

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 64 ביום ראשון תאריך 26/07/20 ה' אב, תש"ף בשעה 18:15

הישיבה התקיימה באולם המליאה קומה ג' בניין העיריה רח' שד' אריאל שרון
השתתפו:

חברים:

מר בני ביטון	-	יו"ר הועדה וראש העיר
מר ארמון לנקרי		מ"מ רה"ע וחבר ועדה
מר אריאל ללוש		סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתו"ב
מר צרויה יחיאל	-	סגן ראש העיר וחבר ועדה
מר אסף איפרגן		חבר ועדה
מר טלקר עופר	-	חבר ועדה
מר לוי אלברט		חבר ועדה
מר יהודה בצלאל		חבר ועדה
גב' יערית לובל אשוש		חברת ועדה
גב' מיכל אבו		חברת ועדה
מרינט וקנין		חברת ועדה

סגל:

רפי בן דוד		מהנדס העיר
עו"ד מנחם בן טובים	-	יועץ המשפטי לעיריה
עו"ד יהודה ירמולובסקי		תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה
וקנין בת חן		בודקת היתרים לוועדה לתו"ב
גל אבקסיס		בודקת היתרים לוועדה לתו"ב

נעדרו:

חברים:

מר יוסי פרץ		חבר ועדה
מר ניסים חמו		חבר ועדה
מר עודד הרוש		חבר ועדה
מר ניסים פרץ		חבר ועדה

נציגים:

בני כהן		נציג כיבוי אש
ד"ר קטושבסקי רחל	-	נציגת שר האוצר
טלי כפיר		נציגת משרד הבריאות
רחמים הדר	-	נציג מ. השיכון
אופיר בניטה		נציג רשות מקרקעי ישראל
ליאורה גולמב	-	נציגת המשרד לאיכות הסביבה
אייל עמרם		נציג תאגיד המים - מעיינות דרום
רב סרן עדי שטרית		נציג הג"א

סגל:

מס' דף 2:

מזכיר העיר	-	קליין שוקי
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	-	חבושה סמיטל
מנהל מחלקת רישוי עסקים		טל שמשון
מבקרת העירייה		מירב בנאקוט
מנהלת מכרזים וועדות עירייה		יפה עזריה

**הישיבה מתחילה באיחור של 15 דק'
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב
11 חברים מתוך 15 חברים.**

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת מליאת הועדה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 63
מיום 03/06/20 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה : חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפרוטוקול

מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה מספר: 64 בתאריך: 26/07/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עוד חלקה
1	607-0736157	שכונה מזרחית - "נרקיסים" - דימונה	39755	8	8
2	607-0748699	שכונת אריאל שרון	39925	1	1

תכנית מפורטת: 607-0736157**סעיף: 1**

פרוטוקול מליאת הועדה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 64 בתאריך: 26/07/2020

שם: שכונה מזרחית - "נרקיסים" - דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 9

יחס	לתכנית
כפיפות	607-0166876
כפיפות	תמא/34/ב/3
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/23/4/14

בעלי עניין:

00000

♦ יזם:

יעקב יער

♦ מתכנן:

רביב חנוכה

עומרי אזנוב

שמואל בדולח

מוטי מרום

יגאל מרגלית

לופו דורין

פייביש אירורינג

דוד מנינגר

משרד הבינוי והשיכון

♦ מגיש:

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39755

9, 8

מטרת הדיון

המלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית

מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים הכוללת 1,086 יח"ד כולל שטחי מסחר ותעסוקה

הקצאת שטחי ציבור בהיקף הנדרש.

שמירת ערכי טבע ונוף ושטחים פתוחים.

הערות בדיקה

- יש להוסיף זכויות בניה לשצ"פ המרכזי עד כ 100 מ"ר לטובת מסחר כמו בית קפה או מסעדה.
- להוסיף שימושים של יחידות אירוח ביחידות התעסוקה מהבית לאורך הכביש הטבעתי.
- יש לאפשר הגדלת זכויות בניה ככל שניתן במסגרת גודל המגרש.
- יש לאפשר אופציה לסגירה אחידה עם פרט אחיד למרפסות בבנייה רוויה.
- בשטחים המיועדים למבנה ציבור אין להגביל לשימוש ספציפי.
- סעיף 4.2 (8) מגורים ב' דירות גן תוכננו מחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית. יש לשנות ולתת אפשרות למחסנים בפינת החצר בגודל של 12 מ"ר ובגובה של עד 2.5 הבנייה תהיה כדוגמת הבית.
- יש להוסיף בהוראות התוכנית התייחסות לבריכות שחיה ללא הגבלת קווי בניין
- יש לציין במגורים א' כי למרתפים תהיה כניסה נוספת מבחוץ.
- סעיף 6.1 מצוין שטח עתיקות שלא מצוין בתשריט מצב מוצע
- התנאים למתן היתר לא כוללים את המגרשים של הבנה ביתך יש לתת התייחסות
- יש להוסיף תנאים למתן היתר לשטחים החומים
- סעיף 4.13.1 (ב) כיכרות מצויין חנייה תת קרקעית..
- במגרש 404 יש להוסיף בחזיתות הצמודות למגרש 161 קוי בניין של 3 מ'.

- מגרשים 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160 יש לשנות את קו הבניין האחורי ל 3 מ' במקום 5 מ'.

חנות דעת המהנדס:

שכונת הנרקיסים נמצאת בסמוך לכפר הסטודנטים ובהמשכו של רחוב אלנקווה. אופי השכונה הינו שלוחה של שלוש גבעות עם ערוצי נחל היורדים מזרחה לנחל דימונה. בנחל זה גדלים הנרקיסים ומכאן שמה של השכונה. דרכי הגישה לשכונה הינם מכביש הטבעתי שמקיף את העיר ובעתיד תתאפשר גם גישה מכיוון שכונת רותם. לאורך הרחובות הראשיים תוכננה בניה רויה עם דגש שבקומות הקרקע תיהיה תעסוקה מהבית. בממשק בין הבינוי והפיתוח מתוכננת בניה צמודת קרקע. להלן התפלגות יח"ד: צמודי קרקע 145 יח"ד בניה קבלנית צמודי קרקע 171 יח"ד, גן גג 283 יח"ד, בניה רויה 487 יח"ד. סה"כ 1086 יח"ד. ממליץ פני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

מהלך הדין

לאולם הישיבה כנס נציג מטעם משרד האדריכלים יער אדריכלים, אדר' ואדים ליטבק שמציג בפני חברי הועדה את התוכנית.

אדר' ואדים: מציין כי השכונה יושבת על הכביש הטבעתי מזרחית לדימונה השכונה גבוה יותר משכונה הר נוף. השכונה מתוכננת על ארבע פסגות. יש לשים לב לשטח המסומן באדום זהו שטח שבו צומחים הנרקיסים ולכן נקראת השכונה "שכונת הנרקיסים" השכונה בעלת ערך אקולוגי גבוה. בתכנון התמקדנו במספר עקרונות כמו: כבישים מעוגלים, כבישים לתחבורה ציבורית, תוכננו שצפ"ים ובנינו ציבור סמוכים אחד לשני ככה שהממשקים יהיו קרובים בין שצ"פ למבנה ציבור (חום וירוק). גודלם של המגרשים המיועדים לצמודי קרקע לא פחות מ 400 מ"ר.

בני ביטון רה"ע: מציין כי התעקשנו להיות מעורבים בתכנון השכונה מכיוון שאנחנו יודעים הכי טוב מה הצרכים של העיר דימונה. בדימונה אין דרישה לבניית קוטגים ועל כן הגענו להחלטה כי לא יתוכננו קוטגים בעיר דימונה. חלק מהשכונות החדשות נכללות בהסכם הגג. התכנון היה מהיר יחסית לתכנון של שכונה כשנתיים. בתכנון השכונה החדשה נלקחו בחשבון החסרונות התכנוניים של שכונות הר נוף והשחר.

רפי בן דוד מהנדס העיר: מציין כי השכונה ממוקמת סמוך לכפר הסטודנטים. בתכנון שמו דגש לכל דרישות רה"ע כמו תנועה, שצפים, ופארקים.

אדר' ואדים: מציין כי בסמוך לכביש הטבעתי תוכננה בניה רויה על מנת להתגבר על הפרשי הגבהים. ובתוך השכונה מתוכננים בנה ביתך וגן גג. ישנם מספר מגרשים אשר ישלבו חזית מסחרית לכל דירה יהיו זכויות צמודות לצורך תעסוקה מהבית. תמהיל הדירות יהיה 1086 יח"ד כאשר 30% מהם צמודי קרקע, 25% גן גג, 45% בניה רויה.

חבר הועדה יחיאל צרויה: שואל מי הבעלים של העסקים?

אדר' ואדים: עונה כי הבעלים יהיו בעלי הדירות. החניות בשני המגרשים האלה יהיו תת קרקעיות.

בני ביטון רה"ע: אנשים מעדיפים דירות במפלס אחד. יש אנשים שקונים מגרשים ולא בונים בהם. אני רוצה שזוגות צעירים ולאוכלוסיה מבוגרת תהיה אופציה לרכוש דירה.

חבר הועדה יהודה בצלאל: מסכים עם דברי רה"ע ומוסיף כי הוא מכיר מקומות אחרים בפריפריה שיש בחוזה מכירה סעיף שבו מצוין סכום הקרקע ואם לא מתחילים בבניה תוך פרק זמן שהמנהל מקציב לא ניתן להגיש בקשה והקרקע חוזרת למנהל.

בני ביטון רה"ע: מבקש לבדוק את הנושא משפטית מול ערן ראובני. בשכונות הבאות אני רוצה לאפשר אופציה של יח"ד בבתי המגורים.

חבר הועדה יחיאל צרויה: מה יהיו גודל המחסנים?

אדר' ואדים: 12 מ"ר. גודל של חדר.

חבר הועדה יחיאל צרויה : אני מבקש שיתנו את האפשרות לסגירת מרפסות עם פרט אחיד בבניה הרוויה. והתייחסות לבריכות בבניה צמודת הקרקע

בני ביטון רה"ע : אני מבקש שנושא סגירת המרפסות והבריכות יכלל בתכנון של התב"ע .

חברת הועדה מרינט וקנין שואלת אני רוצה לדעת כמה קבלנים יהיו מה גודל הדירות ומה העלות של הדירות?

בני ביטון רה"ע : הדירות בין 3 ל 5 חדרים אנחנו לא יודעים מה העלות של הדירות אבל אנחנו נתאים את זה לכלל האוכלוסיה.

חבר הועדה יהודה בצלאל : מצייך כי אפשר לשדרג את השכונה ע"י הוספת צימרים , מסעדות , מתנס. האם בשטח המיועד לתעסוקה מהבית כולל גם אירוח תיירותי

בני ביטון רה"ע : יהודה העלה רעיון חשוב אני מבקש שבשצ"פ המרכזי יתוכנן מסעדה בגודל של 100 מ"ר. כמו כן בדירות שישנה אפשרות לקומה מסחרית יש להוסיף אפשרות ליחידת להשכרה במקום מסחר. אני מבקש שיגדירו איזה מקצועות יהיו מותרים בתעסוקה מהבית.

התוכנית עולה לדין.

חברי הועדה מאשרים פה אחד המלצה לועדה המחוזית

ה ח ל ט ו ת

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית עם התיקונים המוצעים.

סעיף: 2 | תכנית מפורטת: 607-0748699
 פרוטוקול מליאת הועדה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 64 בתאריך: 26/07/2020

שם: שכונת אריאל שרון

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 28 | גרסת תשריט: 14

לכתנית	יחס
25/02/101	כפיפות
25/02/101/33	כפיפות
25/02/101/34	כפיפות
תמא/14/23	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
תמא/35	כפיפות
תממ/14/4	כפיפות

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** משרד הבינוי והשיכון
- ♦ **מתכנן:** רות גוטשל
- ♦ רחל ברקן
- ♦ הרי רן
- ♦ רועי קופר
- ♦ ד"ר אלעזר במברגר
- ♦ אלאונורה פיסקין
- ♦ דניאל מורגנשטיין
- ♦ נתן שלסינגר
- ♦ תומר פרגיון
- ♦ רם בן דוד
- ♦ אלונה וינברג
- ♦ **מגיש:** משרד הבינוי והשיכון

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39925

1

גוש: 39926

1

גוש: 400505

1

מטרת הדין

המלצה בפני הועדה המחוזית להפקדת התוכנית

מטרת התכנית

הקמת שכונה חדשה בצפון מערב העיר דימונה הכוללת איזורי מגורים א' ו ב', מגרשים למבני ציבור ומסחר, דרכים, שצ"פ ושטחים פתוחים.

הערות בדיקה

- יש להוסיף זכויות בניה לשצ"פ המרכזי עד כ 100 מ"ר לטובת בית קפה או מסעדה.
- להוסיף שימושים של יחידות אירוח ביחידות התעסוקה מהבית לאורך הכביש הטבעתי.
- יש לאפשר הגדלת זכויות בניה ככל שניתן במסגרת גודל המגרש.
- יש לאפשר אופציה לסגירה אחידה עם פרט אחיד למרפסות בבנייה רוויה.

- בשטחים המיועדים למבנה ציבור אין להגביל שימוש ספציפי.
- בסעיף 4 לא מוגדר שטח מספר 21 .
- בהוראות התוכנית מצוין כי לא תתאפשר כניסה חיצונית למרתף. יש לתקן ולתת אפשרות גם לכניסה חיצונית.
- בהוראות הבינוי יש הנחייה כי הבניינים יהיו מצופים 50% בחומרים קשיחים – יש לבטל דרישה זו ולאפשר חיפוי מכל סוג.
- יש להוסיף פרט לגדרות בין שכנים .
- טבלה 5 : יש להוסיף בכל המגרשים גודל תכנית וגובה.
- יש מגרשים שלפי הוראות הבינוי יש אפשרות לבנות מתחת לקרקע אבל אין זכויות בניה בטבלה 5 (מגרשים 29-32)
- תנאים למתן היתר חסר פיקוד העורף
- יש להוסיף בהוראות התוכנית התייחסות לבריכות שחיה. ללא הגבלה בקווי בניין.
-

חות דעת המהנדס:

שכונת אריאל שרון ממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר דימונה סמוך לשכונת הר נוף ונשענת על הכביש הטבעתי ההקפי של העיר שבנייתו מסתיימת בימים אלה. כחלק מלמידה מתבעות קודמות ושיתוף פעולה עם משרד הבינוי והואמה התוכנית לתושבי המקום וטופוגרפיה למצב בשטח . השכונה מאופיינת באכויות נופיות גבוהות עם טופוגרפיה מיוחדת המכתיבה את אופי השכונה. סה"כ בשכונה ישנם 406 יח"ד עפ"י התמהיל הבא : 331 יח"ד הכוללות גן גג, בנה ביתך וצמודי קרקע ומגורים ב' הכוללים 75 יח"ד הכוללות גן גג מסוגים שונים. בתוכנית ניתן דגש ליח"ד שיכללו תעסוקה מהבית בקו בניה אפס על מנת לאפשר למקצועות חופשיים שאינם זקוקים לאישורים מיוחדים להפעלת בית העסק. ממליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

מהלך הדיון

לאולם הישיבות נכנסה מנהלת הפרויקט אלונה ויינברג ואד' רות גוטשל אדריכלית השכונה

אדרי' רות גוטשל: השכונה היא "האחות הקטנה", של שכונת הנרקיסים מדובר ב- 406 יח"ד. השכונה היא צפון מערבית, נמצאת בסמוך לכביש הטבעתי. ההפרדה בין שכונת הר נוף לשכונת אריאל שרון נעשתה מאחר קיימות ודאיות בין השכונות. השכונה מתחברת לרח' ורדימון והתפוצות. השכונה מתחלקת לשני אזורי תכנון אזור בעל שפועים של 10% ואזור אחר בשיפועים יותר מאתגרים ששם הטופוגרפיה עד 20%. בתכנון של השכונה התמקדנו בחיבור של בן השכונה לשאר השכונות הקיימות בעיר .

מהנדס העיר בן דוד רפי: השכונה נמצאת מצד שמאל לשכונה הצפונית, היא בעצם ממשיכה אותה. גם בשכונה הזאת התייחסנו לחסרונות שבשכונות האחרות בעיר. השצפים תוכננו ליד השטחים החומים. השצפים גדולים על מנת שיהיה ניתן למקם גני משחקים גדולים ומגרשי ספורט.

חבר המועצה אסי אפרגן: השכונה תיחשב כחלק משכ' הר נוף?

מהנדס העיר בן דוד רפי: לא, זו שכונה בפני עצמה והיא תקרא שכונת אריאל שרון. היא תומכת את השכונה הצפונית שבה לא תוכננו מגרשים למסחר.

חבר המועצה יהודה בצלאל: אני מבקש הסבר על מגרש 901

אדרי' רות גוטשל: הגדלנו בצורה מקסימלית שמושים . בכניסה לשכונה קיים מגרש מיוחד (מגרש 901) שהוא ביעוד מעורב של מסחר, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור.

אדרי' ואדים ליטבק יצא מאולם הישיבות

מהנדס העיר בן דוד רפי: זה מגש שבו נתנו כמה אופציות לתכנון אחת מהם מסחר זה בעצם צומת בין שני השכונות.

רה"ע בני ביטון: תכננו את השכונה הצפונית ללא המסחר . זאת שכונה תומכת לשכונה הצפונית.

המסחר יכול בתי קפה, מכולת שכונתית, ספר וכ"ו שיתן מענה לשכונה הצפונית. כשתוכננה השכונה ישבנו עם תומר המתכנן המחוזי על הצפיפות במרכז העיר , מבנק מזרחי עד האגם "אבן גבירול". אנחנו עושים תוכנית שתשנה את כל העיר , ניתן מסחר לכיוון הכביש הראשי ואת אותו הרעיון תכננו בשכונה הזאת.

עו"ד מנחם בן טובים שואל האם אפשר לחבר את הכבישים בתוך שכונת אריאל שרון?

רה"ע בני ביטון : אי אפשר לחבר , לא הצלחנו בגלל הוואדיות הקיימות בין השכונות. במקום לתכנן פטיש בסוף כל רחוב כמו בשכונה הצפונית אנחנו נתכנן צורה מעגלית שתאפשר כניסה של תחבורה ציבורית רציפה.

אדר' רות גוטשל : מציין כי 49 יח"ד של בנה ביתך חלקם ברחובות משולבים הנמצאים מעל הכביש וחלקם חד מפלסיים מתחת לגובה הכביש על מנת לא ליצור בעיות ביוב.

מהנדס העיר בן דוד רפי : לא יהיה קו ביוב שיעבור דרך הטופוגרפיה של הבתים כפי שקורה כיום בשכונה הצפונית.

רה"ע בני ביטון : בשכונה הזאת ובשכונת הנרקיסים ישבנו על התכנון במהלך השנתיים האחרונות ושיפרנו את התכנון.

מנהלת הפרויקט אלונה ויינברג : נעשתה עבודה בלוי של רה"ע ומהנדס העיר מול לשכת התכנון יש פה צוות קאסט של יועצים שהכין את התוכנית למידותיה של העיר דימונה.

רה"ע בני ביטון : ראש העיר מחמיא לצוות המתכננים ואומר שבתוכנית זאת יש חשיבה " מחוץ לקופסה" ותכנון השכונה עונה על צורכי העיר.

אדר' רות גוטשל : במרכז השכונה מתוכננים דירות גן גג מכל הסוגים. כאשר ניסינו לתת לכל יחידה את הייחודיות שלה, כאשר כל טיפוס מקבל פנינה . ובהיקף השכונה קיימת בניה רוויה בעיקר בגלל השטחים לאורך הכביש הטבעתי שהם בנויים מבניינים של גן גג עם חצר משותפת , סטודיו לתעסוקה מהבית . עם זכויות בניה של עד 80 מ"ר. בבנייה הסמי רוויה – גן גג ישנה טופוגרפיה המאפשרת חנייה תת קרקעית.

מהנדס העיר בן דוד רפי : ביחידה למטה תהיה אפשרות לעשות יחידות אירוח ויש לציין זאת בטבלת השימושים . יש להוסיף זכויות בניה בשצ"פ המרכזי עד 100 מ"ר . מיקום המבנה בשצ"פ יהיה לשיקול דעת הועדה . לא תהיה חובת חיפוי חזיתות .

רה"ע בני ביטון :אני מבקש לתת אפשרות לסגירת מרפסות עם פרט אחיד לבניה הרוויה כפי שעשינו בשכונת ממשית.

יו"ר הועדה רה"ע בני ביטון מעלה את התוכנית להצבעה.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את ההמלצה להפקדה בתנאי תיקון התוכנית בהתאם להערות הבדיקה.

ה ח ל ט ו ת

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

אינג' רפי בן דוד - מהנדס הועדה

רה"ע בני ביטון - יו"ר הועדה לתכנון ובניה

חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה