

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 200907 ביום ג' תאריך 03/11/09 ט"ז חשון, תש"ע בשעה 15:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| דב ליטבינוף    | - יו"ר הועדה          |
| נועם גולדשטיין | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| ראובן וקנין    | - חבר                 |
| אילן ונטורה    | - חבר                 |
| נחמה אזולאי    | - חברה                |
| רותי קפלן      | - חברה                |

#### נציגים:

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| דנה רווד | - יח' סביבתית נגב מזרחי |
|----------|-------------------------|

#### סגל:

- |                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| אבי רותם         | - מהנדס הועדה                |
| פנחס הרוש        | - מפקח הועדה                 |
| איתמר בלום       | - בודק תכניות                |
| איילה זגורי      | - מזכירה                     |
| א. פרוכטמן, עו"ד | - משרד היועץ המשפטי של הועדה |
| רון שוורץ        | - עו"ד                       |

#### מוזמנים:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| אריה פרידמן - פטרה ים המלח ה"י   | - תכנית מס' 10/מק/1038                    |
| אריה פרידמן - פטרה ים המלח ה"י   | - תכנית מס' 52 (זמני)                     |
| אבי ורד - אדריכל                 | - תכנית מס' 52 (זמני)                     |
| אדרי' גיא דוננפלד - מהנדס העיר ס | - תכנית 55 זמני בקשות: 20090182, 20090183 |

### נעדרו

#### נציגים:

- |                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| הדסה אדן          | - נציגת משרד הבריאות              |
| עטיה אבו עסא      | - נציג ממ"י                       |
| חי זוהר           | - נציג כיבוי אש                   |
| איילה אברהמי גובר | - נציגת היחידה הסביבתית נגב מזרחי |
| עזרי אלון         | - נציג רשטג"ל                     |
| אורן שמואלי       | - נציג רשות העתיקות               |

#### סגל:

- |             |              |
|-------------|--------------|
| חנה צופי    | - רכזת הועדה |
| יובל גולדמן | - ועדה       |

#### מוזמנים:

- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| רני זיס - אדריכל              | - תכנית מס' 10/מק/1038         |
| עדינה ברעם - מקורות חברת המינ | - תכנית מס' 297/03/10 אי עד ה' |
| ישראל בר לב - אדריכל          | - תכנית מס' 297/03/10 אי עד ה' |
| חזי קדם - מפגש "הורדוס"       | - תכנית מס' 10/מק/1036         |
| ולדימיר רבינביץ' - אדריכל     | - תכנית מס' 10/מק/1036         |
| צביקה להט - מפעלי כתר תובלה ב | - בקשה מס' 20090085            |

דורון עוז - עשרת הנדסה בע"מ - בקשה מס' 20090085

**סדר יום:**

1. אישור פרוטוקול מס' 200906 מיום 11.8.09.

**ייתכנו שינויים בסדר היום.**

**1. פרוטוקול מס' 200906 מיום 11.8.09:**

הערות לפרוטוקול -

אפשרה: לא נכחתי בדיון ולכן יש לי שתי שאלות-  
א. בקשה משותפת לסלקום ולפלאפון האם לא היה צריך להיות תנאי להריסת אנטנות ישנות?  
ב. על פי תיקון לחוק התכנון והבניה ישנה אפשרות לדרוש כתב שיפוי - במרבית המקרים פה באזור לא נדרש אך אם האנטנה נמצאת על גג מלון האם אנו לא רוצים כתב שיפוי?

דב: צריך להיות תנאי להריסת האנטנות הישנות.  
בנוגע לכתב השיפוי יש לבקש זאת בתנאים להיתר ולתקן בהתאם.

איתמר: הריסת האנטנות הישנות נדרש מהמבקש בתנאים להיתר וכמו כן דרישה לכתב שיפוי.

אפשרה: מבקשת שהתנאי יופיע בהיתר.

אבי: יבוצע.

**החלטה:**

**הפרוטוקול מאושר בכפוף להערות היועצת המשפטית.**

דב: מבקש כי ישיבות הועדה לא תתקיימנה באותו יום עם ישיבות מועצה מאחר וישנם נושאים רבים שעולים לדיון.

רותי קפלן ונחמה אזולאי הביעו הסכמתן.

**החלטה:**

**ישיבות הועדה המקומית יתקיימו בנפרד מישיבות מליאת המועצה.**

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1038/מק/10	מלון דירות, שינוי לתכנית מפורטת 6/139/03/10	100422	8	16	4
סוג תוכנית: שינוי לתכ' מפורטת						
2	52 (זמני)	שינוי לתוכנית מתאר 6/139/03/10	100422	6	6	10
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
3	297/03/10 א'	בריכת נאות הכיכר 3 וקדוחי נאות הכיכר 3 א', 7, 7 א',	39063	1	1	12
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
4	297/03/10 ב'	קדוחי נאות הכיכר 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29	39063	1	1	13
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
5	297/03/10 ג'	קדוחי נאות הכיכר 1ג', 2, 3ב', 8. תחנת נאות הכיכר, קז	39063	1	1	14
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
6	297/03/10 ד'	קדוחי נאות הכיכר 30, 31.	39062	1	1	15
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
7	297/03/10 ה'	קדוחי נאות הכיכר 1, 1א', 1ב', מעיינות נאות הכיכר, ק	39063	1	1	16
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
8	1036/מק/10	מפגש "הורדוס" מגרש 3.5.0 עין בוקק	100422	28	28	17
סוג תוכנית: תכנית בסמכות המקומית						
9	55 (זמני)	בריכת אידוי מסי 6 - מפעלי ים המלח בע"מ	100140	8	9	19
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						

**סעיף: 1** שינוי לתכ' מפורטת: 1038/מק/10  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם: מלון דירות, שינוי לתכנית מפורטת 6/139/03/10**

שטח התוכנית: 10,236.600 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**בעלי ענין:**

יזם: בוטיק הוטל ים המלח בע"מ  
עורך: אדרי' רני זיס  
בעלים: אדרי' אלעד ארבל  
מינהל מקרקעי ישראל

**גושים/חלקות:**

גוש: 100422  
8-16,

**מגרשים לתכנית:** 3.5.2 בשלמותו

**מטרות התכנית**

הקמת מלון דירות נופש בן 50 יח"ד.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי הקרקע.
  2. שינוי בקווי בניין התואמים לתכנון שעתיד להיות על המגרש החדש.
  3. הוספת קומה נוספת על מנת להגיע לתכנון מקסימאלי ואיכותי, סה"כ 3 קומות מעל הקרקע.
  4. שינוי בגובה הכללי של הבניין כתוצאה מהוספת קומה נוספת וגובה כל קומה.
  5. הוספת קומת מרתף מתחת לפני הקרקע עפ"י הקלה לתוספת קומת מרתף לשטחי שירות, לצורך ניצול הפרשי הגובה כתוצאה מהטופוגרפיה במגרש האמור ולצרכים טכניים.
  6. הקלות כמותיות: הגדלת שטחי בנייה 6%, מעלית 5% וקומה אחת נוספת 2.5% סה"כ 13.5%.
  7. תוספת שטחי שירות 30% למטרת מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, קומת עמודים מפולשת וכו' עפ"י תקנה 13 לחוק התכנון והבנייה.
- שטחים עיקריים יהיו כמוגדרים עפ"י תכנית מפורטת 5/139/03/10 ויכללו- מרפסות, מקלטים ומתקנים.
- ניתן יהיה להעביר זכויות של שטחי בנייה בין מפלסים - מעל ומתחת לקרקע מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבנייה המותרים.

**הערות בדיקה**

התכנית מהווה שינוי לתכנית 6/139/03/10 ביחס למספר הקומות, קווי הבניין, גובה הבניין, גובה הקומה, תוספת שטחים בהקלה. התכנית כפופה לתכנית 5/139/03/10. התכנית מציגה בתא שטח 001 ביעוד מלונאות (אחסון מלונאי) בשטחים מעל לכניסה הקובעת - שטח עיקרי: 4,310.5 מ"ר ושטח שירות: 2,190 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי: 4,635.5 מ"ר המהווים 63.5% בנייה. סה"כ שטח שירות: 2,190 מ"ר המהווים 30% בנייה. לתיק התכנית מצורפות חוות דעת מהנדס הוועדה וחוות דעת המח' המשפטית עו"ד רון שוורץ.

**מהלך הדיון**

דב: לאחר שנים רבות שלא הוקם מלון בים המלח ישנו יזם שמעוניין בהקמת מלון בוטיק וזו תוספת נכבדה לאזור עין בוקק. כולי תקווה כי אנו בתחילתה של תקופה חדשה ובפרט שים המלח מועמד לשבעת פלאי עולם ואם נזכה הדבר יביא לפריחה כלכלית לאזורנו. זהו הזמן לכניסת יזמים חדשים והדבר מבורך.

**מוזמן לדיון אריה פרידמן - יזם התכנית.**

פרידמן: מתנצל שהאדריכל לא הגיע להציג את התכנית האדריכל נמצא בחו"ל.  
המגרש נרכש על ידי מקבוצת תשובה. המגרש נמצא בעין בוקק ליד פארק התמרים וגודלו כ- 7.5 דונם ומיועד להקמת כ- 50 יח' נופש מבנה בן 3 קומות כפי שמתאפשר עפ"י התב"ע.  
הרעיון הוא להקים מלון סוויטות A ברמה מאוד גבוהה ועפ"י תקני משרד התיירות - 46 יח' של שני חדרים בגודל של כ- 60 מ"ר נטו ליח', 3 יח' של 3 חדרים בגודל של כ- 80 מ"ר נטו ליח' ו- 3 יח' שנוכל לבנות על פי רצוננו אשר הן מיועדות לסוויטות מלכותיות בגודל של כ- 120 מ"ר נטו ליח'.  
לכל יח' תהייה בריכה שחייה צמודה סה"כ 50 בריכות שחייה פרטיות.  
תוקם גם בריכת שחייה מרכזית אחת גדולה.  
המבנה יהיה בנוי בצורת האות ח'.  
ה-SPA יהיה בסטנדרטים גבוהים כולל בריכת מים מלוחה.  
המבנה יהיה בן 3 קומות בקומת הקרקע היח' יוצמדו לגינות ובריכה, בקומה שמעל ישנן פחות יח' ולכן הגגות ישמשו לדקים ועליהם בריכות השחייה ובקומה השלישית שהיח' גדולות יותר הגג יהיה גדול יותר ולכן גם בריכות השחייה בקומה זו יהיו גדולות יותר.  
הגדרתנו לפרויקט זה הוא למלון דירות ובשלב זה הרעיון הוא למכור את היח' עפ"י תקנות משרד התיירות למס' ימים בשנה כאשר ביתר הזמן היח' יושכרו לרשות הציבור.

אבי: אנו תומכים בתכנית. על מנת לאפשר ביצוע התכנית נדרשים מס' שינויים במגרש הקיים (מציג ע"ג התכנית). המגרש נמצא כיום בפועל בחלקו על מגרש חנייה ואם היזם יממש את התכנית אנו

למעשה הורסים מגרש חנייה כאשר גם כך ישנן בעיות חמורות של חנייה באזור עין בוקק.  
על מנת לאפשר ביצוע התכנית ושמירה על החנייה הקיימת הצעתי הייתה לשנות את מימדי המגרש מבלי להגדילו ובכך גם להשאיר את התכנית בסמכות הועדה המקומית.  
הכניסה עפ"י התכנית המקורית הייתה מכביש מערבית לפארק התמרים המופיע בתכנית 5/139/03/10 אך לא בוצע בפועל. החנייה אינה משרתת את המלון.  
אנו הסכמנו לכניסה מהכביש הראשי של עין בוקק ובכך אנו לא פוגעים במקומות החנייה.  
כל חדר במלון יקבל חנייה בתוך תחום המגרש ובכך לא יהיה עומס על החנייה הציבורית.

דב: בכניסה למלון תהייה חנייה ציבורית?

אבי: כפי שהיא קיימת היום (מציג על התכנית).

אריה: מכיוון שהמלון יהיה ברמה גבוהה יהיו 50 מקומות חנייה מקורים וממוזגים בתוך המגרש עצמו.

אבי: ישנו סיכום עם היזם כי החנייה שנמצאת במרכז המסחרי "עין התכלת" שאינה בשימוש נבצע כופר חנייה.

מבחינת המגרש - היזם ביקש הקלות במסגרת התכנית. עפ"י דברי היועצת המשפטית אין בעיה לאפשר הקלה. סה"כ תוספת של 13.5% שיש באפשרותינו לאשר כהקלה.  
יצא תיקון לחוק התכנון והבנייה בנושא שטחי השירות ובהתאם לחוות דעתה של אושרה ניתן לאפשר תוספת שטחי שירות.  
היזם מבקש תוספת של 30% ואני לא רואה בעייה כלשהיא להמליץ ולאשר את התכנית.

דב: האם יש שאלות ליזם?

אין שאלות.

### **היזם אריה פרידמן עוזב את הדין.**

נועם: מה הגבהים המופיעים בתכנית? מה גובה היסודות?

אבי: התכנית המפורטת 5/139/03/10 החלה גם במגרש הנדון הגדירה גובה רצפה מינמלי וכאן אנו יותר גבוהים.

נועם: שאלתי מהו הגובה?

רון: השאלה לא רלוונטית.

נועם: שאלתי שאלה ואני מבקש תשובה.

אבי: גובה הרצפה הנמוכה ביותר עפ"י תכנית 5/139/03/10 הוא +612.5.

אושרה: כל השטח הגובל במלון מסומן כירוק. כיצד ניתן לסמן בירוק חנייה?

אבי: החנייה הזו קיימת.

אושרה: היא קיימת אך לא באופן סטטוטורי.

אבי: כאשר נכין תכנית נסמן את החנייה.

אושרה: אז לא ניתן להציג חנייה כפי שמוצג כיום.

אבי: אני מאשר זאת כפי שמוצג.

אושרה: לא. זה חלק מנספחי התכנית.

אבי: לא. זה לא חלק מנספחי התכנית.

איתמר: ישנו נספח מנחה.

אושרה: מנחה או לא מוצגת כאן חנייה.

אבי: נוריד את הנספח והוא לא יהיה חלק מנספחי התכנית.

ישנה חנייה קיימת.

אושרה: זה לא רלוונטי. החנייה הקיימת היא לא סטטוטורית.

דב: קיימת חנייה מסודרת.

אושרה: אזי המועצה הכשירה חנייה שלא כחוק.

דב: המועצה לא הכשירה את החנייה. מי שבנה את החניות והכבישים זו החברה לפיתוח.

אושרה: האם יש תקן חנייה במגרש של היזם?

אבי: כן. מעל התקן.

דב: כאשר היזם הציג את התכנית ראינו שלכל חדר ישנה חנייה.

אושרה: אז החנייה הנ"ל אינה יכולה להופיע בתכנית.

אבי: נוריד זאת.

דב: החנייה הנ"ל תופיע במסגרת כל החניות שהמועצה תתכנן.

אושרה: דבר נוסף - לא מוצגת בתכנית דרך גישה למגרש.

דב: המגרש הוא על הכביש.

אושרה: הכביש נמצא למטה.

אבי: אושרה צודקת. בעין בוקק למעשה קיימים מגרשים שאין דרך גישה אליהם.

אושרה: קיים הבדל אם המגרש נושק לכביש ובמסגרת הפיתוח מבצעים עבודות פיתוח למגרש לבין שהמגרש אינו גובל בכביש וישנו שטח ציבורי פתוח ועושים שם דרך.

אבי: למגרש המדובר אין גישה. היה שינוי בתכנית, הדרך הייתה קיימת עוד קודם לכן פיתחו מגרש והצמידו אותו לכאן (מציג ע"ג התכנית).

אושרה: מציגים תכנית ולא ניתן להציג מגרש מנותק ללא דרך גישה.

דב: האם ניתן לדון בתכנית בתנאי לתיקון דרך הגישה?

אבי: לא. ברגע שנציג דרך בתכנית ולא דרך החנייה הקיימת כיום המשמעות תהיה בסמכות הוועדה המחוזית ולא נראה פיתוח בקרוב. החנייה קיימת במקור עוד קודם לתביעה ואני לא רואה סיבה מדוע לא לאפשר גישה למגרש דרך השצ"פ.

דב: ברצוני לציין כי כל נושא הבירוקרטיה בארץ הוא דבר קשה מכל ההיבטים. אני מבקש שננסה למצוא את הדרך לסייע ליזמים על מנת שניתן יהיה לפתח את האיזור ובכך גם לתרום להיבט הכלכלי.

אבי: בתכנית המפורטת של עין בוקק 5/139/03/10 רשום כי ניתן להקים דרכים ביעוד שטח ציבורי פתוח וזאת עפ"י תקנון התכנית ולכן הנספח יוכל להישאר כפי שמוצג והחנייה המסומנת תגרע מהתכנית.

נועם: אני מקדם בברכה כל יוזמה לבנייה באזור. עיינתי בתכנון והוא אינו לטעמי. אם יזם רוצה לבנות מלון באזור לדעתי צריך לשתף את הוועדה בנושא.

אבי: התכנית לא דנה בבניית המלון.

נועם: האם על התכנית חלים סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה?

אבי: הסעיפים הנ"ל אינם קשורים לתכנית זו ובכלל אינם חלים על תכניות.

דנה: האם אפשר להסביר מהם הסעיפים המדוברים (77, 78)?

אבי: כאשר מכינים תכנית ישנו בחוק סעיף 77 - שאומר שמפרסמים הודעה בדבר הכנת תכנית. סעיף 78 - בעת הכנת תכנית ניתן להטיל מגבלות על תכניות קיימות. אם מכינים תכנית שחלה על תחום עין בוקק ניתן להטיל מגבלות על התכנית המפורטת שחלה בעין בוקק בהתאם לנוסח שפורסם.

כיום התת"ל מכינים תכנית ות"לית להגנה על בתי המלון. פורסמה הודעה בדבר הכנת התכנית ופורסמו מגבלות התכנית והמגבלות הן כאשר מוגשת בקשה להיתר לא יהיה ניתן להוציא היתר בנייה אלא רק באישור הות"ל. כיוון שפה מדובר בתכנית ולא בבקשה להיתר סעיף 78 לא חל כאן.

נועם: חשוב שיהיו בתי מלון ברמה טובה. יש להביא בחשבון שעדין אין פיתרון קבע להגנת בתי המלון.

במקרים קיצוניים - ייתכן שהוועדה מאשרת כיום משהו שבעוד פרק זמן מסויים יצטרכו לבצע בו שינויים או השפעות אחרות שאנו לא מודעים להם.

אבי: המלון הנ"ל נמצא בשורה השנייה למעלה ולא בקו המים ונמצא באזור המוגן ע"י קיר השיגומים ותחנות השאיבה אם המלון הנ"ל ייפגע, קודם לכן יפגעו הרבה מלונות אחרים. היזם ביקש הוספה של 60% שטחי שירות ואנו התנגדנו. הצענו ליזם ל- 25% - 30% שטחי שירות שממילא נאשר בכל עין בוקק.

נועם: בהקשר זה בפעמים קודמות הייתה החלטה לקבל כתבי שיפוי. כתברי וועדה אנו יכולים לדרוש זאת גם כיום.

אבי: אני בעד קבלת כתבי שיפוי וחושב שזה נכון.

נחמה: הצעה - חושבת שכדאי להגדיר למתכננים את סגנון וחומרי הגמר.

אבי: תומך בהצעה. התכנית הזו אומרת כי ניתן להשתמש בשלושה חומרי גמר אשר יובאו לאישור בשלב היתר הבנייה.

ראובן: מה בדבר המיס לבריכות השחייה?

אבי: היזם יצטרך לפנות לנציבות המיס לקבלת הקצאת מיס ישירה כמו כל שאר בתי המלון והעסקים.

דנה: מבקשת שבשלב היתרי הבנייה יתואם עם היח"ס בעיקר בנושא מחסן חומרים מסוכנים לבריכות השחייה.

דב: האם ישנן עוד שאלות או הערות?

ראובן: ישנו נושא שחוזר על עצמו מידי פעם והוא חוסר הידע של חברי הוועדה בתחומים מסוימיים כגון: הערות היועמ"ש בנושא הדרכים. הדברים לא ברורים לי.

רותי: אין לנו כחברי וועדה כלים מקצועיים לשפוט ולקבל החלטות ולפיכך ישנה יועצת משפטית לבדיקת הדברים.

אושרה: על מנת שלא יהיו אי הבנות אני את התכנית הזו לא בדקתי ולא אישרתי שהיא בסמכות הוועדה המקומית. נאמר לי שישנה חוות דעת של המח' המשפטית.

ראובן: כאשר אין חילוקי דעות אז הכל בסדר. אך בעת שיש חילוקי דעות ייתכן ותהייה השפעה גם על חברי הוועדה.

אבי: ישיבות הוועדה המקומית נקבעות עפ"י ישיבות מועצה. אנו משתדלים להעלות לדיון בוועדה כל מה שמוכן וראוי לדיון. בנושא התכנית: התכנית הגיעה לפני שבוע נבדקה וראינו כי תוקנה עפ"י הערות הוועדה. החומר נשלח לאושרה. אין באפשרותינו לשלוח צוות עובדים על מנת לבצע מסירה ידנית של תכנית. אנו שולחים במייל, בדואר ופקס. התשובה שנתקבלה מראש ע"י אושרה עוד בטרם הגיעה אליה התכנית שלא יהיה לה זמן לבדוק את התכנית ולייתן דעתה שבוע לפני הישיבה. ההוראות בחוק קובעות כי תכנית המוגשת כתכנית בסמכות מקומית תובא לדיון עם חו"ד של היועמ"ש ושל מהנדס הוועדה בדבר היותה תכנית בסמכות מקומית. התכנית לא נבדקה ע"י אושרה אך קיימת חו"ד שלי (מהנדס הוועדה) שאומרת שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית.

רון משמש כיועץ בוועדה המקומית עפ"י החלטת ראש המועצה החל מיום 15.1.09 בשיבת וועדת המשנה 200901.

מאחר ולא התקבלה חוות דעת מאושרה. התכנית הועברה לרון לבדיקה ולצורך קבלת חוות דעת האם התכנית היא בסמכות מקומית או לא.

רון בדק את התכנית ואישר כי התכנית הינה בסמכות מקומית.

אני לא פוסל אפשרות שאושרה תתן את חוות דעת במקביל להכנת הפרוטוקול.

אושרה: זה מיותר מאחר ויש לכם חוות דעת מרון.

אבי: אם זה מיותר אז צריך להתקדם.

נועם: התכנית נשלחת לעיון לוועדה המחוזית במידה והם יטענו שהיא בסמכותם כיצד ממשיך הטיפול בתכנית?

אבי: במידה וייקבע כך ע"י הוועדה המחוזית הטיפול יועבר אליהם.

דב: מאחר ולאושרה לא היה זמן לבדוק את התכנית במקרה כזה התכנית ניתנה לרון לבדיקה. אנו לא מעלים תכניות לדיון ללא חוות דעת של היועץ המשפטי ושל מהנדס הוועדה. בנושא החנייה - החנייה תיגרע מהתכנית.

נועם: מבקש לציין כי אני מתנגד לתכנית עקב עליית מפלס מים בבריכה מס' 5.

ראובן: במידה וקיימת התנגדות של מי"ה אני מבין שלא ניתן לבנות.

#### **הצבעה:**

בעד - 5.

נגד - 1.

#### **החלטות**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- נספח הבינוי ונספח התנועה אשר הוגדרו בתכנית כנספחים "מנחים" יוגדרו כמסמכים מחייבים המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

**שם: שינוי לתוכנית מתאר 6/139/03/10**

שטח התוכנית: 207.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס  
 שינוי ל-  
לתכנית  
 6/139/03/10

**בעלי ענין:**

עורך: אבי ורד  
 בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
 מגיש: פטרה ים המלח השקעות בע"מ (אריה פריד)  
 פז חברת הנפט בע"מ

**גושים/חלקות:**

גוש: 100422

, 6

**מטרת התכנית**

תחנת תדלוק זעירה, עפ"י תכנית מתאר ארצית תמ"א 18 - תיקון 4 לתחנות תדלוק. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לתחנת תדלוק זעירה, ע"י שינוי ייעודי קרקע מאזור מסחרי ציבורי לתחנת תדלוק זעירה. התכנית קובעת הוראות בניה ופיתוח.

**הערות בדיקה**

התכנית אינה תואמת את הוראות תמ"א 18 תיקון 4 ביחס לתוספת אחוזי הבנייה וייעודי הקרקע. התכנית מהווה שינוי לתכנית 6/139/03/10. התכנית מציגה בתא שטח 006 תוספת של 600 מ"ר שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת ו- 50 מ"ר שטח שירות מעל לכניסה הקובעת המשמש לגגון תדלוק ולפי תמ"א 18 תיקון 4 ניתן להקים שתי עמדות תדלוק לשני כלי רכב כל אחת. יש לציין כי עפ"י התוכנית החלה בשטח 5/139/03/10 מוקצה מגרש ספציפי ל"שירותי דרך" הכולל - שירותי תדלוק ומכאן משתמע שתוקמנה תחנות תדלוק באזור עין בוקק אך ורק במגרש שיועד לכך. התכנית החלה במקום 6/139/03/10 מגדירה את ייעודי השטח של מגרש 3.5.3 בייעוד אזור מעורב בנייני ציבור ומסחר ולא משרדים ומסחר כפי שמוגדר בתמ"א 18 תיקון 4 ולכן הייעוד אינו מתאים לפי התמ"א. בנוסף התכנית לא מציגה פתרון בשטח שמיועד לתחנת תדלוק שכיום משמש כחצר משק שבו מוצבים מזגן, גנרטור, מכולת אשפה ומערכת חשמל במפלס המרתף, התכנית אינה מציגה מיקום חדש למבנים אלו.

**מהלך הדיון**

אבי: מציג את התכנית בפני חברי הוועדה. בעל הנכס מכר את המבנה ליזם אשר מעוניין להקים תחנת תדלוק זעירה. אנו לא חושבים שנכון להמליץ על אישור התכנית מבחינה תכנונית מאחר שבכביש 90 המלצנו על תכנית לתחנת דלק.

ראובן: לא צריך להיות מונופול ליזמים מסויימים.

דב: ההערה של ראובן נכונה.

אבי: אני מציג את ההיבט התכנוני ולא ההיבט העיסקי. אני לא חושב שבתוך אזור התיירות בעין בוקק צריך לאשר הקמת תחנת תדלוק.

ראובן: הדברים מקובלים עליי.

אבי: נזמין את היזם ואושרה תציג את דעתה בנושא.

**מוזמנים: אריה פרידמן - בעל הנכס, אדר' אבי ורד.**

פרידמן: מציג את התכנית לחברי הוועדה ואומר כי הקמת תחנת תדלוק באזור עין בוקק מאוד חיונית.

אדר' ורד: התכנון של תחנת התדלוק מאוד מוצנע. הבקשה היא לדון בתכנית כתוכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י תמ"א 18.

ראובן: האם יהיו שטחים נוספים? ילו וכו'.

אדר' ורד: לא. במתחם תחנת התדלוק הזעירה יהיו רק שתי משאבות תדלוק ומיכלים מוטמנים.

דנה: מה היה במתחם המוצג?

פרידמן: במתחם היתה חצר לאשפה. עם אספקת פחים טמוני קרקע כל חצר האשפה פונתה וכיום אין כלום במתחם.

אושרה: פונה לפרידמן - הנך טוען שאינך מבקש זכויות בנייה. עפ"י המופיע בתכנון לא כך הם פני הדברים.

אדר' ורד: אם זה מה שמופיע בתכנון זו טעות סופר. נבצע תיקון לתכנית. לפרוטוקול - אין בדעתנו לבקש זכויות בנייה.

פרידמן: מבקש למשוך את התכנית. התכנית תתוקן ותוגש שוב לדיון בוועדה.

**ה ח ל ט ו ת**

- הנושא יורד מסדר היום על פי בקשת אריה פרידמן.

**סעיף: 3** תכנית מתאר מקומית: 297/03/10 א'  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם: בריכת נאות הכיכר 3 וקדוחי נאות הכיכר 3 א', 7, 7 א', 7ב', 22, 23, 24**

שטח התוכנית: 6,803.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מחוזית

<u>ל ת כ נ י ת</u>	<u>י ח ס</u>
100/02/10	כפופה ל-
21/100/02/10	כפופה ל-
תמ"א 8	כפופה ל-
תמ"מ 14/4	כפופה ל-

**בעלי ענין:**

יזם: מקורות חב' המים בע"מ  
עורך: ישראל בר לב  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש: מקורות חב' המים בע"מ

**גושים/חלקות:**

גוש: 39063

, 1

**מ ט ר ת ה ת כ נ י ת**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח והפעלת מתקנים הנדסיים לאגירת ושאיבת מים.

1. שינויי יעוד קרקע משמורת טבע לשטח למתקנים הנדסיים.

2. הגדרת מגרשים להקמת מתקנים הנדסיים.

3. קביעת זכויות בנייה.

4. קביעת הגבלות והוראות בנייה ועיצוב.

**הערות בדיקה**

התכנית נבדקה עפ"י הוראות תמ"א 34 ב"5, תמ"מ 4/14 ותכנית 100/02/10.

התכנית נועדה להסדיר את מעמדם של מתקנים קיימים.

**מ ה לך ה ד י ו ן**

אבי: מציג את התכנית.

עפ"י חוק המים אין תכנית מפורטת במקום המבוקש ולכן לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

כל הקידוחים והמבנים קיימים.

בוועדה התקבלו מס' תוכניות בנושא בריכות המים ולוועדה אין התנגדות לתכנית.

התכניות הן בסמכות הוועדה המחוזית.

פיני: חב' מקורות החלה את הכנת התכניות רק לאחר שפינו אליהם בתביעות משפטיות.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

**ה ח ל ט ו ת**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

**סעיף: 4** תכנית מתאר מקומית: 297/03/10 ב' פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם: קדוחי נאות הכיכר 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29**

שטח התוכנית: 3,266.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מחוזית

<u>לכתנית</u>	<u>יחס</u>
100/02/10	כפופה ל-
21/100/02/10	כפופה ל-
תמ"א 8	כפופה ל-
תמ"מ 14/4	כפופה ל-

**בעלי ענין:**

עורך: ישראל ברלב  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש: מקורות חברת המים בע"מ

**גושים/חלקות:**

גוש: 39063

, 1

**מטרות התכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח והפעלת מתקנים הנדסיים לשאיבת מים.
1. שינוי יעוד משמורת טבע למתקנים הנדסיים.
  2. הגדרת מגרשים להקמת מתקנים הנדסיים.
  3. קביעת זכויות בנייה.
  4. קביעת הגבלות והוראות בנייה ועיצוב.

**הערות בדיקה**

התכנית נבדקה עפ"י הוראות תמ"א 34 ב"5, תמ"מ 4/14 ותכנית 100/02/10. התכנית נועדה להסדיר את מעמדם של מתקנים קיימים.

**מהלך הדיון**

אבי מציג את התכנית.  
מדובר בקידוחים ומבנים קיימים בפועל.  
אנו תומכים באופן עקרוני בתכנית.

פיני: חב' מקורות החלה את הכנת התכנית רק לאחר שהחל הליך של תביעות משפטיות.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.  
נגד - 0.

**החלטות**

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

**סעיף: 5** תכנית מתאר מקומית: 297/03/10 ג'  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם:** קדוחי נאות הכיכר ג', 2, 3ב', 8. תחנת נאות הכיכר, קדוחי כיכר סדום 1,2

שטח התוכנית: 6,722.000 מ"ר

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
כפופה ל-	100/02/10
כפופה ל-	21/100/02/10
כפופה ל-	תמ"א 8
כפופה ל-	תמ"מ 14/4

#### בעלי ענין:

יזם: מקורות חב' המים בע"מ  
עורך: ישראל ברלב

#### גושים/חלקות:

גוש: 39063

, 1

גוש: 39691

, 3-4

#### מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להפעלת מתקנים הנדסיים לשאיבת ואגירת מים.

1. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח למתקנים הנדסיים.

2. הגדרת מגרשים להקמת מתקנים הנדסיים.

3. קביעת זכויות בנייה.

4. קביעת הגבלות והוראות בנייה ועיצוב.

#### הערות בדיקה

התכנית נבדקה עפ"י הוראות תמ"א 34 ב"5, תמ"מ 4/14 ותכנית 100/02/10.

התכנית נועדה להסדיר את מעמדם של מתקנים קיימים.

#### מהלך הדיון

אבי: מציג את התכנית.

שוב גם בתכנית זו מדובר באתרים ומבנים קיימים של חב' מקורות.

אין לנו התנגדות לתכנית.

#### הצבעה:

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

#### החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**סעיף: 6**  
תכנית מתאר מקומית: 297/03/10 ד'  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם: קדוחי נאות הכיכר 30, 31.**

שטח התוכנית: 1,802.000 מ"ר

תכנית	יחס
100/02/10	כפופה ל-
21/100/02/10	כפופה ל-
תמ"מ 14/4	כפופה ל-

**בעלי ענין:**

עורך: ישראל ברלב  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש: מקורות חברת מים בע"מ

**גושים/חלקות:**

גוש: 39062

, 1

**מטרות התכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח והפעלת מתקנים הנדסיים לשאיבת מים.
- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח למתקנים הנדסיים.
  - הגדרת מגרשים להקמת מתקנים הנדסיים.
  - קביעת זכויות בנייה.
  - קביעת הגבלות והוראות בנייה ועיצוב.

**הערות בדיקה**

התכנית נבדקה עפ"י הוראות תמ"א 34 ב"5, תמ"מ 4/14 ותכנית 100/02/10. התכנית נועדה להסדיר את מעמדם של מתקנים קיימים.

**מהלך הדיון**

אבי: מציג את התכנית.  
מדובר באתרים ומבנים שרובם קיימים.  
אין לנו התנגדות לתכנית.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.  
נגד - 0.

**החלטות**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**סעיף: 7** תכנית מתאר מקומית: 297/03/10 ה' פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם: קדוחי נאות הכיכר 1, א'1, ב'1, מעיינות נאות הכיכר, קדוח נאות הכיכר 4**

שטח התוכנית: 5,047.000 מ"ר

תכנית	יחס
21/100/02/10	כפופה ל-
22/100/02/10	שינוי ל-
5/100/02/10	שינוי ל-
תמ"מ 14/4	כפופה ל-

#### **בעלי ענין:**

עורך: ישראל ברלב  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש: מקורות חברת המים בע"מ

#### **גושים/חלקות:**

גוש: 39063

, 1

גוש: 39691

, 3-4

#### **מטרת התכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח והפעלת מתקנים הנדסיים לשאיבה וטיפול במים.
1. שינוי יעודי קרקע.
  2. הגדרת מגרשים להקמת מתקנים הנדסיים.
  3. קביעת זכויות בנייה.
  4. קביעת הגבלות והוראות בנייה ועיצוב.

#### **הערות בדיקה**

התכנית נבדקה עפ"י הוראות תמ"א 34 ב"5, תמ"מ 4/14 ותכנית 100/02/10. התכנית נועדה להסדיר את מעמדם של מתקנים קיימים.

#### **מהלך הדיון**

אבי: מציג את התכנית.  
שוב, גם בתכנית זו מדובר באתרים ומבנים של חב' מקורות שרובם קיימים.  
אין לנו התנגדות לתכנית.

#### **הצבעה:**

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

#### **החלטות**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**סעיף: 8**  
תכנית בסמכות המקומית: 1036/מק/10  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**שם: מפגש "הורדוס" מגרש 3.5.0 עין בוקק**

שטח התוכנית: 2,086.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

יחס  
שינוי ל-  
לתכנית  
5/139/03/10

**בעלי ענין:**

עורך: ולדימיר רבינוביץ'  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש: חבי יובל ירין בע"מ

**גושים/חלקות:**

גוש: 100422  
, 28

**מטרות התכנית**

שינוי קו בנין בתחום מגרש 3.5.0 הגובל עם דרך מקומית מס' 2 בעין בוקק.

**הערות בדיקה**

קו הבנין שהוגדר בתכנית 5/139/03/10 מהווה מגבלה על הבינוי והפיתוח במגרש 3.5.0. התכנית מציגה שינוי נקודתי של קו הבנין בתחום המגרש בלבד על מנת שניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה במגרש. לתיק התכנית מצורפות חוות דעת מהנדס הוועדה וחוות דעת המח' המשפטית עו"ד רון שוורץ.

**מהלך הדין****מוזמן: נציג יובל ירין בע"מ - עמירם זאה.**

אבי: מציג את התכנית ואומר כי קיימת בעייה עם המגרש. מדובר בכביש הפנימי בעין בוקק בסמוך למפגש "הורדוס". עפ"י קווי הבנין הקיימים בתכנית קו הבנין נמצא 32.5 מ' מציר הכביש ואסור לבנות בשטח זה. במתחם קיימים מחסנים ללא היתר בנייה. כיום ישנו יזם אחר שמתפעל את מפגש "הורדוס" והוצא צו הריסה. היזם טען כי חצר המשק קיימת עוד קודם לכן. אני לא רואה בעיה וממליץ לאשר את התכנית לשינוי קו הבנין.

אושרה: יש צורך לסמן ברוזטה.

אבי: לא ניתן לבצע זאת ובתקנון אנו נציין את סימון הרוזטה כל רוחב הכביש נשאר 32.5 מ' לא ניתן לשנות מאחר ויישנה בעיה טכנית.

ראובן: לאן פונה השינוי בקו הבנין? האם ישנם שכנים גובלים?

אבי: אין שכנים גובלים והשינוי פונה לכביש הפנימי.

אושרה: ניתן לשנות רק את הרוזטה בתחום הקו הכחול.

אבי: לא ניתן מאחר והשינוי יחול על כל הכביש.

רון: אושרה צודקת.

אבי: ישנה בעיה עם קווי הבנין לאורך המגרש.

אני מציע לציין בתקנון שקו הבניין משתנה אך ורק בהתאם למסומן בתשריט.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

**החלטות**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- תיקון התכנית באופן הצגת הרוזטה של כביש מס' 2 בתחום הקו הכחול של התכנית.

**שם: בריכת איזוי מס' 6 - מפעלי ים המלח בע"מ**

שטח התוכנית: 32,752,500.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מחוזית

לתיכנית	יחס
100/02/10	כפופה ל-
44/100/02/10	נשארת בתוקף
תמ"א 3/ב/34	כפופה ל-
תמ"מ 14/4	כפופה ל-

**בעלי ענין:**

עורך: אבי בן גור - גיא-פרוספקט בע"מ  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש: מפעלי ים המלח בע"מ

**גושים/חלקות:**

גוש: 100140  
8-9,

גוש: 100141  
12-13,

גוש: 100142  
4,

גוש: 100143  
5-9, 12-15,

**מטרות התכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית מפורטת להקמה ותפעול של בריכת איזוי תעשייתית מס' 6 של מפעלי ים המלח בע"מ.
- בשטח התכנית מותרות כל הפעולות והשימושים הנדרשים לצורך הקמה ותפעול בריכה מס' 6 כחלק אינטגרטיבי של מפעלי ים המלח, לרבות הקמת סוללות עפר ומלח, מתקנים הנדסיים, תשתיות חשמל ותקשורת, דרכי שירות ותפעול, עבודות להסדרת הניקוז ולהגנה ולהגנה נגד שיטפונות וכל פעולה הנדרשת לתפעול השוטף, לתחזוקה ולניטור של הבריכה. בשולי הבריכה, לאורך החוף המערבי של בריכה מס' 6, מותרות עבודות פיתוח ושיקום.
- שינוי ייעוד משטח שיעודו איזור בריכות איזוי ומתקנים הנדסיים, ים המלח ושמורת טבע לשטח מאגר מים.
  - שינוי תוואי דרך מס' 90 באזור מעלה מור.
  - קביעת הוראות בדבר ניקוז והסדרת נחל ערבה.
  - קביעת התכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
  - קביעת הוראות בדבר הקמת מתקנים הנדסיים ואתרי התארגנות.
  - קביעת הוראות בדבר הקמת סוללות וביצוע עבודות עפר.

**הערות בדיוק**

- התכנית כפופה לתמ"א 34 ב/3.
- התכנית כפופה לתמ"מ 4/14 ומשנה רק את המפורט בה - יתר ההוראות בתמ"מ 4/14 ממשיכות לחול.
- התכנית כפופה לתכנית תמר 100/02/10 ומשנה רק את המפורט בה - יתר ההוראות בתכנית 100/02/10 ממשיכות לחול.
- התכנית אינה משנה את הוראות תכנית 44/100/02/10.
- התכנית מציינת שינוי ייעוד משטח של איזור בריכות איזוי ומתקנים הנדסיים, ים המלח ושמורת טבע לשטח מאגר מים.

התכנית מגדירה שני שטחי התארגנות בזכויות בנייה זמניות של 800 מ"ר שטח עיקרי ו- 200 מ"ר שטח שירות, גובה המבנה 8 מ' ומספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אחת. התכנית מגדירה זכויות בנייה למתקנים הנדסיים 2,000 מ"ר שטח עיקרי ו- 400 מ"ר שטח שירות, גובה המבנה 8 מ' ומספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אחת.

## מהלך הדיון

נועם לא משתתף בהצבעה.

### מוזמנים: גיא דוננפלד - מהנדס העיר סדום מי"ה, אדר' אבי בן גור - עורך התכנית.

אבי: התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

נועם: בריכה מס' 6 נמצאת צפונית לבריכה מס' 5 חלקו שטח ים וחלקו בריכות. אומנם התכנית בסמכות הוועדה המחוזית אך התהליך הסטטוטורי מתחיל בוועדה המקומית.

אדר' בן-גור: מציג את הבריכה ע"ג התכנית.

אבי: האם ישנו תכנון שמפלט המים יעלה?

נועם: לא. בבריכה זו יתבצע קציר בעתיד.

אבי: בריכה מס' 6 תהייה נמוכה יותר מבריכה מס' 5?

נועם: כן. התהליך יהיה לבריכה תהיה תעלה.

דנה: מה ההשפעה של ירידת המפלט של ים המלח?

נועם: כיום אנו שואבים כ- 370 מק"ב בשנה ומחזירים כ- 250 מק"ב וזו תוספת של כ- 10% לשאיבה.

לירידת מפלט הים תהייה השפעה של כ- 2.3 ס"מ לשנה.

אבי: קיימת תכנית מתאר שמגדילה את שטח הבריכות. בתכנית מתאר "תמר" הן כבר מאושרות. התכנית של בריכה מס' 6 היא תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית. יתבצע קציר והתוספת לירידת מפלט הים יהיה לדעתי פחות מ- 2 ס"מ בשנה.

אושרה: עפ"י התכנית ניתן להוציא היתרי בנייה?

דנה: כיצד הות"ל יאשרו זאת?

נועם: הות"ל לא צריך לאשר את התכנית, אין החלטות של עורכי תמ"א 13.

דב: אנו לא כפופים להחלטות של הות"ל ולא נמתין עד שתאושר תמ"א 13.

אבי: אנו משתתפים בדיונים של תמ"א 13 ולא קיימות אמירות בנושא בריכה מס' 6. אנו את עמדתנו הצגנו בתמ"א 13 בנושא בריכה מס' 6 - אנו תומכים בהקמת בריכה מס' 6.

אושרה: לאן יפנו את המלח שייקצר?

נועם: מעריך שהמלח יפונה לים כפי שנעשה בבריכה מס' 5.

אושרה: האם פתרון קציר המלח מופיע בתכנית?

נועם: כיום אין צורך להציג את הפיתרון בתכנית מאחר ואנו מדברים על עוד כ- 20 שנה.

דנה: האם ב-10 שנים המפלט יעלה?

נועם: לא. את ההנחיות אנו מקבלים מהועדה המחוזית ויהיה תסקיר השפעה.

דב: אנו לא מקלים בדרישות ממפעלי ים המלח. הקמת בריכה מס' 6 תתרום שני היבטים האחד תיירותי והשני נופי ולכן אנו תומכים בהקמתה ויידרשו מהם כל האישורים לצורך ההקמה.

אבי: התכנית בסמכות ועדה מחוזית ולכן אנו דנים על העקרונות שבהקמתה. במידה והתכנית הייתה בסמכות הועדה המקומית התייחסותנו הייתה בהתאם. אנו לא מתנגדים לתכנית ויש צורך לתמוך בתכנית.

#### הצבעה:

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

#### החלטות

להמליץ בפניי הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

**רשימת בקשות**

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
23		מפעלי ים המלח בע"מ		1	39684	1112200	20090182	1
24		מפעלי ים המלח בע"מ				1118200	20090183	2
25		כתר תובלה בע"מ	15 ב	1	100116	1940030	20090085	3

**סעיף: 1** מספר בקשה: 20090182 תיק בנין: 1112200  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**מבקש:**

▪ מפעלי ים המלח בע"מ

**עורך:**

▪ גיא דוננפלד, מפעלי ים המלח בע"מ

**מודד:**

▪ דניאל חי

מרום הגולן 15 ראשון לציון

סוג בקשה: תשריט בינוי

**כתובת הבנין: מפעלי ים המלח**

גוש וחלקה: גוש: 39684 חלקה: 1

סוג הבניה:

תכנית: 51/100/02/10

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תשריט בינוי

תשריט בינוי

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

נספח בינוי לתכנית מתאר 51/100/02/10 מתחם 1-104 שינוי מס' 3.

**הערות בדיקה**

התשריט תואם את הוראות תכנית 51/100/02/10 ומהווה שינוי לתשריט הבינוי המאושר למתחם 1-104.

התשריט מציג מבנים חדשים: מערכת ניסיונית לצביעת אשלג שטח התכסית 182 מ"ר, שטח עיקרי 70 מ"ר.

**מ ה ל ז ה ד י ו נ**

נועם לא משתתף בדיון ובהצבעה.

**מוזמן: גיא דוננפלד - מהנדס העיר סדום מי"ה.**

אבי: מציג את הבקשה - מדובר בשינוי מס' 3 לתשריט קיים.

גיא: מציג את התשריט - מדובר במבנים חדשים למערכת ניסיונית לצביעת אשלג שטח התכסית 182 מ"ר בשטח עיקרי של 70 מ"ר.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את תשריט הבינוי בתנאים הבאים:

הגשת בקשה להיתר להריסת המבנים המסומנים בתשריט הבינוי להריסה.

**סעיף: 2** מספר בקשה: 20090183 תיק בנין: 1118200  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**מבקש:**

▪ מפעלי ים המלח בע"מ

**עורך:**

▪ גיא דוננפלד, מפעלי ים המלח בע"מ

**מודד:**

▪ דניאל חי

מרום הגולן 15 ראשון לציון

סוג בקשה: תשריט בינוי

**כתובת הבנין: מפעלי ים המלח**

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

סוג הבניה:

תכנית: 51/100/02/10

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תשריט בינוי

תשריט בינוי

**מהות הבקשה**

נספח בינוי לתכנית מתאר מס' 51/100/02/10 מתחם 115-2 שינוי מס' 1.

**הערות בדיקה**

התשריט תואם את הוראות תכנית 51/100/02/10 ומהווה שינויי לתשריט הבינוי המאושר למתחם 115-2.

התשריט מציג מבנים חדשים: משרדים חדשים ממ"דים בשטח עיקרי של 800 מ"ר, מחסן איכה"ס בשטח עיקרי של 9 מ"ר, מחסן איכה"ס בשטח עיקרי של 16 מ"ר, מכולה בשטח של 16 מ"ר, סה"כ מבנים חדשים בשטח עיקרי של 841 מ"ר.

מבנים להריסה: מבנה יביל בשטח עיקרי של 24 מ"ר, מכולה בשטח עיקרי של 16 מ"ר, סה"כ מבנים להריסה בשטח עיקרי של 40 מ"ר.

**מהלך הדיון**

נועם לא משתתף בדיון ובהצבעה.

**מוזמן: גיא דוננפלד - מהנדס העיר סדום מי"ה.**

גיא: התשריט מציג מבנים חדשים: משרדים וממ"דים בשטח עיקרי של 800 מ"ר, מחסן איכה"ס בשטח עיקרי של 9 מ"ר ומחסן נוסף איכה"ס בשטח עיקרי של 16 מ"ר, הצבת מכולה בשטח של 16 מ"ר. סה"כ מבנים חדשים בשטח עיקרי של 841 מ"ר.

כמו כן התשריט מציג 2 מבנים להריסה: מבנה יביל בשטח עיקרי של 24 מ"ר ומכולה בשטח עיקרי של 16 מ"ר. סה"כ מבנים להריסה בשטח עיקרי של 40 מ"ר.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

**החלטות**

לאשר את תשריט הבינוי.

**סעיף: 3** מספר בקשה: 20090085 תיק בנין: 1940030  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 200907 בתאריך: 03/11/2009

**מבקש:**

▪ **כתר תובלה בע"מ**

**עורך:**

▪ עשת הנדסה בע"מ דורון עוז  
סוג בקשה: תשריט בינוי

**כתובת הבנין: מישור רותם**

גוש וחלקה: גוש: 100116 חלקה: 1 מגרש: 15 ב' יעוד: אזור תעשייה  
סוג הבניה:

תכנית: 246/03/10

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תשריט בינוי תשריט בינוי

**מהות הבקשה**

נספח בינוי - למסוף שינוע תעשייתי תכנית מפורטת 246/03/10 עפ"י תכנית חלוקה למגרש 15  
ב' 1 - שינוי מס' 2.

**הערות בדיקה**

התשריט תואם הוראות תכנית 246/03/10.  
התשריט מציג מחסן בשטח 14.95 מ"ר, מבנה שומר בשטח 3.75 מ"ר והרחבת משטח אספלט קיים.  
התכנון אושר ע"י רכבת ישראל.

**מהלך הדיון**

נועם לא משתתף בדיון ובהצבעה.

**מוזמן: ויצמן יעקב - נציג מפעלי כתר תובלה בע"מ.**

איתמר: מציג את תשריט הבינוי - מדובר במסוף מטענים במישור רותם.  
התשריט מציג מחסן בשטח 14.95 מ"ר, מבנה שומר בשטח 3.75 מ"ר והרחבת משטח אספלט קיים.  
אציין כי רכבת ישראל אישרה את התכנון.

**הצבעה:**

בעד - פה אחד.

נגד - 0.

**החלטות**

לאשר את תשריט הבינוי בתנאים הבאים:  
- הגשת נסח טאבו - זכויות בנכס.

---

**אבי רותם**  
**מהנדס ועדה המקומית**

---

**דב ליטבינוף**  
**יו"ר הועדה המקומית**