

תאריך: 05/09/2021
ת. עברי: כ"ח באלול תשפ"א

קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מס' 20210008

בתאריך: 01/09/2021 כ"ד באלול תשפ"א יום ד בשעה 12:00

הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סי' 42 לחוק התכנון והבניה.

נכחו:

חברים:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| - עו"ד כרמית פנטון | - יו"ר הוועדה |
| - עו"ד אחמד אלאסד | - ראש מועצה מקומית לקיה |
| - שיח חאבס אלעטאונה | - ראש מועצה מקומית חורה - נוכח בזום |

נציגים:

- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| - ד"ר יובל קרפלוס | - נציגת מנהל התכנון - נוכח בזום |
|-------------------|---------------------------------|

סגל:

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| - דימיטרי רבינוביץ | - מהנדס הוועדה נגב מזרחי |
| - עו"ד לוטס כפרי | - יועץ המשפטי של הוועדה |
| - צילה לוי | - מרכזת ועדה |

מוזמנים:

- | | |
|------------------------|--|
| - אד' נריה רביד ראובני | - אדריכלים מנספלד-קהת - נוכחה בזום |
| - אד' אלעד ויסמן | - אתוס - אדריכלים תכנון וסביבה בע"מ - נוכח בזום |
| - לובה קנובל | - מנהלת תחום תכנון - הרשות לפיתוח ההתיישבות הבדואיים בנגב - נוכחה בזום |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--|--|
| - עומר אבו רקייק | - ראש מועצת תל שבע |
| - שיח איברהים אלעמור / חאלד אבו עג'אג' | - סגן ראש המועצה / סגן ומ"מ ראש המועצה |
| - סמי תראבין | - סגן ראש מועצת שגב שלום |
| - אחמד עטא | - נציג ציבור |

נציגים:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| - שמעון בוזגלו | - נציג שר האוצר בוועדה |
| - שמוליק כפיר | - נציג המשרד לבטחון פנים |
| - טלי כפיר | - משרד הבריאות |
| - איתי קרן / ליאורה גולוב | - נציג השרה לאיכות הסביבה |

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210007 מתאריך 04/08/2021.

על סדר היום:

שעת הישיבה השתנתה בעקבות אילוצים בלוחות זמנים ונקבע לשעה 11:15.
בטרם נפתחה הישיבה הייתה המתנה של 30 דקות לקוורום חוקי, הישיבה נפתחה בשעה 11:45 עם קוורום חוקי.

הנכם מוזמנים בזאת לישיבת מליאה מס' 20210008, שתתקיים ביום רביעי, כ"ד באלול התשפ"א, 01/09/2021, בין השעות 12:00-14:00.

לאור ההנחיות החדשות בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, ישיבת המליאה תתקיים באמצעות אפליקצית שליטת מרחוק (ZOOM).

השתתפות ותאפשר באופן פרונטלי בצורה מוגבלת, לאור מגבלת המקום בחדר הישיבות.
יש לתאם הגעה עם מרכזת הוועדה.
תודה על שיתוף הפעולה ובריאות איתנה.

על סדר היום:

1. דיווח ועדכון יו"ר.
- * יו"ר הוועדה ברכת את ראשי הרשויות על פתיחת שנת לימודים מוצלחת.
2. הרמת כוסית (וירטואלית) וברכות לשנה החדשה.
- * יו"ר הוועדה בירכה את כל ראשי הרשויות והמשתתפים בברכות לשנה טובה.
3. הצגת דוגמאות ע"י מהנדס הוועדה, בענין בקשות להריסת מבנים, במסגרת בקשה להיתר :
כסייפה, בקשה 20210334 ;שגב שלום, בקשה 20210326.

*** הוצג בסוף הישיבה:**

מהנדס הוועדה הציג שתי בקשות להיתר בענין מבנים להריסה.
בקשה 20210334, כסייפה - בתשריט מסומנים מבנים להריסה כאשר חלק מהמבנים פולשים לתחום המגרש של השכן, כך שהריסה מסוג זה אינה אפשרית ומהווה בעיה בקידום הבקשה ומגיעה למבוי סתום.
בקשה 20210326, שגב שלום - בתשריט מסומן מבנה שפולש לתחום המגרש השכן ולתחום הדרך, כמו כן גדר שמגדירה מחדש את החלוקה במגרש שלא תואמת את שטח המגרש. אי לכך לא ניתן לקדם בקשה זו והיא מגיע למבוי סתום.

על מנת שיהיה ניתן לקדם בקשות בהן ישנה פלישה לשטח השכן יהיה צורך לעשות הליך של איחוד וחלוקה שיסדיר את החריגות במגרש.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	652-0840157	לקיה - הרחבה שכונה 17	גוש : 400630 מחלקה: 1: עד חלקה: 1:	הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	שכ' 17 , לקיה	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	652-0649350	לקיה - הרחבה שכונה 2	גוש : 50000 מחלקה: 999: עד חלקה: 999:	הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	שכ' 2 , לקיה	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0753657	מגרשים 86, 87 שכ' 42 כסיפה	גוש : 100584 מחלקה: 1: עד חלקה: 1:	מחמד עיד אלעמור	שכ' 86 42 , כסיפה	8
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0493767	מגרש 1 שכ' 24 כסיפה	גוש : 100073 מחלקה: 2: עד חלקה: 2:	מחמד עבד אלרחמאן נסאסרה	שכ' 24 1 , כסיפה	10
5	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0677773	מגרשים 14-15 שכ' 12 ערעה בנגב	גוש : 400257 מחלקה: 9999: עד חלקה: 9999:	צוהיב חמאד אבו קוש	שכ' 2 ג' 14 , ערעה בנגב	12
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0935064	שכונה 5 מגרש 40, חורה	גוש : 99999 מחלקה: 999: עד חלקה: 999:	מחמד עלי סלימאן אבו שולס	שכ' 5 40 , חורה	14
7	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0951012	מגרש מס' 86 שכ' 4, חורה	גוש : 100556 מחלקה: 169: עד חלקה: 169:	רחמה קיעאן	שכ' 4 86 , חורה	16
8	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0884791	ערעה בנגב - החלפת מגרשים	גוש : 400257 מחלקה: 355: עד חלקה: 355:	הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	ערעה בנגב	18
9	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0943555	שכונה 42 מגרש 89 - כסיפה	גוש : 100584 מחלקה: 6: עד חלקה: 6:	מרים אסמעיל אלעמור	שכ' 42 89 , כסיפה	19
10	תוכנית בניין עיר תכניות לצרכי	2763/2020	תוכנית לצורכי רישום	גוש : 100218 מחלקה: 42: עד חלקה: 42:	וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ	שכ' 11 , לקיה	20
11	בקשה מקוונת עם הקלות	202000051 7805258285	מגורים א', בנייה חדשה	גוש : 100408 חלקה: 36 מגרש: 76	סאריה סבאר אבוריאש	שכ' 3 76, חורה	21
12	בקשה מקוונת עם הקלות	202010391 10000021349	מגורים א', בנייה חדשה	גוש : 400239 חלקה: 1 מגרש: 138	עודי סמאענה	שכ' 138 18, חורה	23

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 652-0840157
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית:	לקיה - הרחבה שכונה 17
נושא	דיון להמלצה להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות:	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	123,921.00 מ"ר (123.921 דונם)

מספר תכנית	יחס
56/305/02/7	החלפה
18/183/02/7	החלפה
10/183/02/7	החלפה
504/02/7	החלפה

בעלי ענין**יוזם/מגיש**

הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

עורך ראשי

טל דויטש

כתובות

שכ' 17, לקיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
400630	לא	לא	1	1	לא
500000	לא	לא	999	999	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	400	400		18 / 183 / 02 / 7
2	602	602		18 / 183 / 02 / 7

גרסת הוראות התכנית: 14 גרסת תשריט התכנית: 11

מטרת דיון

המלצה לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית ע"פ סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונה 17 ע"י תוספת מגרשי מגורים בדרום השכונה. התכנית מאפשרת על פי התנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

הוראות התכנית:

- שינוי יעודי קרקע ממגורים, שטח חקלאי, ושצ"פ למגורים ב', קרקע חקלאית, מבנה משק, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל ומוסדות ציבור.
- קביעת מגרשים עבור מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- קביעת זכויות בנייה, קווי בנין, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית)

- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ב' ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.

מהלך דיון

התכנית הוצגה ע"י אד' נריה רביד ראובני - משרד התכנון מנספלד-קהת, התכנית מבקשת להרחיב את שכונה 17 בלקיה. התכנית מוגשת ע"י הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב ומטרתה ליצור מסגרת תכנונית בשכונה 17 ולהקצות שטחים למבנה ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

יו"ר הוועדה ציינה כי התכנית נמצאת במרחבי תכנון נגב מזרחי ובני שמעון. על הרשות המקומית ומגישת התכנית לפנות לשר הפנים שיורה לוועדה הגיאוגרפית להרחיב את מרחב התכנון והשיפוט של נגב מזרחי. מובהר כי לא ניתן לאשר היתרי בניה מכוח תכנית זו טרם העברת תחום התכנית למרחב המוניציפאלי של הרשות המקומית לקיה ולמרחב התכנון של ועדה המקומית נגב מזרחי.

תחום הדרך המחבר מתא שטח 316 לשכונה 17, עובר מעבר לגבולות השיפוט של הישוב, לא ברורה הסיבה לזיקת הנאה. יש להוציא מתחום התכנית את ה"דרך" שמעבר לגבול השיפוט של הישוב, ולמצוא פתרון אחר למעבר בין השכונות. בתכנית הכוללת של לקיה שמקודמת בימים אלה תחום הדרך נמצא כחלק מהסדרת תחום השיפוט של לקיה.

יובל קרפלוס ציין, כי התנאי לקידום התכנית יהיה הסדרת של מרחב התכנון מבני שמעון לנגב מזרחי ולקיה, אין הגיון שבני שמעון יתחזקו כביש לשכונה 17 בלקיה, כ"כ לשכונות המגורים יש נגישות מהחלק הצפוני.

לדברי יובל קרפלוס לענין ההתניה של בני שמעון למסירת כתב שיפוי ולענין כתב שיפוי בכלל - אין צורך בכתב שיפוי כנגד תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה- היות ומדובר בקרקע מדינה ואין בתכנית כדי לפגוע בזכויות מוקנות של בעלי ענין בקרקע, כך שמראש לא ברור תחת איזו עילה ניתן יהיה להגיש תביעה ע"פ סעיף 197 במקרה זה. עמדה זו מבוססת גם על חוות דעת היועץ המשפטי של לשכת התכנון המחוזית שציין שבמקרה הנ"ל לא יכולות להיות מוגשות תביעות לפי 197 לחוק. ולכן אין צורך בכתבי שיפוי.

הוועדה רשמה לפנייה כי הוגשה בקשה ע"י המועצה למשרד הפנים לשינוי גבול השיפוט והתכנון של הישוב.

החלטות

ס.62(א) - הוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית המוצעת וזאת בכפוף לתיקונה על פי המלצות מהנדס הוועדה וקביעת תנאים בתכנית:

1. התכנית נמצאת במרחבי תכנון נגב מזרחי ובני שמעון. על הרשות המקומית ומגישת התכנית לפנות לשר הפנים שיורה לוועדה הגיאוגרפית להרחיב את מרחב התכנון והשיפוט של נגב מזרחי. מובהר כי לא ניתן לאשר היתרי בניה מכוח תכנית זו טרם העברת תחום התכנית למרחב המוניציפאלי של הרשות המקומית לקיה ולמרחב התכנון של ועדה המקומית נגב מזרחי.
2. לענין תחום הדרך המחבר מתא שטח 316 לשכונה 17, עובר מעבר לגבולות השיפוט של הישוב. הוועדה רשמה לפני כי השטחים החורגים מתחום התכנית נכללים בתכנית הכוללת של לקיה שמקודמת בימים אלו.
3. כתב שיפוי - הוועדה מבקשת לחייב את מגיש התכנית להמציא כתב שיפוי לטובתה, אלא ובכפוף לחוות דעת היועץ המשפטי של לשכת התכנון המחוזית בדבר העדר עילה להגשת תביעה שכזאת כנגד הוועדה, בהתאם לדברי נציג לשכת התכנון בדיון.

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 652-0649350
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: לקיה - הרחבה שכונה 2
נושא: דיון להמלצה להפקדה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות: ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 89,498.00 מ"ר (89.498 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/1	כפיפות
תמא/1/35	כפיפות
תממ/23/14/4	כפיפות
305/02/7	החלפה
56/305/02/7	החלפה
215/במ/7	החלפה
10/183/02/7	החלפה

בעלי ענין

מודד
עמי אלקבץ
יוזם/מגיש
הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב
בעלים
מינהל מקרקעי ישראל
עורך ראשי
טל דויטש

כתובות
שכ' 2, לקיה
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
50000	לא	לא	999	999	לא
400089	לא	לא	1	1	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	387	387		7/ במ/ 215
2	398	398		7/ במ/ 215
3	403	403		7/ במ/ 215
4	411	412		7/ במ/ 215
5	603	603		7/ במ/ 215
6	613	614		7/ במ/ 215

גרסת הוראות התכנית: 45 **גרסת תשריט התכנית:** 38

מטרת דיון

המלצה לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית ע"פ סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונה 2 בצפון הישוב לקיה ע"י תוספת 305 יחידות דיור ב- 96 מגרשי מגורים. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

הוראות התכנית:

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים א', שצ"פ, קרקע חקלאית, יער ודרך מאושרת למגורים ב', מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושביל.
- ב. קביעת מגרשים עבור מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת זכויות בנייה, קווי בנין, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.

מהלך דיון

התכנית הוצגה ע"י אד' נריה רביד ראובני - משרד התכנון מנספלד-קהת, התכנית מבקשת להרחיב את שכונה 2 בצפון הישוב לקיה ע"י תוספת 305 יחידות דיור ב- 96 מגרשי מגורים. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

החלטות

ס.62(א) - הוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית המוצעת וזאת בכפוף לתיקונה על פי המלצות מהנדס הוועדה וקביעת תנאים בתכנית :

1. התכנית נמצאת במרחבי תכנון נגב מזרחי ובני שמעון. על הרשות המקומית ומגישת התכנית לפנות לשר הפנים שיורה לוועדה הגיאוגרפית להרחיב את מרחב התכנון והשיפוט של נגב מזרחי. **מובהר כי לא ניתן לאשר היתרי בניה מכוח תכנית זו טרם העברת תחום התכנית למרחב המוניציפאלי של הרשות המקומית לקיה ולמרחב התכנון של ועדה המקומית נגב מזרחי.**
2. יש להגביל את מספר הקומות מתחת לכניסה קובעת, לקומה אחת בלבד. בעקבות טופוגרפיה הקיימת בשטח, במגרשים בהם נקבעו 2 קומות מתחת לכניסה קובעת יש להגדיר שטחים עיקריים לקומת מגורים מתחת לכניסה קובעת, הקומה השניה מתחת לכניסה הקובעת תהיה עבור שטחי שירות בלבד.
3. יש למספר את המגרשים מחדש כך שלא תהיה כפילות במספרי המגרשים.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 652-0753657
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: מגרשים 86, 87 ש"כ 42 כסייפה

נושא: דיון לאישור

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 2,000.00 מ"ר (2 דונם)

מספר תכנית	יחס
652-0391524	כפיפות
324/03/7	החלפה

בעלי ענין

מודד

ראמי אבו ריא

יוזם/מגיש

מחמד עיד אלעמור

שאוקי מוחמד אלעמור

תעיריד מעמוד אלעמור

תעיריד מחמוד אלעמור

עורך ראשי

יוסף אבו ג'בר

ש"כ 86 42, כסייפה, ש"כ 87 42, כסייפה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100584	לא	1	1	1	לא
100586	לא	1	1	1	לא

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 7

מטרת דיון

מתן תוקף לתוכנית.

מטרת התכנית

קביעת קווי בניין, איחוד וחלוקה וקביעת מס' מבנים בכל תא שטח למגרשים 86, 87 ש"כ 42 כסייפה.

הוראות התכנית:

קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.

קביעת מס' מבנים בתא שטח 87 ל- 3 מבנים ובתא שטח 86 - למבנה דו משפחתי על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

שינוי הוראות בדבר מספר הקומות - מ- 3 ל- 4 על פי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות הבינוי על פי סעיף 62א(א)(5).

מהלך דיון

מהנדס הוועדה הציג את התכנית, ניתן הסבר מפורט על שינוי קווי הבנין, איחוד וחלוקה, קביעת מספר מבנים, שינוי מספר קומות והוראות בינוי, הסתיימה תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות. התקבלו הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109 שהושלמו במלואן. התכנית ממולצת לאישור.

עו"ד לוטם כפרי - היועץ המשפטי, עזב את הישיבה בשל דיון בבית המשפט

החלטות

התכנית הינה בסמכותה של הועדה המקומית.
התכנית פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות, עם זאת, נדרש לבצע מספר תיקונים במסגרת בדיקת
התכנית לפי סעיף 109 לחוק התו"ב.
הועדה מחליטה לאשר את התכנית ולפרסמה למתן תוקף וזאת בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 652-0493767
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: מגרש 1 שכי 24 כסייפה

נושא: דיון להמלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 2,881.00 מ"ר (2.881 דונם)

מספר תכנית	יחס
2/248/02/7	כפיפות
652-0391524	כפיפות
316/03/7	החלפה

בעלי ענין

מודד

ויסאם מיעארי

יוזם/מגיש

מחמד עבד אלרחמאן נסאסרה

חדרה עבדל סלאם נסאסרה

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

עורך ראשי

יוסף אבו ג'בר

שכי 1, 24 כסייפה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100073	לא	לא	2	2	לא
100575	לא	לא	8	8	לא

גרסת תשריט התכנית: 7

גרסת הוראות התכנית: 7

מטרת דיון

המלצה לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית ע"פ סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע משצ"פ ודרך למגורים א' במגרש 1 שכונה 24 בכסיפה.

הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד חלק משצ"פ ודרך למגורים א'

ב. קביעת שטחי בניה המירביים למגורים א'.

ג. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד ל-8 יח"ד.

ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

ז. קביעת גובה הבניה עד 3 קומות.

מהלך דיון

מהנדס הוועדה הציג את התכנית, התכנית משנה ייעוד לשטח ציבורי פתוח לטובת הגדלת מגרש מגורים, מדיניות הוועדה אינה תומכת בשינוי זה. על פי מדיניות הוועדה אין לשנות שטחים ציבוריים לטובת מגורים, כמו כן אין נימוקים או הצדקה להגדלת מגרש מגורים לשטח שאינו תואם את יתרת המגרשים בשכונה. הוועדה לא רואה צורך בהגדלת המגרש בכ-500 מטר נוספים. אי לכך הוועדה ממליצה על דחיית התכנית

יובל קרפלוס - תומך בהחלטת הוועדה שאין לשנות ייעוד שטחים ציבוריים לטובת מגורים ללא שום נימוק שמסביר בצורה חד משמעית את הסיבה לכך.

החלטות

ס.62(א) - הוועדה, ממליצה על דחיית התכנית, על פי מדיניות הוועדה אין לשנות שטחים ציבוריים לטובת מגורים. כמו כן אין הצדקה להגדיל מגרש מגורים לשטח שלא תואם את יתרת המגרשים בשכונה.
עם זאת הוועדה ממליצה לבחון שוב את הנסיבות, וככל שיש צורך הוועדה תדון בתכנית בשנית, כמו כן יש לבחון את יתרת שטחי הציבור באזור ואת גודל המגרש יחסית ליתרת המגרשים בשכונה.



סעיף 5	תכנית מפורטת: 652-0677773
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: מגרשים 14-15 שכ 2 ערערה בנגב

נושא: דיון לאישור

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,969.00 מ"ר (1.969 דונם)

מספר תכנית	יחס
2/310/02/7	החלפה
652-0600494	החלפה

בעלי עניןמודד

ניזאר חטיב

יוזם/מגיש

צוהיב חמאד אבו קוש

חאכמה חמיס אבו קוש

חמאד חליל חסין אבו קוש

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

עורך ראשי

זועבי אחמד

פוקרא ראיד

שכ' 2 ג' 14, ערערה בנגב, שכ' 2 ג' 15, ערערה בנגב

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
400257	לא	לא	9999	9999	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	14	15		2/310/02/7

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 9

מטרת דיון

מתן תוקף לתוכנית.

מטרת התכנית

הסדרת המצב הקיים ע"י איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין למגרשים 14-15 שכ" 2 ערערה בנגב.

הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62[א] א 1

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62[א] א 4

מהלך דיון

מהנדס הוועדה הציג את התכנית, ניתן הסבר מפורט על שינוי קווי הבנין, ואיחוד וחלוקה במגרש, הסתיימה תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות. התקבלו הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109 שהושלמו במלואן. התכנית ממולצת לאישור.

החלטות

התכנית הינה בסמכותה של הועדה המקומית.
התכנית פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות, עם זאת, נדרש לבצע מספר תיקונים במסגרת בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק התו"ב.
הועדה מחליטה לאשר את התכנית ולפרסמה למתן תוקף וזאת בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים.

סעיף 6	תכנית מפורטת: 652-0935064
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: שכונה 5 מגרש 40, חורה

נושא: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 991.00 מ"ר (0.991 דונם)

מספר תכנית	יחס
383/03/7	החלפה
6/177/02/7	החלפה
1/383/03/7	החלפה
652-0418020	החלפה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מחמד עלי סלימאן אבו שולדס

אמירה סלימאן אבו שולדס

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

עורך ראשי

יוסף אל שאפעי

שכ' 5, 40 חורה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
99999	לא	לא	999	999	לא
100441	לא	לא	39	39	כן

גרסת תשריט התכנית: 6

גרסת הוראות התכנית: 6

מטרת דיון

לאשר הפקדת התוכנית ע"פ סעיף 86(ב) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית

הסדרת המצב הקיים במגרש על ידי שינוי קוי בניין, ותוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד חלוקת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, במגרש 40 שכ' 5 חורה.

הוראות התכנית:

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- הגדלת השטח הכולל לבניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק 16 (א) (2).
- הקלה לפי סעיף 62א (א) 9.
- תוספת יח"ד מ-3 יח"ד ל 4 יח"ד. לפי סעיף 62א(א) (8).

מהלך דיון

מהנדס הוועדה הציג את התכנית, ניתן הסבר מפורט על שינוי קווי הבנין, הגדלת השטח הכולל, הקלה חלוקת שטח השירות ותוספת יח"ד, הסתיימה תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות. התקבלו הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109 שהושלמו במלואן. התכנית ממולצת לאישור.

החלטות

ס. 85 - הועדה החליטה על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת מסמכים ודרישות מהנדס הועדה

נספחים

1. חוות דעת מהנדס הועדה
2. חוות דעת יועמש הועדה



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:		מגיש התכנית:		עורך התכנית:
652-0935064		אמירה סלימאן אבו שולדום מחמד עלי סלימאן אבו שולדום		יוסף אלשעאפי
כתובת: שכונה 5 מגרש 40 חורה				
גושם וחלקות: גוש 100441 חלקה 39				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4. - הגדלת השטח הכולל לבניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק 16 (א) (2). - הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א) (8). - הקלה ן חלוקות שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה קובעת לפי סעיף 62א(א) (9).				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים א		0.991	95+15	105
			10	10
				120%
עיקרי השינויים בהשואה למצב הקיים				
ע"פ תב"ע 652-0418020 ניתנו 75% עיקרי ו-25% שירות. התב"ע הנ"ל מוסיפה 7% עיקרי ומפצלת את שטחי השירות לקומה כניסה וקומה מתחת לכניסה קובעת 10+15 = 25%, היות וגודל המגרש קטן מ-1.000 התב"ע מתירה 3 יח"ד מבקשים להוסיף יח"ד נוספת, שינוי קווי בנין בשטח.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
הערות טכניות בתקנון.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
תואם				



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה


התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		
	החסרונות העיקריים של התכנית		
כלכלת היישוב/ הרשות:	מגדיל בסיס לגביית אגרות והיטלים מונוציפאליים.		
השפעות חברתיות:	מקטין עבריינות ביישוב ע"י הסדרת בנייה קיימת.		
תשתיות ותחבורה:	נותן להשפיע בשלב ההיתר, דרך דרישת תכנית תמנה וחניה העונה לצרכי היישוב.		



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

		סביבה ונוף:	
		ניתן להטפיע בשלב ההיתר, דרך דרישות בתכנית פיתוח אשר חלק מבקשה להיתר.	
		אחר:	
המלצת אנף ההנדסה			
לדחות מהסיבות הבאות:		להפקיד בתנאים הבאים: • לאחר תיקון הערות.	
עורך חוות הדעת			
חתימה	תאריך	תפקיד	שם
	28/06/21	מהנדס הוועדה	דימטרי רבינוביץ

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

זיהוי התכנית מספר התכנית 652-0935064		שם התכנית שכונה 5 מגרש 40, חורה		מגיש התכנית אמירה סלימאן אבו שולדום מחמד עלי סלימאן אבו שולדום		עורך התכנית יוסף אלשעאפי	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)							
<input checked="" type="checkbox"/> ועדה מרחבית נגב מזרחי		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין תכנית כוללנית בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: הנושאים בהם התכנית עוסקת							
שינוי קווי בניין		הגדלת השטח הכולל לבניה 7%		הגדלת מספר יחידות דיור		הקלה	
מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית		מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית			
4(א)א62		4(א)א62		16 ס.ק (א) 62			
				(א) 2			
				א62 (א) 8			
				א62 (א) 9			
תצהיר וחתימות בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.							
מהנדס הוועדה: שם ושם משפחה דימטרי רבימביץ		מספר ת.ז. 313071839		חתימה 		תאריך 28/06/21	
היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה לוטם כפרי		מספר רישיון 28467		חתימה 		תאריך 28/6/21	

סעיף 7	תכנית מפורטת: 652-0951012
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: מגרש מס' 86 שכי' 4, חורה

נושא: דיון להמלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 892.00 מ"ר (0.892 דונם)

מספר תכנית	יחס
6/240/03/7	החלפה
6/177/02/7	החלפה
652-0418020	החלפה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רחמה קיעאן

עורך ראשי

אחמד אבו עאבד

שכי' 4, חורה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100556	לא	לא	169	169	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	86	86		6 /240 /03 /7

גרסת הוראות התכנית: 7 **גרסת תשריט התכנית:** 6

מטרת דיון

המלצה לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית ע"פ סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה והוספת יח"ד ל-4 במגרש 86 שכונה 4 חורה.

הוראות התכנית:

- הגדלת זכויות בניה.
- תוספת יח"ד מ-3 ל-4.
- שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת תכליות ושימושים.
- קביעת מגבלות וזכויות בניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

מהלך דיון

מהנדס הוועדה הציג את התכנית, ניתן הסבר מפורט על הצורך בהגדלת זכויות הבניה, תוספת יח"ד ושינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.

החלטות

ס.62(א) - הוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית המוצעת וזאת בכפוף לתיקונה על פי המלצות מהנדס הוועדה.



סעיף 8	תכנית מפורטת: 652-0884791
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית:

ערערה בנגב - החלפת מגרשים

נושא

דיון להפקדה

סוג תוכנית

תכנית מפורטת

סמכות:

ועדה מקומית

שטח התוכנית

684.40 מ"ר

(0.6844 דונם)

מספר תכנית	יחס
546/03/7	שינוי
2/310/02/7	כפיפות

בעלי ענין**יוזם/מגיש**

הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב

בעלים

הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב

עורך ראשי

אריקה לאוב

כתובות

ערערה בנגב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
400257	לא	355	355	355	כן
400257	לא	373	373	373	כן

גרסת הוראות התכנית: 6**גרסת תשריט התכנית: 4****מטרת דיון**

לאשר הפקדת התוכנית ע"פ סעיף 86(ב) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית

הצרכת מגרשים שביל להולכי רגל מצד מערב למגרש 269 לצד מזרח.

מהלך דיון

מהנדס הוועדה הציג את התכנית, ניתן הסבר לסיבת ההצרכה, בצמוד למגרש 269 מצידו השמאלי תוכנן שביל. התכנית שהוגשה מעבירה את השביל לצד ימין ומצמידה את מגרש 269 למגרש 268 ויוצרת רצף עם שביל שקיים בחלק העליון של המגרשים, הסתיימה תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות. התקבלו הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109 שהושלמו במלואן. התכנית ממולצת לאישור.

החלטות**ס. 85 - הועדה החליטה על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת מסמכים ודרישות מהנדס הועדה****נספחים**

1. חוות דעת יועץ משפטי

2. חוות דעת מהנדס הוועדה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

זיהוי התכנית		שם התכנית		מספר התכנית	
מספר התכנית 652-0884791		שם התכנית החלפת שטחים (סמוך למגרש 269)		מגיש התכנית הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	
עורך התכנית אריקה לאוב					
זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
<input type="checkbox"/> סוג הרשות		<input type="checkbox"/> סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		<input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח התכנית	
שם הרשות (בה חלה התכנית)		ועדה מרחבית נגב מזרחי		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית					
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית		מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
החלפת שטחים על פי סעיף		62א(א)			
תצהיר וחתימות					
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.					
מהנדס הוועדה:		שם ושם משפחה		דמיטרי רבינוביץ	
מספר ת.ז.		חתימה		תאריך	
24716				13.07.21	
היועץ המשפטי לוועדה:		שם ושם משפחה		לונם כפרי	
מספר רישיון		חתימה		תאריך	
28467				11/8/21	



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:		מגיש התכנית:		עורך התכנית:
652-0884791		הרשות להתיישבות הבדואים בנגב		אריקה לאוב
כתובת: החלפת שטחים (כמוך למגרש 269)				
גוש וחלקות: גוש 400257 חלקה 355, 373				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
התכנית מבקשת להחליף מיקום של שביל מצד מערב למגרש 269 ביעוד מגורים לצידו המזרחי, על מנת להמשיך שביל קיים בשטח לצורך ביצוע תשתיות.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים א		0.684		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
החלפת מיקום השביל מצד מערב לצד מזרח, ע"מ להמשיך רצף של השביל ממזרח.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
הערות טכניות בתקנון:				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
תואם				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות				



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה


תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		יישוב ללא עבריינות בניה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		מגדיל בסיס לגביית אגרות והיטלים מונוציפאליים.	
השפעות חברתיות:		מקטיין עבריינות בישוב ע"י הסדרת בניה קיימת.	
תשתיות ותחבורה:		ניתן להשפיע בשלב ההיתר דרך דרישת תכנית תנועה וחניה העונה לצרכי היישוב.	
סביבה ונוף:		ניתן להשפיע בשלב ההיתר דרך דרישות בתכנית פיתוח אשר חלק מבקשה להיתר.	



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

				אחר:	
המלצת אגף ההנדסה					
לדחות מהסיבות הבאות:			להפקיד בתנאים הבאים:		
			• לאחר תיקון ההערות.		
עורך חוות הדעת					
חתימה	תאריך	תפקיד	שם		
	12.06.21	מהנדס הוועדה	דימטרי רבינוביץ		

סעיף 9	תכנית מפורטת: 652-0943555
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: שכונה 42 מגרש 89 - כסיפה
נושא: דיון להפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
סמכות: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,000.00 מ"ר (1 דונם)

מספר תכנית	יחס
652-0391524	כפיפות
324/03/7	החלפה
2/248/02/7	החלפה

בעלי ענין
יוזם/מגיש
מרים אסמעיל אלעמור
בעלים
מינהל מקרקעי ישראל
עורך ראשי
גמיל אבו סיוס

כתובות
שכ' 42, כסיפה
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100584	לא	לא	6	6	לא

גרסת הוראות התכנית: 5
גרסת תשריט התכנית: 4

מטרת דיון
לאשר הפקדת התוכנית ע"פ סעיף 86(ב) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית
קביעת קווי בניין, במגרש 89 שכונה 42 בכסיפה.
הוראות הבניה:
א- קביעת קווי בניין חדשים לפי סעיף 62א(א)ס.ק. 4.

מהלך דיון
מהנדס הוועדה הציג את התכנית, ניתן הסבר מפורט על שינוי קווי הבנין המבוקשים במגרש לצורך ניצול מירבי. הסתיימה תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות. התקבלו הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109 שהושלמו במלואן. התכנית ממולצת לאישור.

החלטות
ס. 85 - הועדה החליטה על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת מסמכים ודרישות מהנדס הועדה

נספחים
1. חוות דעת יועץ משפטי
2. חוות דעת מהנדס הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

(א) זיהוי התכנית		מספר התכנית 652-0943555		שם התכנית שכונה 42 מגרש 89, כסייפה		מגיש התכנית מרס אסמעיל אלעמור		עורך התכנית ג'מיל אבו סוים	
(ב) זיהוי הרשות והוועדה									
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)									
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית			
סוג הרשות									
שם הרשות (בה חלה התכנית)									
ועדה מרחבית נגב מזרחי									
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)									
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש		<input checked="" type="checkbox"/> אין		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה									
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:									
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית									
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:									
הנושאים בהם התכנית עוסקת									
מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית 462א(א)									
מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית									
שינוי קווי בנין									
תצהיר וחתימות									
(ד) בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.									
מהנדס הוועדה:									
שם ושם משפחה		מספר ת.ז.		חתימה		תאריך			
ד"מטרי רבינוביץ		313071839				31.05.21			
היועץ המשפטי לוועדה:									
שם ושם משפחה		מספר רישיון		חתימה		תאריך			
לוטם כפרי		28467				2/6/21			



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית		מספר התכנית: 652-0943555	
מגיש התכנית: מרים אסמעי' אלעזר	עורך התכנית: ג'מיל אבו סוים		
כתובת: שטח 42 מגרש 89 כסייפה		גושים וחלקות: גוש 100584 חלקה 6	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
א- קביעת קווי בניין חדשים לפי סעיף 62א(א)ס.ק. 4.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	הערות
		דונם	היקפי בניה מצטברים
		%	
		95+5	100
		10	10
		1.000	
		1.000	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
שינוי קווי בנין ע"פ הבני בשטח			
הערות לגבי עריכת התכנית			
הערות טכניות בתקנון.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכללית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית			
תואם			



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עבודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	ישוב ללא עבריינות בניה.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	מגדיל בסיס מוניציפאליים לגביית אגרות היעילים		
השפעות חברתיות:	מקטין עבריינות בשוב ע"י הסדרת בניה קיימת.		
תשתיות ותחבורה:	ניתן להשפיע בשלב ההיתר דרך דרישת תכנית תנועה וחניה העונה לצרכי הישוב.		
סביבה ונוף:	ניתן להשפיע בשלב ההיתר דרך דרישות בתכנית פיתוח אשר חלק מבקשה להיתר.		



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נגב מזרחי

חוות דעת מהנדס הוועדה

אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים: • לאחר תיקון ההערות.		לדחות מהסיבות הבאות:	
עורך חוות הדעת			
שם דימטרי רבינוביץ	תפקיד מהנדס הוועדה	תאריך 31.05.21	חתימה



סעיף 10	תכניות לצורכי רישום: 2763/2020
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: תוכנית לצורכי רישום לקייה
נושא: תשריט לצורכי רישום
סוג תוכנית: תכניות לצורכי רישום
סמכות: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,989.21 מ"ר (1.9892 דונם)

מספר תכנית	יחס
652-0380121	בהתאם לתוכנית

בעלי עניין

מודד: יצחק בן יוסף
יוזם/מגיש: וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ

שכי 11, לקייה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100218	1	לא	42	42	כן

מטרת התכנית

תוכנית לצורכי רישום לקייה

החלטות

אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 202000051	תיק בניין: 501751
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021		

רישוי זמין: 7805258285

תאריך פתיחה: 01/01/2020

בעלי עניין

מבקש

סאריה סבאר אבוריאש

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך בקשה

נדאל אלעטאונה

נדאל אלעטאונה

כתובת: שכ' 3, 76 חורה

גוש וחלקה: גוש: 100408 חלקה: 36 מגרש: 76

תוכניות: 1/183/02/7, 382/03/7, 6/177/02/7, 652-0870733, 652-0418020

יעוד: מגורים א'

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שימושים: מגורים א'

מהות הבקשה

בית מגורים חד קומתי, 1 יח"ד, ממ"ד, מרתף, עליית גג וגדרות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	09/06/2020	

מהות הפרסום:

בית מגורים חד קומתי, 1 יח"ד, ממ"ד, מרתף, עליית גג וגדרות.
הקלה לניוד שטח עיקרי מעל כניסה קובעת לשטח שירות מתחת לכניסה קובעת של 11.87% (120.99 מ"ר)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	29/09/2020	26/06/2020

מהות הפרסום:

בית מגורים חד קומתי, 1 יח"ד, ממ"ד, מרתף, עליית גג וגדרות.
הקלה לניוד שטח עיקרי מעל כניסה קובעת לשטח שירות מתחת לכניסה קובעת של 11.87% (120.99 מ"ר)



המסך בקשה מקוונת עם המילת: 2020000511

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	29/09/2020	16/02/2021	צילה לוי
עיתון 1	כל אלערב			
תאריך עיתון 1	26/06/2020			
עיתון 2	מעריב			
תאריך עיתון 2	25/06/2020			
עיתון 3	שבע			
תאריך עיתון 3	24/06/2020			

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ד. הצהרת דו"ח עורך הבקשה.
- ה. הריסת מבנים מסומנים להריסה

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201039\1	תיק בניין: 502212
קובץ החלטות מליאת ועדת "נגב מזרחי" מספר 20210008 תאריך: 01/09/2021		

רישוי זמין: 10000021349

תאריך פתיחה: 16/12/2020

בעלי עניין

מבקש

עודיי סמאענה

אלעטאונה הדיל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך בקשה

זייד מחמוד

כתובת: שכ' 18, 138 חורה

גוש וחלקה: גוש: 400239 חלקה: 1 מגרש: 138

תוכניות: 6/177/02/7, 417/03/7, 652-0418020

שטח מגרש: 680.00 מ"ר

תאור הבקשה: בנייה חדשה

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים א'

מהות הבקשה

בית מגורים 4 קומות, 2 יח"ד, עם ממ"דים וגדרות + הקלה לקווי בניין לבריכת שחייה לא מקורה + הקלה במספר הקומות מ-3 ל-4.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	22/04/2021	22/04/2021

מהות הפרסום:

בית מגורים 4 קומות, 2 יח"ד, עם ממ"דים בריכת שחייה וגדרות.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחריגה מקווי הבניה הקבועים בתכנית 0418020-652 החלה על המקרקעין. החריגה הינה בקו צידי בדרום מזרח 1.20 מ' במקום 3.00 מ' ובקו בניין אחורי בדרום מערב 2.18 מ' במקום 3.00 מ' וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 סעיף 4 (א) (1) (ה)
- הקלה-הוספת קומה מעל מספר הקומות המותרות בתכנית 0418020-652 החלה על המקרקעין, מ 3 קומות ל 4 קומות וזאת בהתאם לתקנה 2 (8) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי' 149)	12/04/2021		צילה לוי
עיתון 1	שבע			
תאריך עיתון 1	22/04/2021			
עיתון 2	אלסאונארא			
תאריך עיתון 2	16/04/2021			
עיתון 3	מעריב			
תאריך עיתון 3	14/04/2021			

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

- קבלת אישור הג"א
- עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- הצהרת דו"ח עורך הבקשה.
- אישור יועץ בטיחות.



יו"ר הוועדה
עו"ד כרמית פנטון

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת מליאת ועדת "נגב מזרחי" בשיבתה מס' 20210008 בתאריך 01/09/2021. כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בשיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.