.א. שדות נגב יפעל שהיועמ"ש שלו ישוחח עם יועמ"ש הוועדה.

-עדכון לגבי מאזן 2012.

ידון שוב.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	1102	קבוץ בארי	0			4
2	1101	מגורים במגרש 161 מושב גילת	0			5
3	822	מושב בית הגדי - מגרש 248	0			6
4	1103	מגרש 101 תלמי אליהו	0			7

תכנית מפורטת: 1102

סעיף: 1

פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

שם: קבוץ בארישטח התוכנית: 1,151,600.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית**בעלי עניין**יזם/מגיש: יניב גלברד
מתכנן: יורם בר סיני
בעל הקרקע: מ.מ.י - מחוז דרום**מטרת הדיון**

המלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

מטרת התכנית

הרחבת אזורי המגורים והתעסוקה בקבוץ בארי. הרחבת הישוב ל-511 בתי אב לרבות מגורים, שטחים פתוחים, מבני ציבור, ספורט, תעשיה, אזור תעשיה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שבילים ודרכים וכן שינוי תכניות תקפות.

החלטות

הועדה החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

1. רצוי לסמן שימושים מעורבים.
2. יש להוסיף מרכיבי ביטחון בכל יעוד.
3. רצוי להוסיף אפשרות ליצור פוטו וולטאי / אנרגיה מסוגים שונים.

תכנית מפורטת: 1101

סעיף: 2

פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

שם: מגורים במגרש 161 מושב גילתשטח התוכנית: 2,916.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית**בעלי עניין**יזם/מגיש: בן שיטרית חנניה וקולט
מתכנן: נטליה ליפובצקי
בעל הקרקע: מ.מ.י - מחוז דרום**מטרת הדיון**

המלצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

מטרת התכנית

התכנית המוצעת מאפשרת חלוקת מגרש מגורים מס' 161 ברח' עפרוני, מושב גילת ל-4 תאי שטח (מס': 161A, 161B, 161C, 161D) וקביעת זכויות והוראות בניה, קווי בניין ודרכי גישה למגורים בתאי השטח החדשים.

החלטות

המבקש טוען שאין צורך באישור ישוב מכיוון שיש חוזה ישירות עם המנהל.
 לא הוצגה חתימת מנהל.
 לא הוצגה חוות דעת מועצה.
 לא הוגש תשריט תואם תמ"א 35 (כל הישוב) כפי שנדרש בהחלטה הקודמת.
 בכפוף לכל החתימות והאישורים ניתן יהיה לפעול לקידום התכנית.

תכנית מפורטת: 822

סעיף: 3

פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

שם: מושב בית הגדי - מגרש 248

שטח התוכנית: 0.618 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

יזם/מגיש: כהן דניאל ויוכבד
מתכנן: שלמה עמית
בעל הקרקע: מ.מ.י - מחוז דרום

מטרת הדיון

אישור למתן תוקף.

החלטות

הועדה החליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

תשריט חלוקה: 1103

סעיף: 4

פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

שם: מגרש 101 תלמי אליהו

שטח התוכנית: 227,700.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

יזם/מגיש: תלמי אליהו אנרגיות ירוקות בע"מ
מתכנן: הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה
בעל הקרקע: מ.מ.י - מחוז דרום

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה מגרש 101 למגרשים 101א, 101ב.

החלטות

הועדה החליטה לאשרר את תשריט החלוקה למגרש 101 בתלמי אליהו.

רשימת בקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
9	שדה אברהם 16	דבוש אלי	16		100304	20120858	1
10	שדה צבי 72	תורגימן יצחק ופלורה	72			20110832	2
11	תלמי בילו 44	קלימי שמשון	44		100351	20130148	3
13	שדות נגב - אזור תעשיה 601	דמרי משה	601	15	39584	20120301	4
14	רנן 135	פסח שרית וארז	135		100282	20130479	5
15	תלמי אליהו 53	בן עזרא רפי	53	7	100332	20130296	6
17	ברור חייל	מוא"ז שער הנגב				20110975	7
18	אזור תעשיה נועם 3 A	מגה אור רמי לוי בע"מ	3	10	100480	20130006	8

סעיף: 1 מספר בקשה: 20120858 תיק בנין: 12500160
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

מבקש:

▪ **דבוש אלי**

עורך:

▪ **מרקוביץ דוד**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שדה אברהם 16

גוש וחלקה: 100304 מגרש: 16

סוג הבניה:

שימוש עיקרי תאור הבקשה

חקלאי בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מחסן אריזות ותוצרת חקלאית/בית רשת/

מטרת הדיון:

בקשה להנחה באגרה.

ה ח ל ט ו ת

הועדה החליטה לדחות את הבקשה להנחה באגרת בניה.

ככלל נקבע בעבר בוועדה שהנחות ניתנות רק בגין בניית בית מגורים לא גדול.

מספר בקשה: 20110832 תיק בנין: 35300720
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

סעיף: 2

מבקש:

▪ תורג'מן יצחק ופלורה

עורך:

▪ תורג'מן יוסי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שדה צבי 72

גוש וחלקה: מגרש: 72

סוג הבניה:

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

מגורים: בניה חדשה

מהות הבקשה

תוספת ושינויים בבית מגורים קיים + בקשה להקטנת גבול אזור מגורים + בניית בריכה שחיה בהקלה + שני מחסנים לתוצרת ציוד חקלאי.

מטרת הדיון:

בקשה להקטנת גבול אזור מגורים + בניית בריכת שחיה בהקלה.

פורסמה הודעה בעתונות ולא נתקבלו התנגדויות

החלטות

לאשר ולהסמיך את ר. הרשוי לקבוע את התנאים להוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר:

- היטל השבחה

- יש להמציא מצב זכויות או חוזה חכירה מול מינהל מקרקעי ישראל.

- תשלום אגרת בניה.

סעיף: 3 מספר בקשה: 20130148 תיק בנין: 31700440
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

מבקש:

▪ קלימי שמשון

עורך:

▪ מרקוביץ דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תלמי בילו 44

גוש וחלקה: 100351 מגרש: 44

סוג הבניה:

שימוש עיקרי תאור הבקשה

הארחה בניה חדשה

מהות הבקשה

3 יחידות צימרים לארוח בקשה לשימוש חורג + תוספת לבית מגורים.

מטרת הדיון:

אשור בקשה ל- 3 יח' צימרים לארוח - בקשה לשימוש חורג + תוספת מגורים

פורסמה הודעה בעתונות ולא נתקבלו התנגדויות

החלטה

הועדה החליטה לאשר שמוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום ההחלטה

ולהסמיך את ר. הרשוי לקבוע את התנאים להוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר:

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + התאמה לתקן ישראלי 413.

- אשור ממכון מורשה לבדיקות בטון בנין.

- אשור בדבר פינוי הפסולת לאתר סילוק.

- אישור ממכון מורשה לתקינות הצנרת במבנה.

- תיאום עם המועצה (אשור מועצה)

- חתימת מנהל סופי

- אשור מ. התיירות

- מכבי אש.
- אשור נגישות
- צלום ת.ז. של המבקשים.
- צלום ת.ז. של עורך הבקשה + צלום רשיון עבודה.
- יש להגיש טופס הצהרה מס' 9 לפי חוק התכנון והבניה.
- היטל השבחה
- יש להמציא מצב זכויות או חוזה חכירה מול מינהל מקרקעי ישראל.

מספר בקשה : 20120301 תיק בנין : 4316010
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201308 בתאריך : 01/09/2013

סעיף : 4

מבקש :

▪ דמרי משה

עורך :

תעודת זהות : 104401

▪ מסילטי ישראל

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : שדות נגב - אזור תעשיה 601

גוש וחלקה : 39584 15 מגרש : 601

סוג הבניה :

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

מסחר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג מתעשיה למסחר בשטח של 687.60 מ"ר

מטרת הדיון :

אשור שמוש חורג מתעשיה למסחר באזור תעשיה שדות נגב 601

פורסמה הודעה בעתונות ולא נתקבלו התנגדויות

ה ח ל ט ו ת

הועדה החליטה לאשר שמוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום ההחלטה ולהסמיך את ר. הרשוי לקבוע את התנאים להוצאת היתר.

אישורים לצורך הוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר :

1. יש להעביר אישור נגישות גם במתכונת של התעשיה

- היטל השבחה

- יש להמציא מצב זכויות או חוזה חכירה מול מינהל מקרקעי ישראל .

- חתימת מנהל סופי

סעיף: 5 מספר בקשה: 20130479 תיק בנין: 31501350
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

מבקש :

▪ פסח שרית וארז

עורך :

▪ נפתלי אלמליח

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : רנן 135

גוש וחלקה : 100282

סוג הבניה :

שימוש עיקרי

מגורים

מגרש: 135

תאור הבקשה

בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הארכת היתר בניה עד ל-

ה ח ל ט ו ת

הועדה החליטה לאשר הארכת היתר עד 7/12/14.

מספר בקשה: 20130296 תיק בנין: 1260530
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 01/09/2013

סעיף: 6

מבקש:

תעודת זהות: 54354055

■ בן עזרא רפי

עורך:

תעודת זהות: 5455422

■ מרקוביץ דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תלמי אליהו 53

גוש וחלקה: 100332 7 מגרש: 53

סוג הבניה:

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

ממ"ד

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד לבית מגורים + ניווד זכויות בניה מיח' שניה ליח' ראשונה - בהליך הקלה.

מטרת הדיון:

תוספת ממ"ד + ניווד זכויות בניה מיח' שניה ליח' ראשונה
בהליך הקלה.

פורסמה הודעה בעתונות ולא נתקבלו התנגדויות

החלטות

לאשר ולהסמיך את ר. הרשוי לקבוע את התנאים להוצאת היתר.

אישורים לצורך הוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר:

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + התאמה לתקן ישראלי 413.

- אשור ממכון מורשה לבדיקות בטון בנין.

- אשור בדבר פינוי הפסולת לאתר סילוק.

- תיאום עם המועצה (תוכנית חתומה)

- צלום ת.ז. של המבקשים.

- צלום ת.ז. של עורך הבקשה + צלום רשיון עבודה.

- צלום ת.ז. של מתכנן השלד + צלום רשיון עבודה.

- יש להגיש טופס הצהרה מס' 9 לפי חוק התכנון והבניה.

- היטל השבחה

- יש להמציא מצב זכויות או חוזה חכירה מול מינהל מקרקעי ישראל .

סעיף : 7 מספר בקשה : 20110975 תיק בנין : 5030000
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201308 בתאריך : 01/09/2013

מבקש :

▪ מוא"ז שער הנגב

עורך :

▪ א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
סוג בקשה : בקשה להיתר

תעודת זהות : 512810193

כתובת הבנין : ברור חייל

סוג הבניה :

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

חינוך

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנה קיים, הקמת מבנה חדש הכולל 2 כיתות מעון, פיתוח חצרות משחקים לילדים, גדרות, מצללות, מתקני משחק, שבילים, משטחים מרוצפים, גגוני הגנה לפי פקע"ר, חצר משק כולל הקלה מקו בנין קדמי.

מטרת הדיון:

הקטנה בקו בנין קדמי לבליטת מיגון, בליטה - 0 עד 79 ס"מ לאורך 408 ס"מ

פורסמה הודעה בעתונות ולא נתקבלו התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת

לאשר ולהסמיך את ר. הרשוי לקבוע את התנאים להוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר

אישורים לצורך הוצאת היתר:

- חתימת מנהל - פג תוקף

- אשור בדבר פינוי הפסולת לאתר סילוק.

סעיף : 8 מספר בקשה : 20130006 תיק בנין : 43800030
פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201308 בתאריך : 01/09/2013

מבקש :

מגה אור רמי לוי בע"מ ח. פ: **514018647**

עורך :

א.פריאון אדריכלים ומתכנני עריסבעמ-פריאון אלכך תעודת זהות : 009529983
סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : אזור תעשיה נועם A 3

גוש וחלקה : 100480 10 מגרש : 3

סוג הבניה :

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוכנית שינויים ותוספת להיתר קיים +בקשה להקלה בתכסית מ-40% ל-46.1%
התקנת מערכת פוטו וולטאית לייצור חשמל עג"ב גג המבנה בהספק של 300 kw
בשטח של 3,900 מ"ר - לפי תמ"א 10/ד/10 .

מטרת הדיון:

בהמשך להחלטת ועדת ערר

ה ח ל ט ו ת

מגה אור – 1 ספטמבר 2013

חברת מגה אור בונה מתחם מסחרי בפארק נ.ע.ס.

החברה קיבלה היתר בניה אולם בפועל חרגה מהתכסית ומקווי הבניין והוצאו לה צווי הפסקת עבודה.

לפיכך הגישה החברה בקשות להרחבת הבניה עד למקסימום התכסית המותרת ועד לקו המגרש בצד שנבנה בפועל.

לאחר השתלשלות הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית לדון בבקשה לגופו של עניין.

תמצית דברי נציג מגה אור : מבקש למכסם את הבניה ככל האפשר, ממ"י מאשר גם כשכונן שכן המגרש הצמוד טרם שוקק, הבניה במקום זה לא יפגע באזור.

תמצית דברי מנכ"ל פארק נ.ע.ס. : הפארק מפותח בהתאם לאמות מידה, הוא אמור לשמש פארק דגל שלאורו יפותחו פארקים נוספים, אין מקום לחריגות שתשננה את אופי

המקום, המתחם הצמוד אמור לשמש את תעשיית המתכת ואין מקום לחיבור רצוף בין שתי התעשיות (מזון ומתכת).

דיון והחלטה: לא מעט נכתב על אלה המקדימים "נעשה" ל"נשמע" שתי פנים לכך – האחת אין זה נכון שיש "להעניש" בכל מקרה את זה שבנה קודם לקבלת ההיתר אלא יש לדון לגופו של עניין.

השנייה היא שאין מוסד התכנון "חותמת גומי" ואין להתחיל בקביעת עובדות מתוך הנחה שהמצב בשטח יחייב את מוסד התכנון לאשר בדיעבד בבחינת "את הנעשה אין להשיב". נפסק לא אחת בבתי המשפט כי הוועדה המקומית היא איננה "חותמת גומי" וכי יש לה תפקיד לשקול שיקולים שונים גם כאשר הבקשה עוברת את בדיקת התאמתה הטכנית לתכנית (ראה בין היתר בג"ץ 663/85 רובנשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב).

פארק נ.ע.ם. עמד בשימונו שנים רבות ורק מר וולף מהתאחדות התעשיינים היה מגיע לוועדת "שמעונים" מידי פעם, בדרך כלל בבהילות, על מנת לחלק מגרשים, לאחד ושוב לאחד ולחלק ותמיד "עמד בפתח" יזם זה או אחר ש"מחר בבוקר" אמור להתחיל בבניה.

הוועדה אמנם אישרה תמיד אולם אף יזם לא טרח להגיש בקשה להיתר.

לאחרונה מונה מנכ"ל חדש לפארק ומכאן החלו הבקשות זורמות לרבות בקשות כבר מטעם הפארק עצמו להכשרת תשתית לשלב ב', לתאורת רחובות ולמט"ש לשרות הפארק. בקשות להיתרים החלו זורמת לוועדה וחלק מהמפעלים בבניה (מיזם הדגל הוא מחלבת "טרה" המחלבה הגדולה במזרח התיכון) ונפתח אזור התעסוקה הגדול במערב הנגב באזור שמוכר בדרך כלל כאזור "צבע אדום" וחיפוש עבודה.

עמדה מקצועית של מהנדס הוועדה: בנייה בחריגה מקו הבניין יגרום לתחושת צפיפות ויפגע באופי הסביבה.

לאור רצינות הדברים המוכחים של מינהלת הפארק ובהתחשב גם בכך ששתיים משלוש המועצות השותפות העיקריות בפארק חברות גם בוועדת "שמעונים" וחזקה עליהם שעמדת מינהלת הפארק מבטאת גם את דעתם הגם שניציגיהם המוסמכים נעדרו מהדיון, הוצעו שתי הצעות להחלטה:

- א. לאשר את הבנייה עד לקו המגרש שכן מדובר במיזם חשוב לאזור.
- ב. לסרב לבקשה מכל הסיבות שנימנו לעיל ולאפשר בנייה עד תכסית 40% המותרים אך לא בחריגה מקו הבניין.

בשני המקרים נדרש אישור וועדת תנועה.

הוחלט: בעד אישור הבקשה – גב' בטי גברי
בעד דחיית הבקשה – מר אלחנן ויינברגר והיו"ר צביקה קדמן

סיכום – הבקשה לבנייה בחריגה מקו בניין נדחית.

יו"ר הועדה - צביקה קדמן

מהנדס הועדה - אדר' חיים פלמן

רשם: אורנה אליעזר מזכירת הועדה