

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 357 ביום שלישי תאריך 31/10/17 י"א חשון, תשע"ח בשעה 19:00

**השתתפו:**

**חברים:**

- |                    |   |                                   |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| מר בני ביטון       | - | יו"ר הועדה וראש העיר              |
| אריאל ללוש         |   | סגן ראש העיר וחבר ועדה            |
| מר טלקר עופר       | - | חבר ועדה                          |
| אוטמזגין יוסי      |   | חבר ועדה                          |
| <b>נציגים:</b>     |   |                                   |
| רמי ברדוגו         |   | נציג בעל דעה מייעצת - שר האוצר    |
| דב גילברט          |   | מ"מ נציג שר האוצר                 |
| <b>סגל:</b>        |   |                                   |
| רפי בן דוד         |   | מהנדס העיר                        |
| עו"ד מנחם בן טובים | - | יועץ המשפטי לעיריה                |
| טל שמשון           |   | מנהל מחלקת רישוי עסקים            |
| חבושה סמיטל        | - | מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה |
| יעל סיסו           | - | ס. מנהלת מח' רישוי ובניה          |
| מירב בנאקוט        |   | מבקרת העירייה                     |
| יהודה ירמולובסקי   |   | תובע עירוני                       |

**נעדרו:**

**חברים:**

- |                   |   |                                |
|-------------------|---|--------------------------------|
| מר צרויה יחיאל    | - | סגן ראש העיר וחבר ועדה         |
| אלי סיגרונ        |   | חבר ועדה                       |
| ג'קי אדרי         |   | חבר ועדה                       |
| <b>נציגים:</b>    |   |                                |
| בני כהן           |   | נציג כיבוי אש                  |
| גולדשטיין דוד     | - | נציג הג"א                      |
| טלי כפיר          |   | נציגת משרד הבריאות             |
| שי נויהאוס        |   | נציג רשות מקרקעי ישראל         |
| סונטג פלביה       | - | נציגת רשות העתיקות             |
| ד"ר קטושבסקי רחל  | - | נציגת שר האוצר                 |
| רחמים הדר         | - | נציג מ. השיכון                 |
| שולה אילוז        |   | נציגת איכות הסביבה             |
| אייל עמרם         |   | נציג תאגיד המים - מעיינות דרום |
| <b>סגל:</b>       |   |                                |
| עו"ד תורג'מן רוני |   | מנהל תחום גביה                 |

הועדה החלה 30 דק' לאחר המועד שנקבע.

## אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מספר 356 מיום 27.09.17 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה: חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפרוטוקול

### כללי

מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית לפתיחת דלת לשטח משותף.

כתובת: בר כוכבא 207/8  
המבקש: דובה בינובה

### חוות דעת המהנדס:

מדובר בבית מגורים בבעלות פרטית אשר ביצעה עבודות בניה של פתיחת דלת והתקנת גגון ללא היתר אשר בגינן חתמה על הסדר מותנה להסדרת המצב הקיים. בבדיקת הפיקוח בשטח התברר כי הגדר קיימת לאורך כל הבניין והיא מאושרת בתוכנית שאושרה ע"י הועדה. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת הסכמת כל דיירי הבניין (100%), הגשת תוכנית כוללת לכל הבניין שתובא לאישור הועדה ולאחר מכן הגשת תוכנית פרטנית להיתר.

### מהלך דיון:

מהנדס העיר מציג את הבקשה העקרונית בפני חברי הועדה ומציין כי קיימת תוכנית מאושרת לגידור והפרדה בין החצרות לכל הבניין.

### החלטה:

הועדה ממליצה פה אחד לאשר את הבקשה באופן עקרוני, ככל שתוגש בקשה להיתר והסכמת 100% דיירי הבניין. הבקשה תובא לדיון.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 357 בתאריך: 31/10/17  
**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0188128	מגורים ברחוב ארבל 1/1, דימונה	400504	1	1	4
2	607-0509273	שינויים במגרש מספר 923 המיועד למסחר, דימונה	100326	1	1	5
3	607-0506725	שכונת הר נוף בדימונה - מגרש 1125 ברח' הר הנגב	400495	1	1	6

**סעיף: 1** | **תכנית מפורטת: 607-0188128**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 357 בתאריך: 31/10/2017

**שם:** מגורים ברחוב ארבל 1/1, דימונה  
נושא: אישור תוכנית דימונה  
סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
25/02/101/34	חלק מ-
607-0319152	חלק מ-

**בעלי עניין:**

- ♦ **מתכנן:** יהודה ליכט
- ♦ גולן אזוט
- ♦ **מגיש:** סלומון טורגימן
- ♦ רחל טורגימן
- ♦ סלמון טורגימן

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש: 400504  
1

**מטרת הדיון**

אישור למתן תוקף לאחר תום תקופת ההפקדה, לא התקבלו התנגדויות.

**מטרת התכנית**

שינוי קו בניין בבית מגורים ברח' הר ארבל 1/1

**חוות דעת המהנדס:**

- ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

**מהלך הדיון**

גילוי נאות: מדובר בבית מגורים של עובדת העירייה הגב' רחל תורגימן.  
**מהנדס העיר רפי בן דוד** מציג את התוכנית ומציין כי תקופת ההפקדה עברה ללא התנגדויות.  
**דב גילברט מ"מ נציג שר האוצר** מציין כי התוכנית נקבעה טעונת השר.

**חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתוכנית.**

**החלטות**

לאשר את התכנית.

**סעיף: 2** | **תכנית מפורטת: 607-0509273**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 357 בתאריך: 31/10/2017

**שם:** שינויים במגרש מספר 923 המיועד למסחר, דימונה

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
חלק מ-  
25/03/133

**בעלי עניין:**

♦ **מתכנן:** יעקב פישר

♦ ארמונד אזוט

♦ **מגיש:** עיריית דימונה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 100326

1

**מטרת הדיון**

אישור למתן תוקף לאחר תום תקופת ההפקדה, לא התקבלו התנגדויות.

**מטרת התכנית**

מטרת תכנית זו היא ביצוע תיקונים נדרשים למגרש 923 להקמת מבנה מסחרי וקביעת זכות מעבר לרכב לטובת המגרש המסחרי.

**חנות דעת המהנדס:**

- ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

**מהלך הדיון**

**ראש העיר מר' בני ביטון** מברך על קידום התכנית ומציין בפני חברי הועדה כי בבקשה להיתר שתוגש בעתיד על היזמים יהיה לגדר את שטח המגרש בגדר מדברת ולא בגדר איסכורית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד** מציג את התוכנית ומציין כי תקופת ההפקדה עברה ללא התנגדויות.

**דב גילברט מ"מ נציג שר האוצר** מציין כי התוכנית נקבעה טעונת השר.

**מנחם בן טובים היועמ"ש** מציין בפני חברי הועדה כי יחול על היזם תשלום של היטל השבחה בעקבות השבחת הקרקע.

**חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתוכנית.**

**החלטות**

לאשר את התכנית.

**סעיף: 3** | **תכנית מפורטת: 607-0506725**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 357 בתאריך: 31/10/2017

**שם:** שכונת הר נוף בדימונה - מגרש 1125 ברח' הר הנגב  
נושא: הפקדת תוכנית דימונה  
סמכות: ועדה מקומית

**יחס** חלק מ-  
**לתכנית** 34/101/02/25

**בעלי עניין:**

- ♦ **יזם:** א. אבאל חברה לבנין ופיתוח (1993) בע
- ♦ **מתכנן:** רון פליישר
- ♦ **מגיש:** א. אבאל חברה לבנין ופיתוח (1993) בע

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 400495  
1

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת תוכנית.

**מטרת התכנית**

תוכנית זו באה לבצע שינויים תכנוניים למגרש 1125 בשכונת הר נוף ע"י השינויים הבאים:

1. הוספת 175 מ"ר לסך השטח העיקרי.
  2. ניווד 110 מ"ר משטח השירות מתחת לקרקע אל שטח השירות מעל הקרקע.
  3. פירוט שטחי שרות לכל יחידת דיור: בניית מחסן עד 9 מ"ר, בניית חניה מקורה 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י חוק.
  4. קביעת מיקום והנחיות לבניית מחסנים עפ"י נספח בינוי.
  5. קביעת הנחיות לבניית חניות.
  6. קביעת הנחיות לבניית מרתפים ודרכי הגישה אליהם.
  7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
  8. צמצום שטחי שירות מתחת לקרקע
  9. אפשרות ניווד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.
- התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיפים הבאים: 62 א' (א) (2), 62 א' (א) (5), 62 א' (א) (9).

**הערות בדיקה**

**מצב מאושר + מצב מוצע**

- יש להוסיף את הכתובת: הר הנגב 1, הר אדיר 3.

- נספח הבינוי- יש לתקן את מיקום המחסנים בדירות 1,5,10,11,16.
- יש לציין מחייב לעניין המחסנים והחניות.
- בנספח הבינוי דירה מס' 4 החניות מחוץ לבניין.

#### הוראות בינוי:

- יש להוסיף בתנאים להיתר אישור תצ"ר על פי תשריט איחוד 25/תח/212.
- סעיף 1.5.4 להוסיף טבלת כתובות.
- בשם התכנית יש להוסיף כתובת.
- בדברי ההסבר יש להוסיף כתובת.
- סעיף 2.2 יש להוסיף סעיף של צמצום שטחי שירות מתחת לקרקע וסעיף על אפשרות העברת שטחי שירות מקומה מעל לקומה מתחת וההפך.
- סעיף 2.2(3) יש לציין גודל ממ"ד.
- סעיף 4.1.2(א') יש להוסיף מיקום מחסנים מיקום מחסנים על-פי פרט מאושר.
- סעיף 4.1.2(ב') להוסיף סעיף כי הכניסה למרתפים תהיה מתוך הבית.
- סעיף 6.2 יש לציין כי במקרים שלא יהיו חניות מקורות התחייבות לביצוע ה'.

#### חנות דעת המהנדס:

- התוכנית מתייחסת ל 2 מגרשים בשכ' הר נוף שאוחדו בתשריט התוכנית מתייחסת ל 2 מגרשים בשכונת הר נוף איחוד . עיקרי התוכנית המוגשת מדברים על הוספת שטחים עיקריים ניוד שטחי שירות, קביעת מיקום למחסנים עפ"י נספח בינוי, צימצום שטחי שירות קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ואפשרות ניוד שטחים בין הקומות. השינויים המתוכננים הינם על מנת ליצור יחיד מרווחות יותר , השינוי ימנע חריגות בניה בעתיד.

ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית.

#### מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את התכנית בפני חברי הוועדה וממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את הפקדת התכנית.

הוועדה מאשרת פה אחד את הפקדת התכנית.

#### החלטות

מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף למילוי דרישות הוועדה ותיקון התוכנית עפ"י הערות הבדיקה

מס' דף: 8

תאריך: 19/11/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 357 בתאריך: 31/10/17

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	שכונה	עמ
1	20170069	2017033	39863	53	280	סרור שירן ויואב	שכי השחר (מזרחית)	9
2	20170126	2017080	400505	1	465	בן חמו אלברט ואסתר	שכי הר נוף	10



מספר בקשה: 20170069 תיק בניין: 2017033

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 357 בתאריך: 31/10/2017

**מבקש:**

♦ סרור שירן ויואב

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: סרן עודד אמיר 20 דימונה**

גוש וחלקה: 39863 53 מגרש: 280

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית בית מגורים בהקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%  
וכן בהקלה בציפוי המבנה באבן טבעית בשיעור 50% בחזית קדמית בלבד.  
שכ' השחר, רח' סרן עודד אמיר 20 מגרש 280.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה**

**ת. השלמה**

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכן.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

מספר בקשה: 20170126 תיק בניין: 2017080

**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 357 בתאריך: 31/10/2017

**מבקש:**

♦ **בן חמו אלברט ואסתר**

**בזק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הר נבו 3 דימונה**

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 465

תכנית: 34/101/02/25, 1066/מק/25

**מהות הבקשה:**

בניית בית מגורים בהקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין צידי בשיעור של עד 10%.
2. הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%.
3. הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 30% בקיר ללא פתחים.  
שכ' הר נוף, רח' הר נבו 3 מגרש 465.

**חוות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה**

**ת. השלמה**

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

-----  
אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר

-----  
מר בני ביטון - יו"ר הועדה

-----  
חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה