

**סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה**

ישיבה מספר: 404 ביום חמישי תאריך 22/07/21 י"ג אב, תשפ"א בשעה 18:00

הישיבה תתקיים באולם המליאה קומה ג' בניין העירייה רח' שד' אריאל שרון

**מוזמנים:**

**חברים:**

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתו"ב | 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                    | מיכאל שוקרון      |
| נציג פיקוד העורף                 | כהן שליו          |
| נציגת משרד הבריאות               | טלי כפיר          |
| נציג רשות מקרקעי ישראל           | אופיר בניטה       |
| נציגת רשות העתיקות               | סבטלנה טליס       |
| נציגת שר האוצר                   | ד"ר קטובסקי רחל   |
| אחראית אבטחה ורישוי משטרת דימונה | מעין ארטן         |
| נציג מ. השיכון                   | רחמים הדר         |
| נציג משרד השיכון                 | פינקלשטיין גבריאל |
| נציגת המשרד לאיכות הסביבה        | ליאורה גולמב      |
| נציגת השר להגנת הסביבה           | ורד זיסו כהן      |
| נציגת השר להגנת הסביבה           | עידית צילה אורלב  |
| נציג תאגיד המים - מעיינות דרום   | אייל עמרם         |
| נציג שר האוצר - בעל דיעה מייעצת  | מר גיטלין דימיטרי |
| מפקחת בטיחות אש (כיבוי)          | אדווה אמזלג       |

**סגל:**

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| מהנדס העיר                             | רפי בן דוד            |
| יועץ המשפטי לעירייה                    | 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     |
| מבקרת העירייה                          | מירב בנאקוט           |
| תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה | עו"ד יהודה ירמולובסקי |

## אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 403 מיום 28/06/21 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

## כללי

1. בהתאם לחוק התכנון והבניה תיקון 117 הוראת שעה לפיצול דירות מובאת בזאת בקשה לאישור פיצול דירות בשכונת יוספטל (תוכנית 7/101/02/25) בשיעור של כ 20% ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר.

חוות דעת מהנדס העיר:

בתוכנית מס' 7/101/02/25 ישנן 51 יח"ד צמודות קרקע. עפ"י הוראת השעה מס' הדירות אותן ניתן לפצל לא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע על כן הוועדה תתיר לפצל 10 דירות לדירה אחת נוספת וזאת בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החנייה הקיימים.

מדובר בשכונה וותיקה בה ישנם בתי קרקע, השכונה נמצאת במקום מרכזי בעיר כמו כן תושבי השכונה בגיל מתקדם והתחדשות השכונה ע"י זוגות צעירים שרוצים לקנות בית גדול ולהשכיר יחידה שתעזור להם כלכלית תביא להתחדשות והצעת השכונה. פיצול הדירה מבחינת תשתיות לא יעמיס על השכונה כיוון שהבית ממילא בנוי וללא תוספות. כמובן שמבחינת חניות, גני ילדים, תחבורתית הדבר ישפיע, אך ההשפעה זניחה מאחר ומדובר ב-20% מבתי הקרקע. כך שסה"כ לשכונה התוספת אינה משמעותית והרווח לרשות (מבחינת התחדשות) ולדיירים (מבחינה כלכלית) מטיב עם כולם.

לשיקול חברי הועדה

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר : 404 בתאריך : 22/07/21

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0918557	בית כנסת ברח' שקמה 20, נווה חורש, דימונה	39498	41	41	4
2	607-0927533	חדרי טרפו, שכונת ממשית בדימונה	39271	99	99	5

**סעיף: 1** **תכנית מפורטת: 607-0918557**  
 סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**שם:** בית כנסת ברח' שקמה 20, נווה חורש, דימונה  
**נושא:** דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
ביטול ל-	61/1/במ/25
כפיפות	33/101/02/25

### בעלי עניין:

<b>יזם:</b>	ועדה מקומית דימונה
<b>מתכנן:</b>	רון פליישר
<b>♦</b>	חלבי לביב
<b>מגיש:</b>	ועדה מקומית דימונה

### גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39498  
41

גוש : 39499  
, 23

### מטרת הדיון

המלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת תוכנית

### מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים בבית כנסת ע"י שינוי ייעוד קרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, הוספת זכויות בניה, הגדרת תכנית, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. בשכ' נווה חורש, רח' שיקמה 20 מגרש 902.

### חנות דעת המהנדס:

התכנית באה להסדיר מצב קיים בבית כנסת בית הכנסת בן 2 קומות וקומת מרתף. על מנת להסדיר את המצב הקיים התכנית משנה ייעוד של חלק ממגרש 306 המיועד לפי תכנית מאושרת לשצ"פ ומשנה את ייעודו למבנים ומוסדות ציבור, בנוסף מבקשת הוספת זכויות הבניה, הגדלת שטח תכנית, שינוי קווי בניין ושינוי ובעיצוב המבנה. בנוסף התכנית מבקשת תוספת קומה מעל הקרקע ושימושים נוספים למגרש 902 איני רואה לנכון לאשר קומה נוספת לבית הכנסת מאחר ותוספת הקומה משנה את אופי הסיבה כמו כן סמוך לבית הכנסת קיים בית מגורים ובניית קומה נוספת תהווה פגיעה בדיירי הבית. התכנית מבקשת בנוסף הוספת שימושים למגרש 902 איני רואה צורך בהוספת השימושים כי הרי בנוי כבר במגרש בית כנסת. והתכנית באה להסדיר מצב קיים. בשכ' נווה חורש רח' שיקמה 20. ממליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון הערות הבדיקה וביטול. הקומה והשימושים הנוספים.

**סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 607-0927533**

סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**שם:** חדרי טרפו, שכונת ממשית בדימונה

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 9

יחס	לתכנית
ביטול ל-	133/03/25
כפיפות	33/101/02/25

**בעלי עניין:**

♦ יזם:	עיריית דימונה
♦ מתכנן:	רון פליישר
♦	אברהם ארד
♦ מגיש:	עיריית דימונה

**גושים/ חלקות לתכנית:**גוש: 39271  
99גוש: 39273  
99גוש: 39274  
99גוש: 39275  
99גוש: 39509  
69גוש: 39511  
45, 38גוש: 400365  
2גוש: 400403  
1גוש: 401037  
1**מגרשים לתכנית:** 612 בשלמותו מתכנית: 133 /03 /25

627 בשלמותו מתכנית: 133 /03 /25

**מטרת הדין**

הפקדת תכנית.

**מטרת התכנית**

חלוקת מגרשים ושינוי תכנוני במגרשים 612 ו-627 לטובת חדרי טרפו. הוספת זכויות בניה, קביעת גובה, תכסית, קווי בניין וקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

שכ' ממשית רח' תל גבעון ותל קיסון.

**חונת דעת המנדט:**

התכנית מבקשת חלוקת מגרשים ושינוי תכנוני למגרשים 612 ו-627

מס' דף: 6

שהינם ביעוד שצ"פ בהתאם לתכנית 133/03/25 למטרת  
הקמת חדרי טרפו. עיקרי התכנית כוללים הוספת זכויות בניה,  
קביעת גובה, תכסית, קווי בניין וקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
ממליץ לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

מס' דף: 7

תאריך: 19/07/2021

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 404 בתאריך: 22/07/21

### רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	שכי יוספטל	רוחפור שמואל	95	23	39510	2021037	20210531	1
9	שכי השחר (מזרחית)	כהן אייל	335	33	39867	2020022	20210561	2
11	שכי חכמי ישראל	עוזיה חנן	464	16	39527	2000143	20210471	3
12	שכי ממשית	אגם תבור יזמות ובניה בע"מ	442			2017043	20210072	4
14	שכי ממשית	אגם תבור יזמות ובניה בע"מ	441			2017042	20210109	5
15	שכי חכמי ישראל	אוחיון יפה	454	7	39526	2021012	20210326	6
16	שכי נוה חורש	כהן יוגב ומורן	30			98146	20210621	7
17		מויאל ציון	150/2	61	39523	94095	20200638	8
18		פז חברת נפט בע"מ		4	39931	2004134	20210560	9

סעיף 1: מספר בקשה: 20210531 תיק בניין: 2021037  
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**מבקש:**

\* רוחפור שמואל

**בעל הנכס:**

\* רמ"י

**עורך:**

\* שיטריית חיית

**בודק הבקשה:**

\* יעל סיסו

**מודד:**\* מחאגנה אברהם אבו שקרה  
אום אל-פחם**אחראי בקשה:**

\* יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000046057

**כתובת הבניין: בר-כוכבא 6/1 דימונה**

גוש וחלקה: 39510 23 מגרש: 95

תכנית: 7/101/02/25

**מהות הבקשה:**

בניית ממ"ד בהקלה ע"י העברת זכויות בניה מקומה עליונה לקומת הקרקע בשיעור של כ-41.02 מ"ר (מתוכן 25.30 מ"ר אושרו בהיתר קודם מספר ב/4/14/598), הקלה בשטח תכסית מותר בשיעור של כ-15.22 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר, הריסת חניה, שינוי בפתחי המבנה והגבהת חומות.  
בשכ' יוספטל, רח' בר כוכבא 6/1 (מספר ישן 213/1) מגרש 95.

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחי בניה		129.00	7/101/02/25	170.0	0.00	170.0	לא
סה"כ שטחי בניה	מ"ר	180.60	7/101/02/25	170.0	0.00	170.0	כן
תכסית	מ"ר	154.80	7/101/02/25	170.0	0.00	170.0	לא

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

בניית ממ"ד בהקלה ע"י העברת זכויות בניה מקומה עליונה לקומת הקרקע בשיעור של כ-41.02 מ"ר (מתוכן 25.30 מ"ר אושרו בהיתר קודם מספר ב/4/14/598) וכן הקלה בשטח תכסית מותר בשיעור של כ-15.22 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**ת. השלמה**

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



סעיף: 2	מספר בקשה: 20210561	תיק בניין: 2020022
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021		

**מבקש:**

♦ כהן אייל

♦ כהן רעות

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ אוחיון יוסף

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

**מודד:**

♦ מחאגנה אברהם אבו שקרה  
אום אל-פחם

**אחראי בקשה:**

♦ שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000051248

**כתובת הבניין: פרופ' דן שכטמן 35 דימונה**

גוש וחלקה: 39867 33 מגרש: 335

**מהות הבקשה:**

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%,  
בניית בריכת שחיה בהקלה מקו בניין וכן הקלה משטח תכנית מותר בשיעור  
של כ-27.15 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.  
שכ' השחר, רח' פרופ' דן שכטמן 35 מגרש 335.

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	223.00	146/03/25	206.1	0.00	206.1	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	50.00	146/03/25	44.7	0.00	44.7	כן
שרות	מ"ר	84.00	146/03/25	0.0	0.00	0.0	כן
תכנית - מעל לכניסה הקובעת	אחוז	179.00	146/03/25	206.1	0.00	206.1	לא
קו בנין צידי-ימני	מטר	3.00	146/03/25	2.7	0.00	2.7	לא
קו בנין צידי-שמאלי	מטר	3.00	146/03/25	2.7	0.00	2.7	לא

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

הקלה עבור בניית בריכת שחיה

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**ת. השלמה**

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

סעיף 3: מספר בקשה: 20210471 תיק בניין: 2000143  
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**מבקש:**

\* עוזיה חנן

**בעל הנכס:**

\* עוזיה חנן

**עורך:**

\* קרנט פדידה נטליה

**בודק הבקשה:**

\* יעל סיסו

**מודד:**\* מחאגנה אברהם  
אבו שקרה**אחראי בקשה:**

\* יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000043455

**כתובת הבניין: שלום שבזי 44/2 דימונה**

גוש וחלקה: 39527 16 מגרש: 464

תכנית: 43/101/02/25

**מהות הבקשה:**

הסדרת מצב קיים בחזית אחורית עבור: הקטנת תוספת בניה מהיתר קודם, בניית חדר שמש בהקלה מנספח בינוי (מותר בניה קונבנציונלית ומוצע חומר קל) וכן הקמת סככת רעפים בהקלה מנספח בינוי (ללא שמירת מרחק מינימלי של 2 מ' בין הסככה למחסן הקיים) החלפה מגג רברעף לגג רעפים, שינוי גובה שיפוע הגג במחסן קיים. חומה בנויה (כל המוצע לגיטימציה).  
בשכ' חכמי ישראל, רח' שלום שבזי 44/2 מגרש 464.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	132.00	43/101/02/25	117.1	0.00	117.1	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	22.16	43/101/02/25	26.4	0.00	26.4	לא
תכסית	מ"ר	184.74	43/101/02/25	143.5	0.00	143.5	כן

**הערות בדיקת השוואות זכויות:**

בבקשה זו לא מוצעים שטחי שרות כלל, שטחים אלו אושרו בהיתר קודם מס': 20120349.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**ת. השלמה**

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

סעיף 4: מספר בקשה: 20210072 תיק בניין: 2017043  
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**מבקש:**

♦ אגם תבור יזמות ובניה בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ כהן יוסף

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ לאוניד צירניאק-מ.ג.ה מדידות  
יהודה הנחתום 4 באר שבע

**אחראי בקשה:**

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית  
מספר בקשה רישוי זמין: 2861114119

**כתובת הבניין: תל גבעון 34 דימונה**

גוש וחלקה: מגרש: 442

תכנית: 133/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית מבנה מגורים בהקלות הבאות:

-בניית 14 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (12 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).  
-העברת זכויות בניה משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע בשיעור של כ- 780 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.  
-העברת זכויות בניה משטח עיקרי מעל לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 23.13 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.  
בשכ' ממשית, רח' תל גבעון 34 ו 36 מגרש 442.

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יח"ד	יח"ד	12.00	133/03/25	14.0	0.00	14.0	לא
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	660.00	133/03/25	1180.2	0.00	1180.2	לא
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	210.00	133/03/25	333.1	0.00	333.1	לא
עיקרי	מ"ר	780.00	133/03/25	190.9	0.00	190.9	כן
שרות	מ"ר	160.00	133/03/25	101.7	0.00	101.7	כן
תכסית	מ"ר	996.30	133/03/25	574.0	0.00	574.0	כן

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

כך פורסם בנוסח הפרסום מיום 11/06/2021  
בניית מבנה מגורים בהקלות הבאות:  
-בניית 14 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (12 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).  
-העברת זכויות בניה משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע בשיעור של כ- 780 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.

- העברת זכויות בניה משטח עיקרי מעל לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 23.13 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
- בפועל בהתאם לבדיקת חישוב השטחים בתכנית המוצעת נוסח הפרסום שונה ל: בניית מבנה מגורים בהקלות הבאות:
- בניית 14 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (12 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).
- העברת זכויות בניה משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע בשיעור של כ- 520.28 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
- העברת זכויות בניה משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 64.85 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
- העברת זכויות בניה משטח שרות מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 58.27 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לא לאשר את הבקשה להקלה מאחר ומבדיקת הבקשה עולה כי קיימת אי התאמה בין התכנית המוצעת לבין נוסח הפרסום שפורסם בהתאם לחוק.

סעיף 5:	מספר בקשה: 20210109	תיק בניין: 2017042
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021		

**מבקש:**

♦ **אגם תבור יזמות ובניה בע"מ**

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ רון גולן

**בודק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

**אחראי בקשה:**

♦ בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 7480227853

**כתובת הבניין: תל גבעון 30 דימונה**

גוש וחלקה: מגרש 441:

תכנית: 133/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית מבנה מגורים בהקלות הבאות:

- בניית 14 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (12 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).
- העברת זכויות בניה משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע בשיעור של כ- 780 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
- העברת זכויות בניה משטח עיקרי מעל לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 23.13 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
- בשכ' ממשית, רח' תל גבעון 30 ו 32 מגרש 441.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יח"ד	יח"ד	12.00	133/03/25	14.0	0.00	14.0	לא
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	660.00	133/03/25	11801.2	0.00	11801.2	לא
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	210.00	133/03/25	333.1	0.00	333.1	לא
עיקרי	מ"ר	780.00	133/03/25	190.9	0.00	190.9	כן
שרות	מ"ר	160.00	133/03/25	101.7	0.00	101.7	כן

**הערות בדיקת השוואות זכויות:**

- סעיף 4. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת
- סעיף 5. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת

**חנות דעת המהנדס:**

ממליץ לא לאשר את הבקשה להקלה מאחר ומבדיקת הבקשה עולה כי קיימת אי התאמה בין התכנית המוצעת לבין נוסח הפרסום שפורסם בהתאם לחוק.

תיק בניין: 2021012

מספר בקשה: 20210326

**סעיף: 6**

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**מבקש:**

\* אוחיון יפה

**בעל הנכס:**

\* רמ"י

**עורך:**

\* קרנט נטליה

**בודק הבקשה:**

\* קנדלקר שירן

**מודד:**\* מחאגנה אברהים אבו שקרה  
אום אל-פחם**אחראי בקשה:**

\* שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000022220

**כתובת הבניין: אבן גבירול 29/2 דימונה**

גוש וחלקה: 39526 7 מגרש: 454

תכנית: 43/101/02/25, 65/במ/25

**מהות הבקשה:**

בניית סככת רעפים בחזית אחורית בהקלה מתכנית בינוי במיקום התוספות, בניית מחסן בהקלה מתכנית בינוי במיקום ובגובה, הקלה בגובה רכס עליון של גג המחסן וכן הקלה בסוג גימור המחסן. שכי חכמי ישראל, רח' אבן גבירול 29/2 מגרש 454.

**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	27.2	0.00	27.2	43/101/02/25	45.67	מ"ר	שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני
כן	28.7	14.47	14.2	43/101/02/25	28.97	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
כן	56.0	14.47	41.5	43/101/02/25	109.17	מ"ר	תכנית - מעל לכניסה הקובעת

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לא לאשר את הבקשה להקלה מאחר ומבדיקת הבקשה עולה כי קיימת אי התאמה בין התכנית המוצעת לבין נוסח הפרסום שפורסם בהתאם לחוק.

סעיף 7: מספר בקשה: 20210621 תיק בניין: 98146  
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021

**מבקש:**

\* כהן יוגב ומורן

\* כהן יוגב ומורן

**בעל הנכס:**

\* רמ"י

**עורך:**

\* שטרית חיית

**בודק הבקשה:**

\* קנדלקר שירן

**מודד:**\* נגב מדידות- בובליק ג'אנה  
ש.ג. עגנון 6 דירה 36 באר שבע**אחראי בקשה:**

\* שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 10000052404

**כתובת הבניין: צפצפה 6 דימונה**

גוש וחלקה: מגרש 30:

**מהות הבקשה:**הרחבת מחסן בהקלה מגודל מחסן מותר 6 מ"ר מוצע 12 מ"ר,  
בניית חניה, שינויי פתחים והרחבת פרגולה.  
שכ' נווה חורש, רח' צפצפה 6 מגרש 30.**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	174.8	174.80	0.0	1022/מק/25	200.70	מ"ר	שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני
כן	34.9	15.59	19.3	1022/מק/25	44.60	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
	0.0	0.00	0.0	1022/מק/25	31.22		עיקרי
	0.0	0.00	0.0	1022/מק/25	13.38		שרות

**הערות בדיקת השוואות זכויות:**

מבוקשת הקלה בגודל מחסן ובגובה מחסן

**חנות דעת המהנדס:**ממליץ לא לאשר את הבקשה להקלה מאחר ומבדיקת הבקשה עולה כי קיימת אי התאמה  
בין התכנית המוצעת לבין נוסח הפרסום שפורסם בהתאם לחוק.

מספר בקשה: 20200638	תיק בניין: 94095
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 404 בתאריך: 22/07/2021	

**סעיף 8:**

**מבקש:**

♦ מויאל ציון

♦ מויאל זקלין

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ קרנט נטלי

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

**מודד:**

♦ מחאגנה אברהם אבו שקרה  
אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד : 30010

**אחראי בקשה:**

♦ שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 5569977548

**כתובת הבניין: שד' גולדה מאיר 150/2 דימונה**

גוש וחלקה: 39523 61 מגרש: 150/2

**מהות הבקשה:**

בניית חדר רחצה ושירותים לבריכת שחיה בקומת קרקע, תוספת חדר בקומה א', שינויים פנימיים ושינויי פתחים, החלפת גג רעפים, בניית בריכת שחיה מקורה בפרגולה, בניית חניה בהקלה מגודל מותר (מותר 15 מ"ר, מוצע 22.47 מ"ר) וכן ע"י העברת שטחי שירות מעל הקרקע המיועדים למחסן לשטחי שירות מעל הקרקע המיועדים לחניה בשיעור של כ-7.47 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר (לגיטימציה). שכ' נווה דוד, רח' גולדה מאיר 150/2 מגרש 150/2.

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	15.00	607-0280149	22.4	0.00	22.4	לא
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	143.60	607-0280149	121.0	0.00	121.0	כן
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	מ"ר	215.40	607-0280149	188.3	0.00	188.3	כן
תכסית - מעל לכניסה הקובעת	אחוז	40.00	607-0280149	143.5	0.00	143.5	כן

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

15 מ"ר מיועדים רק לחניה  
שטחים עיקריים הינם לשטחים לקומה אחת ושטחים לכל הקומות - קיימת חלוקה

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לא לאשר את הבקשה מאחר והתכנית טרם תוקנה כנדרש והסתיים לוח הזמנים במערכת.



2004134	תיק בניין :	20210560	מספר בקשה :	<b>סעיף 9:</b>
22/07/2021				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 404 בתאריך :

**מבקש:**

♦ פז חברת נפט בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ אבישי גרינטל

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

**מודד:**

♦ א.א.ג. אזוט- גולן אזוט.  
מרכז הנגב 19 באר שבע

**אחראי בקשה:**

♦ שירן קנדלקר - בודקת רישוי  
סוג בקשה: בקשה לשימוש חורג  
מספר בקשה רישוי זמין: 10000012445

**כתובת הבניין: אזור התעשייה דימונה**

גוש וחלקה: 39931 4

**מהות הבקשה:**

שימוש חורג משימוש של דרך מאושרת לסככת תדלוק ומשאבות בתחנת תדלוק - לתקופה של 5 שנים מיום ינואר 2018 ועד ליום דצמבר 2022.  
אזור תעשייה, תחנת דלק פז מתחם 501.

**התנגדויות:**

התנגדות

**מתנגדים:**

♦ מפגש האחים דביר תאריך התנגדות: 17/06/2021

**מהות התנגדות:**

ראה מכתב התנגדות מצ"ב.

**חות דעת המהנדס:**

לאחר עיון במכתב ההתנגדות שהוגש ע"י עו"ד טל רנאל-כהן בשם האחים דביר, אין הוועדה מתערבת בעניינים שבין הצדדים אני כמהנדס בוחן את התכנית מבחינה תכנונית בלבד. ולכן אין מניעה לאשר את השימוש חורג. אי לכך ממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את הבקשה לשימוש חורג. מצ"ב לעיונכם מכתב ההתנגדות.

**ת. השלמה**

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



RANEL GISER LAW OFFICE

טל רנאל-כהן עו"ד ■ רעות גיסר-סודק עו"ד

ליגד 2, רחוב המעין 4, הפארק הטכנולוגי מודיעין 7177872 טלפון: 077-3015080 פקס: 077-3015080  
tal@ranel-giser.co.il reut@ranel-giser.co.il

TAL RANEL-COHEN, ADV. ■ REUT GISER-SUDAK, ADV.

Ligad Center 2, 4 HaMaayan St. The Technological Park Modifin 7177872 Tel: 077-3015080 Fax: 077-3015080

17 ביוני 2021

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה דימונה  
**באמצעות דוא"ל**

א.ג.ג.

**הנדון: התנגדות לבקשה לשימוש חורג**

מוגשת בזה התנגדות מטעם מפגש אחים דביר 1985 בע"מ (להלן: "האחים דביר"), לבקשה לשימוש חורג שהוגשה על ידי פז חברת נפט בע"מ (להלן: "פז"), לסככת תדלוק ומשאבות בתחנת תדלוק, לתקופה שמינואר 2018 ועד דצמבר 2022, בגוש 39931 חלק מחלקות 3,4 ו-10 (להלן: "מגרש פז" ו-"הבקשה", לפי הענין).

**אלה נימוקי ההתנגדות:**

1. האחים דביר בע"מ הינם חוכרי משנה של פז (שהינה החוכרת מרמ"י) מ-06.1978, במגרש בגודל 1,800 מ"ר, בגוש 39931 (להלן: "מגרש דביר"). במשך שנים רבות הפעילו האחים דביר מסעדה במגרש דביר. מגרש דביר מהווה חלק ממגרש פז וממוקם בסמוך לתחנת התדלוק שלה.
2. בהתאם להסכם בין פז לבין האחים דביר מ-11.2017, האחים דביר מקדמים תכנית בנין עיר על מגרש פז מאז תחילת שנת 2018 (להלן: "התב"ע החדשה").
3. מטרת התב"ע החדשה, היא הסדרת ייעודי הקרקע של מגרש פז (לרבות מגרש דביר), והתאמתם למצב בפועל הקיים מזה עשרות שנים. ויובהר, הייעוד של מגרש פז במצב הקיים מאז 1983 הינו ייעוד דרך, ולכן אין מנוס מקידום התב"ע החדשה על מנת לאפשר להמשיך להפעיל במגרש את תחנת התדלוק וחנות הנוחות של פז ואת הקמתו מחדש והפעלתו של מבנה המסעדה של האחים דביר.
4. התב"ע החדשה הוגשה פעמיים למוסדות התכנון בדימונה ובבאר שבע. בפעם הראשונה הוגשה תכנית 607-0544973 לוועדה המחוזית ב-2018. בפעם השנייה – לאחר שפג תוקפה של קידום התכנית הראשונה - הוגשה ביום 6.10.2019 תכנית נוספת לוועדה המחוזית שמספרה 607-0477851.
5. יצוין כי מאז שהאחים דביר החלו לקדם את התב"ע החדשה, חלים בה עיכובים רבים שרובם נובעים מחוסר שיתוף פעולה של פז, מדרישות שונות שלה ומחוזרתה מהסכמות מהותיות בנוגע לחלק מתנאי הסף שדורשת הועדה המחוזית לצורך קידום התב"ע החדשה.
6. בין היתר, פז סירבה במשך תקופה ארוכה להצטרף "כמגישת התכנית". כמו כן פז חזרה בה מהסכמה לקידום התכנית במתווה של ייעוד מתכלה. התנהלות זו של פז היא שגרמה לכך שהתכנית הראשונה נסגרה על ידי הועדה המחוזית ביום 25.3.2019 מאחר ולא הושלמו תנאי הסף.

7. לאור זאת נאלצו האחים דביר לפתוח תיק חדש ולעבור שוב בוועדה המקומית את הליך הקליטה, לרבות דיון חוזר בוועדה המקומית.
8. ביום 6.5.2021 לאחר שעברה את תנאי הסף, התביעה החדשה הוגשה שוב לוועדה המחוזית והיא כעת ממתינה לבדיקה חוזרת לאור השינויים שנעשו בה לבקשת פז.
9. בינתיים, לאורך כל השנים, הפעילות הקיימת במגרש פז, מבוססת על היתרים לשימוש חורג המוארכים מדי מספר שנים.
10. אלא שלאור כל האמור לעיל ונוכח העובדה שהתביעה החדשה לקראת דיון להפקדה בוועדה המחוזית, אין להאריך שוב את ההיתר לשימוש החורג ובמקום זאת יש לקדם את התביעה החדשה, להפקידה ולאשרה בהקדם.
11. הארכת השימוש החורג עלול לגרום לעיכובים נוספים באישור התביעה החדשה, ולהמשך הפעילות במגרש פז ללא הסדרה תכנונית.
12. יודגש, שההצדקה ליתן היתר לשימוש חורג היא העובדה שהתביעה החדשה נמצאת "בצינור". ואולם, לא ניתן לאפשר לפז מצד אחד – להאחז ולהסתמך על קיומה, ומאידך – לעכב את אישורה.
13. חשוב לציין, שהעובדה שהתביעה החדשה טרם אושרה, העיכובים הגדולים והצורך לתקנה ולשנותה, גורם לאחים דביר לנזקים כבדים.
14. לחילופין בלבד, מכיוון שאין לאחים דביר התנגדות עקרונית להמשך הפעלת מגרש פז לתקופה קצרה נוספת בהליך של שימוש חורג, האחים דביר יסכימו לכך שינתן היתר שימוש חורג למגרש פז למספר חודשים ספורים ולכל היותר עד לסוף שנת 2021 ובלבד שבמקביל התביעה החדשה תקודם, כאשר לאחר אישורה יתייחר הצורך בהמשך הארכת ההיתרים לשימוש חורג.
15. הוועדה מתבקשת לזמן את האחים דביר לכל דיון שיתקיים בבקשה האמורה.
16. אין בהתנגדות זו כדי למצות את טענות האחים דביר כנגד הבקשה והם שומרים על זכותם להוסיף טענות בדיון בהתנגדות.
17. להתנגדות זו יצורף תצהיר חתום על ידי מר דוד דביר, הבעלים והמנכ"ל של האחים דביר.

בכבוד רב,  
טל רנאל-כהן, עו"ד

תצהיר

1. אני הח"מ, דוד דביר, נושא ת.ז. 74693375, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה, כדלקמן:
2. אני הבעלים והמנכ"ל של מפגש אחים דביר 1985 בע"מ שהינה חוכרת משנה של פז מ- 06.1978, במגרש בגודל 1,800 מ"ר, בגוש 39931.
3. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות המוגשת בשם האחים דביר לבקשה לשימוש חורג שהוגשה על ידי פז חברת נפט בע"מ, לסככת תדלוק ומשאבות בתחנת תדלוק, לתקופה שמינואר 2018 ועד דצמבר 2022, בגוש 39931 חלק מחלקות 3,4 ו-10
4. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובהסתמך על מסמכים שונים.
5. זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.



דוד דביר

אישור

אני הח"מ, איתן קליין, עו"ד, מס' רשיון 67308 מאשר בזאת כי ביום 17.6.2021 הופיע בפני, דוד דביר, נושא ת.ז. מס' 74693375 / המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אביטל קליין, עו"ד  
מ.ר. 67308  
מדרך בגין 144 א'  
ת"א - מגדל מידטאון