

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 365 ביום ראשון תאריך 27/05/18 י"ג סיון, תשע"ח בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

- מר בני ביטון - יו"ר הועדה וראש העיר
- אריאל ללוש - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- מר טלקר עופר - חבר ועדה

נציגים:

- דב גילברט - נציג שר האוצר
- אדווה אמזלג - מפקחת בטיחות אש (כיבוי)

סגל:

- רפי בן דוד - מהנדס העיר
- טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
- חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
- יעל סיסו - ס.מנהלת מח' רישוי ובניה
- עו"ד יהודה ירמולובסקי - תובע עירוני

נעדרו:

חברים:

- מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- אלי סיגרונן - חבר ועדה
- אוטמזגין יוסי - חבר ועדה
- ג'קי 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 מיעצת - שר האוצר

סגל:

- עו"ד מנחם בן טובים - יועץ המשפטי לעירייה
- עו"ד תורגימן רוני - מנהל תחום גביה
- מירב בנאקוט - מבקרת העירייה

הועדה החלה 30 דק' לאחר הזמן המתוכנן.

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 364 מיום 07/05/2018 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה : חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפרוטוקול

כללי

1. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית לבניית מחסן בשטח המשותף לכלל הדיירים בקומת העמודים אשר ישמש את משפחת וקנין.

כתובת : בניין 1307 דירה 17
המבקש : וקנין רפאל וג'ורגיט

חוות דעת המהנדס : בקשות מסוג זה הובאו בעבר לדיון בפני חברי העדה ולא אושרו (למעט בקשות שהוגשו בעקבות מוגבלות וצורך אחסנת כיסא גלגלים או קלנועית). לשיקול דעת חברי הועדה.

מהלך דיון :

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את הבקשה העקרונית בפני חברי הועדה ומציין כי מדובר בבניין מגורים בן 4 קומות הכולל קומת עמודים משותפת לכלל דיירי הבניין. הוגשה הסכמת 100% מדיירי הכניסה.

החלטה : הועדה מאשרת את הבקשה העקרונית לבניית המחסן מחומר קשיח כגון בלוקים עם גימור כדוגמת הקיים בתנאי הגשת הסכמת 100% בעלי הזכויות בבניין וכן הגשת בקשה להיתר שתובא לדיון בועדה.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 365 בתאריך: 27/05/18
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	607-0440537	שינויים במגרש 58, רחוב ציפורן 25 - דימונה.	39498	20	20	4
2	607-0614479	מגורים ברח' יודפת 3, שכ' ממשית דימונה	39528	70	70	5
3	607-0479048	מתחם נאות הללי, דימונה	39808	44	44	7
4	607-0527903	פלדה בנגב (ימית) אזור תעשייה - דימונה	39927	1	1	9

תכנית מפורטת: 607-0440537

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018

שם: שינויים במגרש 58, רחוב ציפורן 25 - דימונה.
נושא: אישור תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
61/1/במ/25	חלק מ-
1022/מק/25	חלק מ-

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** אסנת אמסלם לרדו
- ♦ **מתכנן:** אריקה לאוב
- ♦ ארמונד אזוט
- ♦ **מתנגד:** חיים דהן
- ♦ **מגיש:** מיכאל אמסלם
- ♦ אסנת אמסלם לרדו

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39498
42, 20

מגרשים לתכנית: 58 בשלמותו מתכנית: 25 / במ / 61 / 1
58 בשלמותו מתכנית: 25 / מק / 1022

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתוכנית לאחר הדיון בהתנגדות.

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים במגרש פרטי ביעוד מגורים א', רח' ציפורן בדימונה.

מתנגדים:

- ♦ חיים דהן ציפורן 23 דימונה

חוות דעת המהנדס:

לתוכנית שבנידון התקבלה התנגדות שנידונה ביום 24/04/18 בועדה 363. הועדה לא קיבלה את ההתנגדות. ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציין כי בועדה הקודמת התכנית הובאה לדיון בהתנגדות שהוגשה על ידי השכן, ההתנגדות לא התקבלה ע"י חברי הועדה.

חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתוכנית.

החלטות

לאשר את התכנית.

סעיף: 2 **תכנית מפורטת: 607-0614479**
 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018

שם: מגורים ברח' יודפת 3, שכי' ממשית דימונה
 נושא: הפקדת תוכנית דימונה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/03/132
	77/1/במ/25
	77/2/במ/25

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** מיכאל ביטון
- ♦ **מתכנן:** ריקרדו קטון
- ♦ **מגיש:** מיכאל ביטון
- ♦ דבורה ביטון

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39528
 , 70

מטרת הדיון

דיון בהפקדה

מטרת התכנית

התוכנית המוצעת מסדירה מצב קיים ע"י :
 1. הגדלת סה"כ זכויות הבניה מ- 193 מ"ר ל- 236 מ"ר
 2. הגדלת שטח עיקרי מ- 166 מ"ר ל- 172 מ"ר.
 3. הגדלת שטח שירות מ- 27 מ"ר ל- 64 מ"ר.
 4. הגדלת תכסית מירבית.
 5. שינוי קו בנין קדמי נקודתי עבור סככה קדמית.
 במגרש מגורים מס' 284 ברח' יודפת 3, שכי' ממשית בדימונה.

הערות בדיקה

תיקון הוראות תוכנית

- תיקון דברי ההסבר : 1. להוריד את עיקרי התוכנית מדברי ההסבר
- 2. להוסיף תוכנית זו כוללת שינויים תכנונים למגרש.....
- תיקון סעיף 1.4 לעניין סעיפי החוק לא כל השינויים הקיימים בתוכנית באים לידי ביטוי.
- תיקון סעיף 2.1 יש לרשום הסדרת מצב קיים.
- יש למלא את סעיף 4.1.2
- מתחת לטבלה 5 יש לציין כי גודל המחסן המותר הינו 20 מ"ר ולא 15 מ"ר (כמצוין בתב"ע התקפה). כמו כן יש לציין כי הגובה מתייחס לגג רעפים.
- יש להוסיף הנחיות בינוי למחסן והחניה
- הגשת מסמך בעלויות

חנות דעת המהנדס:

התוכנית המוצעת באה להסדיר מצב קיים ע"י שינויים תכנוניים הכוללים שינוי קו בניין הגדלת זכויות והגדלת תכסית בבית מגורים בשכ' ממשית. ממליץ להפקיד את התוכנית.

מהלך הדיון

גילוי נאות : עובד עירייה דימה אברמוב רכש את דירת המגורים שבנדון.

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את התכנית בפני חברי הועדה ומציין כי התכנית מסדירה מצב קיים ותכניות מסוג זה אושרו בעבר.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפקדת התכנית.

החלטות

- מאשרים את הפקדת התוכנית.

תכנית מפורטת: 607-0479048

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018

שם: מתחם נאות הללי, דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101/45

בעלי עניין:♦ **יזם:** עיריית דימונה♦ **מתכנן:** רם מרש

♦ מרק ולדמן

♦ **מגיש:** עיריית דימונה**גושים/ חלקות לתכנית :**גוש : 39808
48 ,46 ,44גוש : 39809
34**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת תוכנית

מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים ל-43 יחידות דיור מטיפוסים של צמודי קרקע עם קיר משותף, בנייני מגורים בני 2.5 קומות עם דירות גן, דירות טיפוסיות ודירות גג בשכ' נאות הללי .

הערות בדיקה**הוראות תוכנית**

- אין התאמה לעניין מס' הקומות בחלקי התוכנית.
- יש לתקן בכל חלקי התוכנית משצ"פ לשפ"פ
- עפ"י סעיף 1.4 התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש להגיש טבלת הקצאה ואיזון וכמו כן להוסיף את נושא האיחוד וחלוקה בעיקרי התוכנית לסעיף
- בסעיף 4.1.2 יש להגדיל אגודל המחסנים ל 12 מ"ר בכל המגרשים ולציין כי בכל הבתים צמודי הקרקע בכל המגרשים המחסנים יבנו בקו בניין צידי אחורי 0.0 .
- בבתים בקומות א' ו ב' במגרשים 20-23 תישאר ההוראה לבניית המחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית
- בטבלה 5 יש להוסיף שטחי שירות לחניות מקורות בכל המגרשים וזכויות בניה להצללות ולהגדלת המחסנים ל 12 מ"ר
- יש להוסיף בהוראות הבינוי את חומרי הגמר של החניות : בטון/חומר קל/ רעפים וכל חומר אחר
- יש להוסיף בהוראות בינוי למחסנים את סוג הגמר
- בסעיף 4.2.1 יש להוסיף בשימושים גם מתקני משחקים כמו כן עפ"י טבלה 5 ניתנו זכויות לשפ"פ יש להגדיר למה הם מיועדים.

- יש להוסיף פרט לחצר שירות
- להוסיף פרט סטנדרטי ואחיד לחניות במגרשים 24-31

חנות דעת המהנדס:

מדובר בתא שטח הנמצא בחכירה של חברת מרכז רפואי דימונה בע"מ כאשר עפ"י החלטת הועדה המקומית ולאחריה במועצת העיר (מליאת הועדה לתכנון ובניה) נתקבלה החלטה לפיה יש להכין תוכנית שתשנה את ייעוד תא השטח הנ"ל למגורים א' מסוג צמודי קרקע ודירות גן גג וזאת בהתאם לאופי השכונה בא מצוי תא השטח ולאופי השכונות הגובלות בו. בהתאם להחלטה זו הגישה עיריית דימונה הודעה לפי סעיף 61 א (ב) וסעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית שתשנה את ייעוד המקרקעין. לאור האמור הוכנה תוכנית ע"י עיריית דימונה הכוללת 43 יח"ד שמתוכן 8 יח"ד צמודות קרקע בעלות קיר משותף ו 35 יח"ד ב 7 מבנים בעלי 2.5 קומות שיכללו דירות גן, דירות טיפוסיות ודירות גג כמו כן התוכנית כוללת שני שפפים לרווחת התושבים. לא רק שהתוכנית מטיבה עם השכונה החא מתחברת לחוות הדעת השמאית שמטרתה לשמור על שווי הזכויות במקרקעין בין המצב התכנוני התקף (תוכנית 25/101/02/25) לבין המצב התכנוני המוצע בתוכנית זו. לאור האמור ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת ההתוכנית

מהלך הדיון

ראש העיר בני ביטון מציג את התוכנית בפני חברי הועדה ומציין כי מדובר חלופה שהוגשה ע"י עיריית דימונה אשר תואמת את אופי השכונה על מגרש מרכז רפואי דימונה בשכ' נאות הללי.

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

החלטות

ממליצים בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

תכנית מפורטת: 607-0527903

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018

שם: פלדה בנגב (ימית) אזור תעשייה - דימונה
 נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מחוזית

לחסי	תכנית
חלק מ-	25/02/101/24
חלק מ-	25/03/106/21

בעלי עניין:

♦ **יזם:** יגאל מימון
 ♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן
 ♦ **מגיש:** עיריית דימונה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39927
 1, 3, 4, 5, 6, 26

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית

מטרת התכנית

שינויים תכנוניים בהתאם למצב בנייה קיים בשטח ברח' הפועלים מפעל פלדה בנגב.
 השינויים כוללים:
 - איחוד מגרשים 25 א ו- 250 למגרש אחד.
 - חלוקת השצ"פ
 - שינוי ייעוד
 - שינוי קווי בניין
 - הגדלת אחוזי בנייה עיקריים.
 - הגדלת שטחי שרות.
 - הגדלת שטח תכסית מותרת.

הערות בדיקה**הוראות תכנית:**

- יש לתקן את ההסבר לתכנית ולהוסיף
 - חלוקת השצ"פ.
- טבלה 3.2 במצב המוצע יש לחלק את שטח השצ"פ ל-2 מאחר ובמצב המוצע ונעשתה חלוקה של המגרש.
- סעיף 2.1 יש לרשום "הסדרת מצב קיים"
- סעיף 2.2 יש להעביר את כל הסעיפים הרשומים בסעיף 2.1 ולהוסיף סעיף של חלוקת השצ"פ
- יש להוסיף טבלת הקצאות חתומה
- סעיף שימושים-יש לציין בדיוק את השימושים שמותרים במגרש יש להוסיף את כל השימושים מהתוכניות התקפות
- סעיף 6.1 תנאים ומתן היתר- יש להוסיף אישור כיבוי אש.

מס' דף: 10

- טבלה 5 יש לתקן את ייעוד הקרקע. ייעוד הקרקע שונה מהייעוד המקורי דבר שלא בא לידי ביטוי בעיקרי התוכנית. הקוד ייעוד צריך להיות 260 לפי מבאת. יש לתקן את המצב המוצע בהתאם.
- בסעיף הוראות הבינוי יש להוסיף הוראות לגדרות על-פי תב"עות התקפות את כל ההוראות מתב"ע 21/101/02/25 סעיף 10
- יש להוסיף את הסעיף של הנחיות סביבתיות שמופיעות בתב"ע 24/101/02/25. סעיף

מצב מאושר:

- יש לתקן את קו הבנין בין מגרשים 250 ל-25 א' משני צידי המגרשים על-פי התב"ע התקפה.
- קו בנין צפוני נק' הינו 0 ולא 1 (בסמוך למבנה מכולה במגרש 25 א' יש לתקן).

נספח תנועה:

- בנספח התנועה מציינים מקומות חניה על גבי מבנים קיימים יש לתקן ולעשות התאמה בין נספח החניה למצב המוצע.
- יש לתקן את הרוזטות בכל חלקי הנספח ולהוסיף רוזטות חסרות.
- אין התאמה בין נספח התנועה למצב מוצע לעניין המבנים הקיימים (חסרים מבנים).
- יש לציין קווי בנין בכל חלקי התשריט.
- יש לחשב את החניות על-פי תקן חניות חדש.

חות דעת המהנדס:

מדובר בתוכנית שינויים למגרש מפעל פלדה בנגב התוכניתבאה להסיר מצב קיים שכולל בין היתר שינוי ייעוד של שצ"פ לדרך על מנת לאפשר כניסה למפעל בעבר התוכנית באה לדיון בועדה והועברה לועדה המחוזית אך עקב חוסר טיפול בתוכנית היא נסגרה ע"י הועדה המחוזית והוגשה מחדש ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

מהלך הדיון

התכנית מוצגת בפני חברי הועדה ומוסבר כי תכנית זו מוגשת בשנית לדיון מאחר ונסגרה על ידי הועדה המחוזית בעקבות אי מילוי תנאי הועדה.

חברי הועדה ממליצים פה אחד בפני ועדה מחוזית על הפקדת התכנית.

החלטות

ממליצים בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מס' דף: 11

תאריך: 28/05/2018

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 365 בתאריך:
27/05/18

רשימת הבקשות

עמ	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
12	שכ' הר נוף	ליטל בונפד פנקר	372	34	39932	2016199	20180012	1
13	שכ' נוה חורש	דיווקר רבקה	261A	112	39524	2018007	20180009	2
14	קרית החינוך ומוסדות ציבור	ביטוח לאומי				2013133	20180074	3
15	שכ' הר נוף	פרץ ראם יזמות	459	1	400505	2018006	20180008	4

מספר בקשה: 20180012	תיק בניין: 2016199
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018	

סעיף 1:

מבקש:

♦ ליטל בונפד פנקר

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ ו.ר. מדידות והנדסה

באר שבע ת.ד. 3113 מיקוד : 8413002

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר חרוז 2 דימונה

גוש וחלקה: 39932 34 מגרש: 372

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין צידי בשיעור של עד 10% וכן הקלה משטח תכסית מותר בשיעור 11.71 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר. בשכ' הר נוף, רח' הר חרוז 2 מגרש 372.

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.

2018007	תיק בניין :	20180009	מספר בקשה :	סעיף 2:
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 365 בתאריך : 27/05/2018				

מבקש:

♦ **דיווקר רבקה**

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ נגב מדידות

ש.י. עגנון 6 דירה 36 באר שבע מיקוד : 84750

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין : אקליפטוס 55 דימונה

גוש וחלקה : 39524 112 מגרש : 261A

תכנית : 1/130/03/25

מהות הבקשה:

הרחבת סלון בחזית קדמית בהקלה מתכנית בינוי, פרגולות בחזית קדמית, מחסן בחזית אחורית, חומות, שינוי פתחים ושינויים פנימיים.
בשכ' נווה חורש, רח' אקליפטוס 55 מגרש 261A.

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.

2013133	תיק בניין :	20180074	מספר בקשה :	סעיף 3:
27/05/2018				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 365 בתאריך :

מבקש:

♦ **ביטוח לאומי**

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ יואב קולר

סוג בקשה: בקשה לשימוש חורג

כתובת הבניין: הרצל דימונה

מהות הבקשה:

חידוש היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים לבניית מבנה ציבור (משרדים למוסד ביטוח לאומי) במקרקעין המיועדת למסחר. ברח' הרצל, מגרש 19.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

הבקשה יורדת מסדר היום מאחר ולא פורסמה לשימוש חורג עפ"י חוק. הבקשה תובא לדיון לאחר שתפורסם ויעברו 14 ימים מיום הפרסום.

החלטות:

הבקשה יורדת מסדר היום.

2018006 תיק בניין :	20180008 מספר בקשה :	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 365 בתאריך : 27/05/2018		

מבקש:

♦ פרץ ראם יזמות

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 12 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 459

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין צידי בשיעור של עד 10%, שכי' הר נוף, רח' הר גריזים 12 מגרש 459.

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 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.

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

=====