

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 366 ביום חמישי תאריך 21/06/18 ח' תמוז, תשע"ח בשעה 17:45

השתתפו:

חברים:

מר בני ביטון	-	יו"ר הועדה וראש העיר
אריאל ללוש		סגן ראש העיר וחבר ועדה
מר צרויה יחיאל	-	סגן ראש העיר וחבר ועדה
אוטמזגין יוסי		חבר ועדה
סגל:		
וקנין שמרית		מדענית
דב גלברט		נציג שר האוצר
רפי בן דוד		מהנדס העיר
עו"ד מנחם בן טובים -		יועץ המשפטי לעיריה
חבושה סמיטל -		מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
מירב בנאקוט		מבקרת העירייה
עו"ד יהודה ירמולובסקי		תובע עירוני

נעדרו:

חברים:

אלי סיגרונ		חבר ועדה
מר טלקר עופר -		חבר ועדה
גיקי אדרי		חבר ועדה
נציגים:		
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
רמי ברדוגו		נציג בעל דעה מייעצת - שר האוצר
אדווה אמזלג		מפקחת בטיחות אש (כיבוי)
סגל:		
טל שמשון		מנהל מחלקת רישוי עסקים
יעל סיסו -		ס. מנהלת מח' רישוי ובניה
עו"ד תורג'מן רוני		מנהל תחום גביה

הועדה החלה 15 דק' לאחר הזמן המתוכנן.

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 365 מיום 27/05/2018 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה: חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפרוטוקול.

כללי

היזם גבריאל אוזן פנה למהנדס העיר בבקשה לפצל את טופס האכלוס (טופס 4) במגרשים 116 שבו אושרו לבניה 6 יח"ד (3 דו משפחתיות), ומגרש 117 שבו אושרו לבניה 5 י"ד (2 דו משפחתי ואחת בודדת) בשכונת הר נוף כך שיתאפשר קבלת טופס אכלוס לכל יח"ד בנפרד למרות שמדובר במגרש אחד וביח"ד שהם דו משפחתיות

חוות דעת מהנדס העיר:

מדובר בקבלן שקיבל היתר לשני מגרשים בשכונת הר נוף מדובר בבתיים דו משפחתיים היזם מבקש לפצל את טופס אישור האכלוס מאחר ונתקל בקושי למכירת כל יח"ד באותו הזמן. אין לי התנגדות לאישור הועדה לפיצול האישור בתנאי להגשת כל המסמכים הדרושים לכל יח"ד כולל שמירה על כללי הבטיחות והבהרה חד משמעית כי החיבור על ידי גורמי החוץ (חב' חשמל, הוט, בזק וכ"ו) יהיו לטובת הדירה הבודדת בלבד ובתיאום מהנדס העיר.

מהלך דיון:

מהנדס העיר מר רפי בן דוד מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומציין כי היזם מתקשה במכירת הדירות בו זמנית ועל כן מבקש לפצל את אישור האכלוס, כמו כן מציין כי היזם יביא את כל האישורים הנדרשים בכל פעם שיתבקש האישור. היועמ"ש עורך הדין מנחם בן טובים מציין כי התשתיות יושלמו במלואן בזמן טופס האכלוס הראשון.

החלטה:

מאשרים פה אחד את העבודה בשלבים נשוא היתרים מספר 20150071, 20150072. השלבים יוגדרו באמצעות מהנדס העיר.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 366 בתאריך: 21/06/18
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0572370	שכונה הר נוף, פלח C, רח' הר הנגב 6, דימונה	400495	1	1	5
2	607-0623272	מגורים במגרש 267A רח' שיזף 27 שכונת נווה חורש, דימונה	39524	188	188	7
3	607-0470427	גני דניאל ומתחם אגד, אזור תעשייה דרומי בדימונה	39930	10	10	9
4	607-0362830	רח' שיבולים - שכונת שבעת המינים, דימונה	39506	83	83	12
5	607-0609453	שינוי בקוי בנין ותוספת יח"ד ברחוב הפסגה 33 בדימונה	39517	15	15	14
6	607-0544973	הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)	39931	4	4	17

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 607-0572370**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: שכונה הר נוף, פלח C, רח' הר הנגב 6, דימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס
ל**תכנית**
25/02/101
25/02/101/34

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** אלול שמעון
- ♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן
- ♦ אבראהים מחאגנה
- ♦ **מגיש:** שמעון אלול
- ♦ מיטל חיה ווקנין אלול

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 400495
1

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית.

מטרת התכנית

שינויי קוי בניין בבית מגורים במגרש 341 שכונת הר נוף, שינוי הוראות בינוי לבריכה ע"י שינוי קוי הבניין רח' הר הנגב 6, דימונה (הסדרת מצב קיים).

הערות בדיקה

הוראות תוכנית

- יש לתקן את דברי ההסבר ולהוסיף את השינוי בהנחיות האדריכליות לעניין הבריכה.
- סעיף 1.5.4 יש להוסיף כתובת
- סעיף 1.8 להוסיף מס' טלפון של בעל הבקשה
- סעיף 2.1 יש לתקן ולרשום הסדרת מצב קיים בבית מגורים.....
- סעיף 2.2 עיקרי התוכנית להוסיף את השינוי בעיצוב
- סעיף 4.1.2 להוסיף הנחיות לחניות עפ"י התב"ע התקפה
- מתחת לטבלה 5 יש להוסיף את הערות הרשומות בתב"ע התקפה
- בסעיף 6.4 תנאים למתן היתר יש להוסיף את סעיף 9.8 א' לעניין מפלסי הקרקע.
- יש להגיש טופס חתימת עורך מעודכן ותואם את עורך הבקשה שמצויין במסמכי התוכנית

תשריט מצב מוצע

- יש לסמן את מידות קו הבניין של חדר המשאבות

חנות דעת המהנדס:

מדובר בבית מגורים שנמצא בשכונה הצפונית שקיבל היתר ובמהלך בנייתו התגלה ע"י מדידה כי העמדה של המבנה לא נכונה קרי המבנה לא נבנה עפ"י קוי הבניין. לאור זאת בעל המגרש מגיש את התוכנית להסדרת המצב הקיים ממליץ להפקיד את התוכנית

מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את התוכנית ומציין כי במהלך הבנייה התגלה כי הבית נבנה שלא עפ"י קווי הבניין, תוכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים.
חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הפקדת התוכנית.

החלטות

- מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה.

סעיף: 2

תכנית מפורטת: 607-0623272

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: מגורים במגרש 267A רח' שיזף 27 שכונת נווה חורש, דימונה

נושא: הפקדת תוכנית דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
	25/03/130
חלק מ-	25/03/135
חלק מ-	40/במ/25

בעלי עניין:

- ♦ יזם:** ספורטה יצחק ורבקה
- ♦ מתכנן:** רחל ברבי
- ♦ מגיש:** רבקה ספורטה
- ♦** יצחק ספורטה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 39524
188 ,

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית.

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים בבית מגורים, במגרש דו משפחתי ע"י הגדלת זכויות בניה, שינוי קוי בניין, שינוי בינוי והגדלת תכסית במגרש מס' 267A, שכונת נווה חורש, ברח' שיזף 27, דימונה.

הערות בדיקה

הוראות התוכנית

- יש לתקן את דברי ההסבר ולרשום עפ"י מטרת התוכנית.
- יש לתקן את סעיף 1.4 לעניין סעיפי החוק
- יש לתקן את סעיף 2.1 מטרת התוכנית הינה הסדרת מצב קיים ושינוי תכנוני בבית מגורים
- תיקון סעיף 2.2 עיקרי התוכנית : הגדלת הזכויות הינה מ 141 מ"ר עיקרי ולא 140 מפי שצויין . כמו כן לא קובעים קוי בניה רק משנים אותם.
- ישנה סתירה בין טבלה 5 לעיקרי התוכנית לעניין התכסית
- עפ"י תשריט נספח הבינוי יש להגדיל את התכסית
- סעיף 6.1 תנאים למתן היתר יש להוסיף את הערה 3 שקיימת מתחת לטבלה בתבע התקפה . כמו כן יש להוסיף בסעיף למתן היתר כי יש להרוס את המבנים המיועדים להריסה.

נספח בינוי

- יש להגדיל את הפונטים של הנספח בכלל לא מובן.
- תיאור הנספח יש להוסיף כי הוא מחייב גם לגבי גודל התוספת

תשריט מצב מוצע

- עפ"י המדידה נראה כי חלק מהסככה הקדמית נסגר מה שלא בא לידי ביטוי בנספח הבינוי יש להתאים בין חלקי התוכנת.

- יש לצרף מסמך בעלויות.

חנות דעת המהנדס:

מדובר בבית מגורים בשכונת נווה חורש התוכנית באה להסדיר מצב קיים יחד עם בניית ממ"ד. תוכניות מסוג זה אושרו בעבר ע"י הועדה. ממליץ להפקיד את התוכנית.

מהלך הדיון

מהנדס העיר מציג את הבקשה ומציין כי באה להסדיר מצב קיים. חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפקדת התכנית.

החלטות

- מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה.

סעיף: 3 | **תכנית מפורטת: 607-0470427**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: גני דניאל ומתחם אגד, אזור תעשייה דרומי בדימונה
נושא: דיון כללי
דימונה
סמכות: ועדה מחוזית

לחסי	לחסי
חלק מ-	25/02/101
חלק מ-	25/02/101/3

בעלי עניין:

- יזם:** גני דניאל דימונה בע"מ
- אגד האגודה לתחבורה בישראל בע"מ
- ועדה מקומית דימונה
- מתכנן:** רון פליישר
- מגיש:** גני דניאל דימונה בע"מ
- ועדה מקומית דימונה
- אגד האגודה לתחבורה בישראל בע"מ

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39930
11, 10

גוש: 39931
14, 12, 9, 7, 6

מטרת הדיון

דיון בהמלצה לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית חדשה לאולם גני דניאל ולמתחם אגד שנמצאים באזור התעדיה הדרומי של דימונה ע"י שינויי יעוד הקרקע, הוספת שטחים, שינוי קווי בניין והסדרת רוחב הכביש עפ"י מצב קיים בשטח

הערות בדיקה

כללי

- יש להתאים את מספרי המגרשים בין כל מסמכי התוכנית.

נספח בינוי

- יש לתקן את תיאור הנספח
- יש לתקן את רוחב הדרך מ 26 ל 25

נספח תנועה

- יש לתקן את רוחב הכביש ל 25
- בגליון מספר 2 במתחם אגד אין חניות נכים
- יש להציב תמרורים רלוונטים
- יש להחתיים את יועץ התנועה

מצב מוצע

- יש לסמן להריסה את המבנים שנמצאים מחוץ לקוי הבניין
- יש לתקן את הרוזטה

הוראות תוכנית

- יש לתקן את דברי ההסבר ולרשום :
התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית חדשה לאולם גני דניאל ולמתחם אגד שנמצאים באזור התעדיה הדרומי של דימונה ע"י שינויי יעוד הקרקע , הוספת שטחים , שינוי קווי בניין והסדרת רוחב הכביש עפ"י מצב קיים בשטח.
- סעיף 1.5.2 להוסיף בסוגרים גני דניאל ומתחם אגד.
- סעיף 1.5.4 להוסיף כתובות : גני דניאל – האומן 12
מתחם אגד : האומן 10 , הפטיש 4 (מדובר במגרש פינתי שמקבל 2 כתובות)
- טבלה 1.6 יש להוסיף בכפיפות לתמ"א 18
- יש לתקן את סעיף 2.1 ולרשום :
יצירת מסגרת תכנונית חדשה למגרשים והצרת הכביש
- סעיף 2.2 יש לתקן את סעיף קטן 8 מדובר בשינוי קוי בניין
- עפ"י טבלה 5 במגרש 10 (אגד) נוספה קומה מתחת לקרקע יש להוסיף לעיקרי התוכנית
- סעיף 4.2.1 סעיף קטן א' יש לבטל את שימוש תחנת הדלק ובסעיף קטן ב' יש לבטל את המילים תומך למרכז התחבורתי.
- תיקון סעיפי 4.2.2 ו 4.2.3 לעניין זכויות הבנין
- סעיף 4.3.1 יש להוסיף הוראות לאחסנה
- טבלה 5 : קווי הבניין לא תואמים את המצב המוצע
יש לבדוק שוב את זכויות הבניה לגני דניאל האם הם מספיקים לקיים בשטח לתא שטח 10 ישנה קומה מתחת לקרקע ולא ניתנו זכויות בניה מתחת לקרקע
- יש להוסיף סעיף להכנת תצ"ר בעקבות תשריט החלוקה שאושר
- יש לבטל בשימושים של מגרש 11 (אגד) את השימוש לאולם ארועים.
- **תכנית המתאר של דימונה מצויה לקראת אישור וככל שהתב"ע הנקודתית תאושר לפני אישור תכנית המתאר יכול ותכנית המתאר תסתור את התב"ע, לפיכך יש לציין בהוראות התכנית של התב"ע הנקודתית כי הוראותיה יגברו על תכנית המתאר.**

חות דעת המהנדס:

מדובר בשטח הנמצא באזור התעשייה של הדרומי של העיר בעבר אושר תשריט חלוקה שיצר שני מגרשים האחד בבעלות גני דניאל והשני בבעלות אגד. כיום הוגשה תוכנית אשר משנה את ייעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה למסחר ותעסוקה במגרש שבבעלות גני דניאל ואת המגרש השני היא משנה למסחר תעסוקה ותחבורה. מגדירה מחדש את זכויות הבניה קובעת שמושים ותכליות מותרים ומשנה קווי בניין כמו כן התוכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י הצרת קוחב הכביש מאחר וישנה סטייה של גבולות המגרש לכיוון הכביש בעקבות זאת הצטרפה הועדה המקומית לתוכנית כמגישה

במגרש שבבעלות אגד אחד השמושים המוצעים הינו אולם ארועים יש לבטל את השימוש מאחר ובמגרש הסמוך קיים אולם ארועים והרשות לא רואה צורך להקמת אולם נוסף בהתאם לתיקון התוכנית עפ"י הערות הועדה ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

מ ה ל ד ה ד י ו ן

ראש העיר מר בני ביטון מציין כי היוזמה על הכנת התכנית מבורכת, מאחר והיזם מסדיר את עניין ייעוד הקרקע. מהנדס העיר מר רפי בן דוד מציג את התוכנית בפני חברי הועדה. **חברי הועדה ממליצים פה אחד בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.**

לתשומת לב חברי הועדה המחוזית תכנית המתאר של דימונה מצויה לקראת אישור וככל שהתב"ע הנקודתית תאושר לפני אישור תכנית המתאר יכול ותכנית המתאר תסתור את התב"ע, לפיכך יש לציין בהוראות התכנית של התב"ע הנקודתית כי הוראותיה יגברו על תכנית המתאר.

ה ח ל ט ו ת

- ממליצים בפני הועדה המחוזית את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה.

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 607-0362830
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: רח' שיבולים - שכונת שבעת המינים, דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

יחס
חלק מ-
לתכנית
25/03/102/70

בעלי עניין:

✦ **יזם:** עיריית דימונה

✦ **מתכנן:** רון פליישר

✦ גולן אזוט

✦ אוהד ורטש

✦ **מגיש:** עיריית דימונה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39506

108, 83

גוש : 39507

167, 164, 160, 106, 105, 104, 101, 97, 171, 110, 109, 108, 107, 100, 99, 87, 86, 85

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית : 70 /102 /03 /25

מטרת הדיון

דיון בהמלצה לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה תיקון תכנית מס 70/102/03/25 בשכונת שבעת המינים בדימונה על ידי הגדלת זכויות הבנייה לשטחי השירות, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

הערות בדיקה

הוראות תוכנית

- יש להוסיף לעיקרי התוכנית שינוי טבלת איזון
- סעיף 4.1.2 :
- יש לתקן את סעיף קטן 5 ,
- סעיף קטן 7 יש להגדיר את מהות הקולונדה
- יש להוסיף כי המחסן בחצר ישמש את בית המגורים בלבד
- יש להוסיף הוראות בינוי לפרטי הגמר של המחסן
- יש להוסיף הוראות בינוי לממד ולציין כי ייבנו 2 ממ"דים אחד לבית המגורים ואחד למסחר
- יש להגדיר מיקום מחסנים למגרשים הצפוניים
- יש להגדיר את מיקום החניות למגרשים 93-100
- יש להוסיף הגדרות למצללות
- בטבלה 5 יש לבדוק האם השטח המקורה ע"י הקומה הראשונה נכלל בזכויות
- סעיף 6.4 יש לציין כי זכויות הבניה כוללים רק 2 מקומות חנייה מקורים במידה ובעל המגרש יבקש לקרות יותר מחניה 1 השטחים ילקחו ע"ח שטחי השירות הקיימים
- סעיף 6.4 יש לתת התייחסות גם למגרשים הדרומים

- יש לציין כי מספר מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חניה גם למסחר וגם למגורים
- יש להוסיף סעיף של הכנת תצ"ר
- יש לציין כי המרתפים יהיו עם כניסה רק מהמסחר
- יש להוסיף את פירוט השטחים מתחת לטבלה 5 (כפי שהוצגו במכתב מיום 28/03/18)

מצב מוצע

- יש לסמן להריסה את המבנים הקיימים

נספח בינוי

- יש להגדיר מיקום מחסנים לכל המגרשים ולהוסיף פרט
- יש להוסיף מיקום חניות לכל המגרשים

כללי

- הגשת מסמכי בעלות
- הגשת טבלת איזון והקצאה

חונות דעת המהנדס:

בשנת 2012 אושרה ע"י הועדה המחוזית תוכנית לרח' השיבולים שמייעד את הקרקע ייעוד משולב מגורים ומסחר. בזמן שהעירייה רצתה לצאת בשיווק המגרשים התברר כי לא מוגדרים מספיק חניות למגרשים הדרומיים וקווי הבניין לא אפשרו את התכנון. כמו כן נמצאו טעויות מהותיות בטבלת האיזון. בעקבות כך ובמטרה לקדם את שיווק המגרשים הועדה מגישה את התוכנית שבנדון שתאפשר 16 יח"ד המשולבים במסחר. קומת קרקע ומרתף ישמשו את המסחר קומה א' וב' ישמשו כמגורים לאורך רח' השיבולים. ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

מהלך הדיון

מהנדס העיר מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה ומציין כי תכנית זו באה לתקן את התכנית התקפה על מנת לאפשר את שיווק הקרקעות.
הוועדה ממליצה פה אחד בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

החלטות

- ממליצים בפני הוועדה המחוזית את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה.

סעיף: 5

תכנית מתאר מקומית: 607-0609453

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: שינוי בקוי בנין ותוספת יח"ד ברחוב הפסגה 33 בדימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/03/107/12
חלק מ-	25/1000/מק

בעלי עניין:

- ♦ יזם:** אייל אליהו אזולאי
- ♦ חופית אזולאי
- ♦ מתכנן:** קובי נעים
- ♦ ג'אנה בובליק
- ♦ מגיש:** חופית אזולאי
- ♦ אייל אליהו אזולאי

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39517
 120, 15, 16

גוש : 39527
 39

מטרת הדין

דיון בהפקדת תוכנית

מטרת התכנית

התוכנית באה להסיר מצב קיים ע"י הוספת שטחים, שינוי קו בניין, הוספת יחידת דיור וקביעת גובה למבנה בבית מגורים ברח' הפסגה 33

הערות בדיקה

הוראות תוכנית

- יש לתקן את דברי ההסבר ולרשום: התוכנית באה להסיר מצב קיים ע"י הוספת שטחים, שינוי קו בניין, הוספת יחידת דיור וקביעת גובה למבנה בבית מגורים ברח' הפסגה 33
- סעיף 1.1 יש לתקן את שם התוכנית לפסגה 33 משפחת אזולאי
- יש לתקן את סעיף 1.4 לעניין סעיפי החוק ישנם סעיפים לא רלוונטים
- יש לתקן את שם השכונה בסעיף 1.5.4
- במסמכי התוכנית יש להוסיף נספח בינוי
- יש לתקן את סעיף 2.1 ולרשום: הסדרת מצב קיים ושינוי בינוי
- סעיף 2.2 להוסיף קביעת גובה המבנה
- בכל הוראות התוכנית אין לציין עפ"י תוכנית קודמת

- סעיף 4.1.2 א' קוי בניין לא תואם את תשריט מצב מוצע
- יש לפרט את סעיף העיצוב האדריכלי
- יש להוסיף סעיף לעניין הממדים ולציין כי בכל יח"ד יבנה ממד כחלק בלתי נפרד מהמבנה
- יש להוסיף הוראות בינוי לחניות
- יש לתקן בטבלה 5 את שטחי השרות גם מעל הקרקע וגם מתחת לקרקע לא תואם את עיקרי התוכנית
- יש למלא את סעיף תנאים להיתר
- יש להוסיף הוראות לעניין יח"ד הנוספת כגון האם היא תרשם כיחידה אחת, האם יהיה ניתן למכור אותה בנפרד.
- לאחר בדיקת התוכנית בהתאם למצב הקיים בפועל ישנה אי התאמה עפ"י התוכנית מוצעת יחידת דיור אחת בקומת המרתף בעוד שהמצב בפועל קיימות 2 יח"ד. למצב זה ישנה השלכה ברורה על האפשרות לאשר את התוכנית בסמכות ועדה מקומית. לאור זאת יש לקבוע בתנאים למתן היתר כי לא יינתן היתר עד להתאמת המצב בשטח לתוכנית (יח"ד אחת במרתף) או לחילופין ביטול התוכנית והגשתה מחדש עפ"י הקיים בשטח.

מצב מאושר

- יש לתקן את המצב המאושר עפ"י התב"ע התקפה 1000/מק/25

מצב מוצע

- עפ"י הנחיות מבאת אין לכלול דרכים בתחום הקו הכחול
- יש לשים לב כי חלקות 15 ו-39 נכללים בתוך גבולות הקו הכחול של התוכנית, יש לבדוק את גבולות המגרש שוב מול המודד.

כללי

- יש להגיש נספח בינוי מפורט שיכלול בין היתר מקומות חניה לכל יח"ד לפי התקן בניית ממ"ד לכל יח"ד, פיתוח, תוכנית לכל יח"ד חזיתות חתכים
- הגשת מסמכי בעלויות לכל החלקות הכלולות בגבול התוכנית
- תיאום ביקור הפיקוח בנכס

חות דעת המהנדס:

התוכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י הוספת יח"ד שינוי קוי בניין הוספת שטחים ושינוי גובה המבנה במגרש בית המגורים ברח' הפסגה 33, מגרש המיועד ליח"ד אחת. משמעותה של הבקשה היא שינוי הבינוי של המגרש ממגרש המיועד לצמוד קרקע בן יח"ד אחת למגרש דו משפחתי בסגנון גן גג. בקשה זו מנוגדת לאופי השכונה שמתאפיינת כולה בצמודי קרקע משמעות נוספת לבקשה זו היא יצירת 2 יח"ד נפרדות ועצמאיות (ניתנות למכירה כל אחת בנפרד) וגם זאת בניגוד לבינוי המאפיין את השכונה. לכן בנסיבות אלא אני מתנגד לתוכנית וסבור שאין לאשר את הפקדתה כפי שהוגשה. יחד עם זאת מוצע ליזם לבדוק אפשרות להגיש בקשה להיתר לפיצול דירות בהתאם לסעיף 147 - הוראת שעה. במקביל לשינוי תב"ע לצורך הגדלת זכויות שינוי קו בניה ושינוי גובה המבנה. ממליץ לא לאשר את הפקדת התוכנית כפי שהוגשה.

מהלך הדיון

מהנדס העיר מציג את התכנית ומפנה לחוות דעתו. היועמ"ש עו"ד מנחם בן טובים מציין כי יש חוסר התאמה בין מה שקיים בשטח לבין התכנית שהוגשה וכי יש להוסיף בתנאים להיתר את הדרישה להתאמת השטח לתכנית. כמו כן התכנית מוגשת על 3 חלקות יש לדאוג להסכמת בעלים.

חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הפקדת התכנית.

החלטות

מס' דף: 15

- מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה.

סעיף: 6 | **תכנית מפורטת: 607-0544973**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101
	25/03/106/13
	25/03/145

בעלי עניין:

♦ **יזם:** אחים דביר (1895) בע"מ

♦ **מתכנן:** עדי דביר

♦ גולן אזוט

♦ **מגיש:** עדי דביר

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39931
, 4

מגרשים לתכנית: 41ז בשלמותו מתכנית: 13 / 106 / 03 / 25

מטרת הדין

דיון בהמלצה לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

תכנית זו באה להסדיר יעודי קרקע וזכויות בניה, על פי היתרי בניה בתוקף מתכניות קודמות.

הערות בדיקה

הוראות תוכנית

- לאור העובדה כי התוכנית מבקשת לשנות את הדרך ולבטלה יש לשקול הסדר תחבורתי חלופי.
- יש לתקן את דברי ההסבר ובכל חלקי התוכנית את ההתייחסות להיתר הקיים בתוקף מאחר שהמבנה נהרס ואין יותר תוקף להיתר לאור האמור בסעיף 1 (א) בחלק ד' של תוכנית המתאר.
- בדברי ההסבר ישנה התייחסות לתוכנית 145/03/25 ל"ר
- סעיף 1.5.3 יש לציין איזור תעשייה דימונה
- טבלה 1.6 יש לתקן תוכנית 145/03/25 לא רלוונטית
- סעיף 2.2 עיקרי התוכנית יש לתקן את מס' תוכנית המתאר התקפה
- במידה והתוכנית לא משתנה וכוללת את השצ"פ יש להוסיף סעיף של שינוי ייעוד משצ"פ למסחר ותחבורה
- טבלה 3.2 להוסיף את השצ"פ במידה ונשאר כלול בקו הכחול של התוכנית
- יש למלא ולתת תוכן לסעיף 4
- טבלה 5 יש לבטל את ההתייחסות להיתר בתוקף.
- יש לציין את מספר הקומות של תחנת הדלק
- יש לציין תכסית מרבית
- יש לציין ברמת הטבלה אלו שטחים יכללו כשטחי שירות

- סעיף 6.1 עיצוב אדריכלי מצוין "שמירה על צורה החיצונית של הבניינים". מבנה המסעדה לא קיים. כמו כן יש להפריד בין המבנים
- בסעיף 6.4 מצוין כי קיים נספח תנועה. נספח התנועה לא הוגש לועדה ולא מצוין בסעיף 1.7 מסמכי התוכנית
- **תכנית המתאר של דימונה מצויה לקראת אישור וככל שהתב"ע הנקודתית תאושר לפני אישור תכנית המתאר יכול ותכנית המתאר תסתור את התב"ע, לפיכך יש לציין בהוראות התכנית של התב"ע הנקודתית כי הוראותיה יגברו על תכנית המתאר.**

מצב מוצע

- יש להבליט את קוי הבניין
- יש לשים לב כי ישנם מבנים בנויים שנמצאים מחוץ לגבולות המגרש
- החלק הדרום מערבי שונה משצ"פ למסחר ותחבורה ולכן אין לסמנו כדרך לביטול כמו כן יש לבדוק אפשרות להוציא את שטח השצ"פ מהקו הכחול של התוכנית.

נספח בינוי

- עפ"י נספח הבינוי נכללו חניות שנמצאות מחוץ לקו הכחול של התוכנית יש לתקן.
-

חוויות דעת המהנדס:

מדובר על מבנה שקיים כ-40 שנה המשמש מסעדת דרכים בשנת 1983 אושרה תוכנית מתאר של העיר ששנתה את ייעוד השטח לדרך כיום הוגשה לוועדה תוכנית לשינוי ייעוד מדרך למסחר ותחבורה. ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ על הפקדת התוכנית.

מהלך הדיון

התוכנית הוצגה ע"י מהנדס העיר וראש העיר, ראש העיר מברך על הגשת התוכנית.

האדריכלית עדי דביר ומשה דביר נכנסים לאולם הישיבות.

עדי דביר מציגה את התכנית ומציינת כי מדובר בשטח שהוא כולל את תחנת התדלוק ולכן הקו הכחול כולל את התחנה. אנו מבקשים מהוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על ביטול המחלף.

גלברט דב: שואל האם ביטול המחלף תואם את תכנית המתאר החדשה

עדי דביר: התכנית אינה תואמת.

ראש העיר בני ביטון: מצייין כי הוא לא חושב שיש צורך במחלף ובטח לא בכל הפולגון שמצוין בתכנית המתאר אך יש למצוא פתרון תחבורתי מדימונה לכיוון הקניון.

עו"ד מנחם בן טובים: מחזק את דברי ראש העיר לעניין מציאת פתרון תחבורתי למחלף ומצייין כי ככל שנתיבי ישראל יתנגדו לפתרון החלופי יש לחייב את נתיבי ישראל לתכנן את המחלף.

גלברט דב מצייין שבתכנון יש לקחת בחשבון את הוראות תמ"א 3 שינוי 53

אדר' עדי דביר ומשה דביר יוצאים מאולם הישיבות.

חברי הועדה ממליצים פה אחד בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

לתשומת לב חברי הוועדה המחוזית תכנית המתאר של דימונה מצויה לקראת אישור וככל שהתב"ע הנקודתית תאושר לפני אישור תכנית המתאר יכול ותכנית המתאר תסתור את התב"ע, לפיכך יש לציין בהוראות התכנית של התב"ע הנקודתית כי הוראותיה יגברו על תכנית המתאר.

החלטות

מס' דף: 18

- ממליצים בפני הוועדה המחוזית את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה.

מס' דף: 19

תאריך: 24/06/2018

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 366 בתאריך: 21/06/18

רשימת הבקשות

עמ	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
21	שכי הר נוף	פרץ ראם יזמות ונדל"ן בע"מ	457	1	400505	2018004	20180005	1
22	שכי הר נוף	פרץ ראם יזמות	458	1	400505	2018008	20180010	2
23	שכי השחר (מזרחית)	טויוזר פרוספר	233	40	39863	2017164	20170254	3

2018004	תיק בניין :	20180005	מספר בקשה :	סעיף: 1
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

מבקש:

♦ פרץ ראם יזמות ונדל"ן בע"מ

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט בע"מ

מרכז הנגב 19 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר גריזים 8 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 457

תכנית: 1066/מק/25, 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%.

שכ' הר נוף, רח הר גריזים 8 מגרש 457.

חנות 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.

2018008	תיק בניין :	20180010	מספר בקשה :	סעיף 2:
21/06/2018				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 366 בתאריך :

מבקש:

♦ פרץ ראם יזמות

בזק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין ויעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר גריזים 10 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 458

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%,
בשכ' הר נוף, רח' הר גריזים 10 מגרש 458.

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.

2017164	תיק בניין :	20170254	מספר בקשה :	סעיף 3:
21/06/2018				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 366 בתאריך :

מבקש:

♦ טויזר פרוספר

בודק הבקשה:

♦ יסמין אבוטבול ויעל סיסו

מודד:

♦ מחאגנה אברהים

אום אל-פחם 0 3001 ת.ד. 22

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: פרופ' דן שכטמן 9 דימונה

גוש וחלקה: 39863 40 מגרש: 233

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים בשיעור של עד 10%, בניית בריכת שחיה בהקלה ע"י הוספת שימוש נוסף ליעוד הקרקע, הקלה בחיפוי אבן מ50% ל28.11% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר וכן ההעברת זכויות משטח עיקרי מעל הקרקע לשטח שרות מתחת לקרקע בשיעור של 17.10 מ"ר ללא תוספת זכויות מעבר למותר. בשכ' השחר, רח' פרופ' דן שכטמן 9 מגרש 233.

חנות 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

=====

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר.

מס' דף: 23

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות. מליאת הוועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה

=====