

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 373 ביום חמישי תאריך 28/02/19 כ"ג אדר א, תשע"ט

מוזמנים:

חברים:

סגן ראש העיר ויו"ר הועדה לתכנון ובניה	מר אריאל ללוש
מ"מ רה"ע וחבר ועדה	מר ארמון לנקרי
סגן ראש העיר וחבר ועדה	מר צרויה יחיאל
חבר ועדה	מר אסף איפרגן
חבר ועדה	מר יהודה בצלאל
חבר ועדה	מר טלקר עופר
חבר ועדה	מר ניסים פרץ

נציגים:

נציג כיבוי אש	בני כהן
נציג הג"א	רב סרן עדי שטרית
נציגת משרד הבריאות	טלי כפיר
נציג רשות מקרקעי ישראל	שי נויהאוס
נציגת רשות העתיקות	סונטג פלביה
נציגת שר האוצר	ד"ר קטושבסקי רחל
נציג מ. השיכון	רחמים הדר
נציגת המשרד לאיכות הסביבה	ליאורה גולמב
נציגת איכות הסביבה	שולה אילוז
נציג תאגיד המים - מעיינות דרום	אייל עמרם
נציג בעל דעה מייצגת - שר האוצר	רמי ברדוגו
מפקחת בטיחות אש (כיבוי)	אדווה אמזלג
מהנדס העיר	סגל: רפי בן דוד
יועץ המשפטי לעיריה	עו"ד מנחם בן טובים
מנהל מחלקת רישוי עסקים	טל שמשון
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	חבושה סמיטל
ס. מנהלת מח' רישוי ובניה	יעל סיסו
מנהל תחום גביה	עו"ד תורג'מן רוני
מבקר העירייה	מירב בנאקוט
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד יהודה ירמולובסקי

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 372
מיום 30/01/19 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 373 בתאריך: 28/02/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	226/תח/25	ארל מתכות איחוד מגרשים 114, 113, 112	400434	1	1	4
2	607-0707224	בית כנסת ברחוב גמלא, שכ' ממשית דימונה	39283	1	1	5
3	223/תח/25	איחוד וחלוקה א.אבאל שכ' השחר				7

סעיף: 1	תשריט איחוד: 226/תח/25
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 373 בתאריך: 28/02/2019	

שם: ארל מתכות איחוד מגרשים 112, 113, 114
נושא: דיון כללי
 דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תשריט איחוד מגרשים	21/101/02/25

בעלי עניין:

מודד:	שטרית משה
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	א.ר.ל. מתכות בע"מ

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 400434
 , 1

מטרת הדיון

איחוד מגרשים באזור התעשיה

מטרת התכנית

איחוד מגרשים 112,113,114 למגרש 2000
 בייעוד תעשיה רח' החרמש 23-27 .

הערות בדיקה

יש להוסיף את מספר התשריט 226/תח/25 .
 הגשת התחייבות להכנת תצ"ר תוך שנה מאישור התשריט

חות דעת המנדט:

מדובר במגרשים הנמצאים באזור התעשיה דרומית למנחת
 בעבר מגרשים אלו אוחדו בתשריט איחוד שאושר ע"י הועדה המקומית כחוק
 בשנת 2009 אושרה תוכנית תב"ע 21/101/02/25 שכללה את המגרשים הנ"ל
 תוכנית זו לא לקחה בחשבון את תשריט האיחוד וחילקה שוב את המגרש לשלושה
 מגרשים. כיום מבקש בעל המגרשים לאחד את המגרשים בשנית.
 יש לציין כי על מגרשים אלו בנוי מבנה .
 ממליץ לאשר את תשריט האיחוד .

סעיף: 2	תכנית מפורטת: 607-0707224
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 373 בתאריך: 28/02/2019	

שם: בית כנסת ברחוב גמלא, שכי ממשית דימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
ביטול ל-	77/1/במ/25

בעלי עניין:

♦ מתכנן:	ארמונד אזוט
♦	יעקב פישר
♦ מגיש:	עיריית דימונה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39283
1

גוש: 39284
1

מטרת הדיון

הפקדת תוכנית

מטרת התכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 902ב (תשריט איחוד וחלוקה מס' 192/תח/25) המיועד למבני ציבור ונמצאברח' גמלא, שכי ממשית, דימונה. במגרש קיים בית כנסת. התכנית משנה את קווי הבניין האחורי והצידי-שמאלי לקו אפס, לצורך הקמת תוספת לבית הכנסת. כמו כן התכנית משנה את התכסית המותרת מ-50% ל-65%. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה למגרש.

הערות בדיקה

הוראות תוכנית

- סעיף 1.6 יש להוסיף את תשריט החלוקה .
- סעיף 2.1 להוסיף הגדלת תכסית
- סעיף 2.2 לתקן את סעיף קטן 2 להגדת תכסית ותיקון סעיף החוק
- טבלה 5 הערה 1 ברמת הטבלה ל"ר
- יש להוסיף סעיף היטל השבחה

נספח הבינוי

- יש לחבר את תוספת הבניה לבית הכנסת
- יש לתקן את חישוב השטחים חושבו שטחים עיקריים כשטחי שירות

חנות דעת המהנדס:

מדובר במגרש בשכי ממשית שעליו בנוי בית כנסת התוכנית באה לשנות קווי בניין ולהגדיל תכסית על מנת לאפשר בניית תוספת לבית הכנסת אשר תשמש בית מדרש ממליץ בפני חברי הועדה להפקיד את התוכנית

סעיף: 3	תשריט איחוד וחלוקה: 223/תח/25
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 373 בתאריך: 28/02/2019	

שם: איחוד וחלוקה א.אבאל שכי השחר

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	146/03/25

בעלי עניין:

• מודד:	מודלגירביע מדידות
• רמ"י:	רמ"י
• מגיש:	א.אבאל בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת התכנית

תשריט איחוד וחלוקה במגרשים בשכונת השחר
 איחוד מגרשים 434, 435 למגרש אחד, מגרש 1000
 איחוד מגרשים 437, 440 למגרש אחד, מגרש 1001
 איחוד מגרשים 436, 438, 439 למגרש 2001 וחלוקתו מחדש למגרש 2000 ו3000
 המגרשים מיועדים למגורים ג' לפי תוכנית 146/03/25
 בכתובת, הרב מרדכי אליהו 12-18, דבורה עומר 2-4, רבי נחמן מאומן 11-15
 גוש וחלקה: גוש 39868 חלקות 20,21,22, גוש 39866 חלקות: 60,61,62,63

מס' דף: 7

תאריך: 21/02/2019

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 373 בתאריך: 28/02/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	שכונה	עמ.
1	20180356	2018152	39527	6	438	רבינוביץ יבגני וולנטינה	שכ' חכמי ישראל	9
2	20180315	2018090	39517	67	53	טובה בר גיל	שכ' הגבעה	10
3	20180400	2018162				עמר נתנאל וליטל	שכ' הר נוף	11
4	20190038	2018078	400505	1	466	ארז ונופר צרפתי	שכ' הר נוף	12
5	20180361	2018122	39866	21	160	דהן אלירן	שכ' השחר (מזרחית)	13
6	20170111	2017068	39861	16	542	חבי האחים בוסקילה בע"מ	שכ' השחר (מזרחית)	14
7	20170112	2017069	39861	13	539	חבי האחים בוסקילה בע"מ	שכ' השחר (מזרחית)	15
8	20190010	2018155	39863	124	626	עיריית דימונה- מעון יום	שכ' השחר (מזרחית)	16
9	20180317	2018096	39866	65	521	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ	שכ' השחר (מזרחית)	17
10	20180368	2018075	39866	28	167	יוסי דהן	שכ' השחר (מזרחית)	18

2018152	תיק בניין :	20180356	מספר בקשה :	סעיף 1:
28/02/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373 בתאריך :

מבקש:

♦ רבינוביץ יבגני וולנטינה

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קרנט נטלי

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 2061337675

כתובת הבניין: שלום שבזי 40/2 דימונה

גוש וחלקה: 39527 6 מגרש: 438

תכנית: 48/101/02/25

מהות הבקשה:

סגירת מסתור כביסה והקמת סככת רעפים בהקלה מנספח בינוי (לגיטימציה), שכו חכמי ישראל, רח' שלום שבזי 40/2 מגרש 438.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018090	תיק בניין :	20180315	מספר בקשה :	סעיף: 2
28/02/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373 בתאריך :

מבקש:

♦ טובה בר גיל

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ יגור קאופמן

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ מחאגנה אברהם אבו שקרה
אום אל-פחם

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין : 531562679

כתובת הבניין: המעלה 7 דימונה

גוש וחלקה : 39517 67 מגרש: 53

תכנית : 1000/מק/25

מהות הבקשה:

הסדרת מצב קיים בבית מגורים בהקלות הבאות :
- הקלה בבניית מחסן בשינוי ממיקומו ומגודל מותר (מוצע 11.89 מותר 10 מ"ר) ,
- בניית חניה מקורה בגודל מותר ע"י ניווד זכויות בנייה משטח חניה אינטגרלי מהמבנה
לסככת חניה בקו בניין צידי קדמי 0.0 בשיעור של כ 3.52 מ"ר.
ביטול גג רעפים ובניית גג בטון שטוח, שיוניים בפתחי המבנה, בניית גגון בחזית צידית
וצימצום מחסן קיים (לגיטימציה) .
שכ' הגבעה, רח' המעלה 7 מגרש 53.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018162	תיק בניין :	20180400	מספר בקשה :	סעיף 3:
28/02/2019 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373

מבקש:

♦ **עמר נתנאל וליטל**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחנה אריה

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים
אום אל פחם

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 9068820299

כתובת הבניין: הר נבו 2 דימונה

תכנית : 34/101/02/25 , 1066/מק/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים בשיעור של עד 10% ,
בשכ' הר נוף, רח' הר נבו 2 מגרש 473.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20190038 תיק בניין: 2018078

סעיף 4:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 373 בתאריך: 28/02/2019

מבקש:

♦ ארז ונופר צרפתי

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ צרפתי תומר

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ נגב מדידות

ש.י. עגנון 36/6 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 8663347790

כתובת הבניין: הר נבו 5 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 466

תכנית: 1066/מק/25, 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בהעברת שטחים משטחי שירות מתחת לקרקע לשטחי שירות מעל לקרקע בשיעור של 9.13 מ"ר, ללא תוספת שטחים מעבר למותר.

שכ' הר נוף, רח' הר נבו 5 מגרש 466.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018122	תיק בניין :	20180361	מספר בקשה :	סעיף 5:
28/02/2019 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373

מבקש:

♦ דהן אלירן

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחיון יוסי

בודק הבקשה:

♦ לינוי נגאוקר

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים אבו שקרה
30010 ת.ד. 22 אום אל-פחם

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין : 2464786546

כתובת הבניין: אחד העם 6 דימונה

גוש וחלקה : 39866 21 מגרש: 160
תכנית : 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בחיפוי אבן מ-50% ל-38.30%
ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר,
בניית מחסן בהקלה מגודל מותר (9) בשיעור של 1.90 מ"ר (ל10.90 מ"ר)
והקלה לבניית בריכת שחייה ע"י הוספת שימוש נוסף ליעוד הקרקע.
בשכ' השחר, רחוב אחד העם 6 מגרש 160.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2017068	תיק בניין :	20170111	מספר בקשה :	סעיף 6:
28/02/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373 בתאריך :

מבקש:

♦ חב' האחים בוסקילה בע"מ

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ יוסף כהן

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: סא"ל עמנואל מורנו 8 דימונה

גוש וחלקה: 39861 16 מגרש: 542

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית 24 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 4 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר יח"ד המותר (20 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית סעיף 2(9)), תוספת 2 קומות עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית סעיף 2(8)), העברת זכויות בניה משטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 220 מ"ר ללא תוספת זכויות מעבר למותר, בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%, הקלה בקו בניין צידי השיעור של עד 30% בקיר ללא פתחים וכן הקלה ע"י הוספת 4 מ"ר לבניית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים המותרים בהתאם למותר עפ"י תקנות התגוננות אזרחית. שכ' השחר, רח' סא"ל עמנואל מורנו 8,10 מגרש 542.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לא לאשר את הבקשה מאחר והתכנית הראשית טרם תוקנה כראוי.

2017069	תיק בניין :	20170112	מספר בקשה :	סעיף 7:
28/02/2019				בית אריך : 373
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר :				

מבקש:

♦ חב' האחים בוסקילה בע"מ

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ כהן יוסף

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ חצב הנדסה ומדידות בע"מ
יהודה הנחתום 4 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 7308708032

כתובת הבניין: סא"ל עמנואל מורנו 2 דימונה

גוש וחלקה: 39861 13 מגרש: 539

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

- בניית מבנה מגורים בן 7 קומות סה"כ 35 יח"ד
1. בניית 35 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 5 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (30 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).
 2. תוספת 2 קומות עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8).
 3. העברת זכויות בניה משטח עיקרי מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של 160 מ"ר.
 4. העברת זכויות בניה משטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 330 מ"ר ללא תוספת שטחים.
 5. בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%.
 6. הקלה בקו בניין צידי בשיעור של עד 10%.
- שכ' השחר, רח' סא"ל עמנואל מורנו 2, 4, 6 מגרש 539.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לא לאשר את הבקשה מאחר והתכנית הראשית טרם תוקנה כראוי.

2018155	תיק בניין :	20190010	מספר בקשה :	סעיף 8:
28/02/2019 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373

מבקש:

♦ עיריית דימונה - מעון יום

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ פישר יעקב

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט

מרכז הנגב 19 באר שבע

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 5055878169

כתובת הבניין: פרופ' אהרון צ'חנובר 6 דימונה

גוש וחלקה : 39863 124 מגרש: 626

תכנית : 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית מעון יום תלת כיתתי בהקלה ע"י העברת שטח עיקרי מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של כ 43.87 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר. שכ' השחר, רח' פרויפ אהרון צ'חנובר 6, מגרש 626

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018096	תיק בניין :	20180317	מספר בקשה :	סעיף 9:
28/02/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 373 בתאריך :

מבקש:

♦ **אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אל חנני אוהד

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 2676765484

כתובת הבניין: רבי נחמן מאומן 7 דימונה

גוש וחלקה : 39866 65 מגרש: 521

מהות הבקשה:

בניית בניין 10 קומות 37 יח"ד סה"כ למגורים בהקלות הבאות :

- בניית 37 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 7 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (30 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).
- תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8).
- בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%.
- שכ' השחר, רח' רבי נחמן מאומן 7, מגרש 521.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

סעיף 10: מספר בקשה: 20180368 תיק בניין: 2018075
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 373 בתאריך: 28/02/2019

מבקש:

♦ יוסי דהן

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחיון יוסי

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ מחאגנה אבראהים

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 9544445350

כתובת הבניין: רוטשילד 9 דימונה

גוש וחלקה: 39866 28 מגרש: 167

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלות הבאות:

1. הקלה משטח תכסית מותר בשיעור של כ- 12.06 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
 2. הקלה בחיפוי אבן מ 50% ל 24.26% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר.
 3. בניית בריכת שחיה בהקלה ע"י הוספת שימוש נוסף ליעוד הקרקע.
 4. בניית מחסן בהקלה מגודל מותר (9) בשיעור של 2 מ"ר (ל 11 מ"ר).
- שכ' השחר, רח' רוטשילד 9, מגרש 167

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.