

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 353 ביום שני תאריך 26/06/17 ב' תמוז, תשע"ז בשעה 18:30

**השתתפו:**

**חברים:**

- מר בני ביטון - יו"ר הועדה וראש העיר
- מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- אלי סיגרונן - חבר ועדה
- אוטמזגין יוסי - חבר ועדה
- גיקי אדרי - חבר ועדה

**נציגים:**

- רמי ברדוגו - נציג שר האוצר
- עו"ד מנחם בן טובים - יועץ המשפטי לעיריה
- יעל סיסו - ס.מנהלת מח' רישוי ובניה
- מירב בנאקוט - מבקרת העירייה
- רפי בן דוד - מהנדס העיר
- וקנין בת חן - בודקת תוכניות בועדה לתו"ב

**נעדרו:**

**חברים:**

- אריאל ללוש - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- מר טלקר עופר - 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
- אבי היקלי - מ"מ מהנדס העיר
- טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
- חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
- עו"ד תורג'מן רוני - מנהל תחום גביה

## אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מספר: 352 מיום 29.05.17 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

**החלטה: מאשרים פה אחד.**

**רה"ע בני ביטון** פותח את ישיבת הוועדה ומאחל למהנדס העיר רפי בן דוד הצלחה בתפקיד החדש.

### כללי

1. עדכון נספח למכרז שיווק הקרקע – בניה איכותית ירוקה ובריאה בשכונת השחר. שכונת השחר מפותחת כשכונה ירוקה עם מיטב הטכנולוגיות ושיפורים בתכנון שידאגו לאיכות החיים של התושבים תוך שמירה על איכות הסביבה והקטנת צריכת המשאבים.  
מוצע בזה נספח הכולל שינויים. לפני השינוי המוצע על היזמים אשר בונים מבנים בין 4 קומות ל 8 קומות היה לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה רמת כוכב אחד. הוועדה בהמלצת היועץ לבניה ירוקה דר' נועם אוסטרליץ מבקשת לגרוע מספר סעיפים מתוך התקן, הסעיפים אותם מציעים לגרוע מעמידה בתקן לא תפגע באיכות החיים המתוכננת לבניה ירוקה. היזמים יידרשו להגיש התחייבות להשלמת מספר סעיפים מתוך ת"י 5281. מצ"ב הסעיפים מתוך ת"י 5281 אשר בהם יידרשו היזמים לעמוד. לאישור חברי הוועדה.

<p>עמידה בסעיפים לבנייה איכותית וחסכונית שבסמכות מהנדס העיר, מכרזי 'מחיר למשתכן' ולתב"ע לדרוש, ושלהם יש השפעה מהותית לאיכות החיים של הדיירים ובריאותם.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בידוד: הקפדה על בידוד המבנה לפחות ברמה נדרשת תקן חובה ת"י 1045 בגרסתו המעודכנת, כולל חישוב ערך H (תקן חובה) כולל טיפול תרמי בגגות ושמירה על צבע בהיר של המבנה והגג. בידוד חלונות (זכוכית בידודית לפי דרישות 'מחיר למשתכן').</li> <li>2. פיזור אגרגט בהיר על גג שטוח כטיפול 'בחזית חמישית' הנדרש בתב"ע.</li> <li>3. הצללה: חובת התקנת הצללה חיצונית (תריס בהיר, פרגולה, גגון) בהתאם לכיווני השמש ביחס לפתחי מבנה.</li> <li>4. תאורה בשטחים משותפים: על מנת להבטיח תאורה טבעית, יש לוודא זיגוג בגודל 5% משטח רצפה ב-50% מהשטחים המשותפים. תאורה מלאכותית תהייה מבוססת LED בלבד.</li> <li>5. התקנת דודי שמש לכל הדירות לפי התקן הישראלי ת"י 579, כולל התקנת טיימר חשמלי.</li> <li>6. הכנת חשמל למאורריי תקרה בכל חדרי השינה.</li> <li>7. מערכת מים: התקנת ברזים וניאגרות הכוללים אמצעי חסכון במים (בעלי תו כחול/ חסכמים, ניאגרות חסכוניות, עבור 100% מהקבועות) בחיבור הראשי של צנרת המים לכל המבנה יותקנו מערכת ניטור דליפות במערכת וכן אביזר לטיפול באבנית (לפי ת"י 5452). בכל מבנה יותקן מד מים נפרד להשקיית השטחים הציבוריים והכנה לראש מערכת השקיה כולל נקודת חשמל למחשב השקיה.</li> <li>8. מזגנים: מיקום יחידות מדחסי המיזוג על גגות בלבד - הכנות צנרת, הסתרה, מניעת מטרדי רעש, פליטת חום והסדרת ניקוז מזגנים להשקיה.</li> <li>9. פיתוח: הנחיות לפיתוח שטחי גינון ונסיעות להצללה בעצים של שטח המגרש הסמוך לרחוב, הנחיות להקטנת הוצאת נגר מים לתחום ציבורי, פרטים אחידים להצללת חניות בכל מתחם.</li> <li>10. מערכות תאורת חוץ: תאורה היקפית חיצונית תהיה בעלת מנגנון טיימר שעתי או חיישן אור יום וכמו כן במנגנון אפשרות להפחתת עוצמת ההארה בשעות הלילה המאוחרות. יש לוודא כי גופי התאורה הנבחרים בעלי CUTOFF וזוית הארה, שימנעו זיהום אור לילי מחוץ לתחום המגרש.</li> <li>11. אקוסטיקה: הקפדה על עמידה בת"י 1004, ובאופן ספציפי הפחתת מעבר קול בין שכנים (בדירות סמוכות ובין קומות) של לפחות 50 DB.</li> <li>12. חובת תכנון גומחה עם מסתור לשם התקנת מתלה ליבוש כביסה.</li> <li>13. גישה בטוחה לאופניים, מקום לאחסנת אופניים ביחס של מקום אחסנה לכל דירה לפחות.</li> <li>14. קרינה אלקטרומגנטית: יש לוודא שהקרינה ממתקני שנאים במגרש אינה גבוהה מהמותר, מומלץ לבצע חיזוי בשלב תכנון המערכת.</li> <li>15. יזן 'מדריך למשתמש' לועד הבית, הכולל פירוט של מערכות המבנה (מערכות מים, חשמל, תאורה משותפת, מערכות האיטום), אופן השימוש בהן ודרישות תחזוקה שוטפות.</li> </ol>	<p><b>בניית מבנים בני 4 קומות ומעלה על ידי יזם</b></p> <p><b>או</b></p> <p><b>בניית מבנים במסגרת מכרזי 'מחיר למשתכן'</b></p>
---	--

**החלטה: הוועדה מאשרת פה אחד את עדכון הנספח.**

2. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית לפתיחת פתח ולגידור שטח משותף, בחזית אחורית.

**כתובת:** מ"ג המעפילים 217/19  
**המבקש:** רפאלי יגאל ושרה

**חוות דעת המהנדס:** הבקשה הוגשה בשמו של מר יגאל רפאלי לבקשה מצורפים מסמכים רפואיים על מצבו הרפואי, מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין, ממליץ לאשר את הבקשה העקרונית בתנאי שתוגש תוכנית כוללת ע"י ועד הבניין לגידור לכלל הדירות שבקומת הקרקע ו 100% הסכמת דיירי הבלוק, שלאחריו באים תאושר הבקשה העקרונית תוגש תוכנית להיתר ע"י כל דייר ודייר באופן נפרד.

**החלטה:** החלטת הוועדה אינה מהווה היתר בניה. הוועדה מאמצת את חוות דעת המהנדס ומאשרת עקרונית את המתווה לגידור ותיחום השטחים וזאת בתנאי שתוגש תוכנית כוללת לגידור לכלל הדירות שבקומת הקרקע ו 100% הסכמת דיירי הבלוק. ככול שתוגש תכנית כוללנית כאמור שתאושר על הוועדה ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר.

3. בועדת משנה מס' מיום 03.04.17 אישרה הוועדה כי תוגש תוכנית מפורטת ע"י הוועדה לתכנון ובניה שלכ' ממשית רח' תל לכיש ושד' ירושלים המאפשרת סגירת מרפסות בצורה אחידה וזאת תוך ארבעה חודשים. הוועדה מבקשת הארכת זמן להגשת התוכנית.

**חוות דעת המהנדס:** הוועדה עושה כל מאמץ לקדם שינוי תב"ע בשכ' ממשית רח' תל לכיש ושד' ירושלים. לצורך כך פנתה הוועדה לשלושה אדריכלים ושלושה מודדים לקבלת הצעות מחיר ולקידום הנושא. חלק מההצעות הונחו על שולחננו אל על מנת לבחור אדריכל/מודד יש לחכות לקבל שתי הצעות נוספות. כמו כן ישנו הליך פנימי ברשות לדרישה/ קבלת תקציב, הזמנת עבודה ועוד. וכל כן הוועדה מבקשת לדחות את המועד להגשת התוכנית ל 6 חודשים נוספים. הוועדה מקווה כי חופשת הקיץ והחגים אינם יצריכו הארכה נוספת. ממליץ בפני הוועדה לאשר ארכה של 6 חודשים להגשת התוכנית.

**מהלך דיון**

**מהנדס העיר רפי בן זוד** מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה.

**יחיאל צרויה מבקש** לציין בפני חברי הוועדה כי במהלך 6 החודשים הנוספים לא תתבצע אכיפה ע"י מחלקת הפיקוח על בניה קיימת. אולם ככל שתתבצע בניה חדשה מחלקת הפיקוח רשאית לאכוף את הבניה הבלתי חוקית.

**החלטה:** הוועדה מאשרת פה אחד את הארכת זמן הגשת התוכנית המפורטת ב 6 חודשים נוספים.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 353 בתאריך: 26/06/17  
**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	205/תח/25	עיריית דימונה באמצעות הקרן לפיתוח דימונה				6
2	213/תח/25	ראם פרץ יזמות ונדל"ן איחוד מגרשים שכ' הר נוף	39932	20	20	7
3	607-0508192	דימונה שכ' נווה דוד רח' מולדה 29	39523	108	108	8
4	607-0373159	משפ' זינו, רחוב הרכס 1, דימונה	39945	39	39	10
5	607-0440537	שינויים במגרש 58, רחוב ציפורן 25 - דימונה.	39498	20	20	12
6	607-0469239	מגרש מגורים ברח' מצדה 12, שכ' הערבה, דימונה	39508	59	59	14

**תשריט איחוד: 205/תח/25**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**שם:** עיריית דימונה באמצעות הקרן לפיתוח דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תשריט איחוד מגרשים	21/101/02/25

**בעלי עניין:**

♦ **מודד:** א.א.ג אזוט

♦ **מגיש:** הקרן לפיתוח דימונה

**מטרת הדיון**

אישור תשריט איחוד מגרשים 365, 366 ו367 למגרש A.366.

**מטרת התכנית**

איחוד מגרשים 365, 366, 367 למגרש אחד A.366.

**הערות בדיקה**

- יש לציין את מס' התשריט

**חנות דעת המהנדס:**

- מטרת האיחוד הינה הקמת מפעל ע"י יזם פרטי ממליץ לאשר את איחוד המגרשים בכפוף להערות הבדיקה.

**מהלך הדיון**

מהנדס העיר מציג את תשריט האיחוד בפני חברי הוועדה ומסביר כי איחוד המגרשים נועד לצורך הקמת מפעל, שיבנה על שלושת המגרשים. ממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את תשריט האיחוד.

הוועדה מאשרת פה אחד את תשריט האיחוד.

**החלטות**

מאשרים את תשריט האיחוד בכפוף למילוי הדרישות לתיקון והערות הועדה.

**תשריט איחוד: 213/תח/25**

**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**שם:** ראם פרץ יזמות ונדל"ן איחוד מגרשים שכ' הר נוף

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תשריט איחוד מגרשים	34/101/02/25

**בעלי עניין:**

♦ **מודד:** א.א.ג אזוט בע"מ

♦ **רמ"י:** רמ"י

♦ **מגיש:** ראם פרץ יזמות ונדל"ן בע"מ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 39932  
, 20

גוש: 400505 בחלקו

**מטרת הדיון**

איחוד מגרשים 119, 120 למגרש 119 א' שכ' הר נוף.

**מטרת התכנית**

איחוד מגרשים 119, 120 למגרש אחד 119 א'  
בשכונה הצפונית שייעודו מגורים א' לפי תוכנית 34/101/02/25  
רח' הר הצופים 4, 2 שכ' הר נוף אונה E.

**הערות בדיקה**

- יש לציין את מספר התשריט  
- יש לתת הסבר לשינוי גודל מגרש 119.

**חוות דעת המהנדס:**

איחוד המגרשים בא על מנת לבטל את קו הבניין בין המגרשים  
ובכך לשנות את תוכנית הבינוי וליצור תוכנית בינוי טובה יותר  
ממליץ לאשר את תשריט האיחוד.

**מהלך הדיון**

מ"מ מהנדס העיר מציג את תשריט האיחוד בפני חברי הוועדה ומסביר כי איחוד המגרשים נועד  
לצורך ביטול קווי הבניין בין שני המגרשים ושינוי הבינוי על מנת ליצור תוכנית בינוי טובה יותר.  
ממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את תשריט האיחוד.

הוועדה מאשרת פה אחד את תשריט האיחוד.

**החלטות**

מאשרים את תשריט האיחוד בכפוף למילוי הדרישות לתיקון והערות הועדה.

**סעיף: 3** | **תכנית מפורטת: 607-0508192**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**שם:** דימונה שכ' נווה דוד רח' מולדה 29

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
1/110/03/25	שינוי ל-
10/110/03/25	חלק מ-
110/03/25	שינוי ל-

**בעלי עניין:**

♦ **מתכנן:** יהודה ליכט

♦ **מודד:** אנדריי ריבינסקי

♦ **מגיש:** אילן ויקי

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 39523

153, 108

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התוכנית.

**מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות וקביעת שיטחי שירות, הגדלת תכסית מותרת ושינוי קו בניין אחורי בתא שטח 108 ברחוב מולדה 29, שכונה נווה דוד דימונה

**הערות בדיקה**

**הוראות תוכנית**

- תיקון כתובת הנכס לרח' מולדה 29/6 בכל סעיפי הוראות התוכנית
- יש לתקן את גברי ההסבר של התוכנית לעניין קו הבניין
- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכניות : 110/03/25 , 1/110/03/25
- יש לתקן את סעיף 2.1 וסעיף 2.2 (2) לעניין שינוי קו הבניין על פי התוכנית המוצעת ישנו שינוי קו בניין בכל החזית האחורית ולא רק למחסן.
- יש לתקן את סעיף 4.1.2 (ב) לעניין הגדלת בשטחים לא תואם את טבלה 5
- יש לתקן את סעיף 4.2.2 (א) על פי הנחיות המבאת אי אפשר לכתוב עפ"י תוכנית... יש להעתיק את המלל
- טבלה 5 הערה 2 יש לתקן ולציין את הגבוה עפ"י התב"ע התקפה

**נספח בינוי**

- יש לסמן את קו הבניין

**תשריט מצב מוצע**

- יש לתקן את קו הבניין האחורי.
- יש לסמן להריסה את מחסן הפלסטיק שקיים בחזית אחורית
- יש הבדל במחסן הקיים בשטח למחסן המוצע בתוכנית הבינוי יש להתאים בניהם.
- בחזית קדמית מצוינת פרגולה יש לבדוק האם מדובר בפרגולה ולא בסככה (אין זכויות בניה)



## תשריט מצב מאושר

- יש להוסיף תרשים התמצאות כללי בקני"מ 1:25000

### חנות דעת המהנדס:

התוכנית באה להסדיר מצב קיים בשטח מדובר בהגדלת שטחים עיקריים שטחי שירות שינוי קו בניין אחורי והגדלת תכנית. יש לציין כי בעבר אושרה בוועדה המחוזית תוכנית דומה למגרשים סמוכים בכפוף לתיקון התוכנית בהתאם להערות הבדיקה ממליץ להפקיד את התוכנית.

### מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את התכנית בפני חברי הוועדה, ומסביר כי התכנית הוגשה לצורך הסדרת מצב קיים, וממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את הפקדת התכנית.

הוועדה מאשרת פה אחד את הפקדת התכנית.

### החלטות

מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף למילוי דרישות הוועדה ותיקון התוכנית עפ"י הערות הבדיקה

**סעיף: 4** | **תכנית מפורטת: 607-0373159**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**שם:** משפ' זינו, רחוב הרכס 1, דימונה

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס** חלק מ-  
**לתכנית** מק/1000/25

**בעלי עניין:**

♦ **מתכנן:** רון פליישר

♦ א.א.ג. אזוט

♦ **מגיש:** רונית זינו

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 39945  
1000, 39

גוש: 39946  
1

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התוכנית

**מטרת התכנית**

התוכנית באה להסדיר מצב קיים בשטח ע"י ניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע לשטחים עיקריים מעל הקרקע, שינוי בקו בניין קדמי וקביעת הוראות בינוי, שינוי גובה מבנה מותר והגדלת תכסית בבית מגורים ברח' הרכס 1.

**הערות בדיקה**

**נספח בינוי**

- יש לציין בברור האם בחזית דרומית מדובר בפרגולה או סככה .
- יש להוסיף בנספח הבינוי 2 התכים לאורך ולרוחב של התוספות .
- יש להוסיף חישוב שטחים קיים ומוצע על מנת לבדוק האם יש מספיק זכויות
- יש לתקן את הכותרת תוכנית קומת קרקע לתוכנית קומה א
- יש להוסיף לנספח הבינוי את המחסן והחניה .

**מצב מאושר**

- לתקן את קו הבניין הצידי צפוני עפ"י התוכנית התקפה .
- הרוזטות בר'ח הרמה לתקן ע"פ התוכנית התקפה .

**מצב מוצע**

- אין צורך בשינוי קו בניין צידי (צפוני) .

**הוראות תוכנית**

- תיקון סעיף 1.4 על פי סעיפי החוק .
- תיקון דברי ההסבר לתוכנית
- תיקון סעיף 1.5.2 התוכנית התקפה הינה 25/מק/1000.
- תיקון סעיף 2.1 – ישנם שורות לא רלוונטיות, יש לציין מספרית את ניוד הזכויות הנדרשות
- תיקון סעיף 2.2 להוסיף סעיף להגדלת תכסית, ושינוי הוראות בנוי

תיקון סעיף 2.2 (ב)

- תיקון סעיף 4.1.2 (א)(ב) ..

- טבלה 5 יש לבדוק שוב את שטח השרות מתחת לקרקע

#### **חות זעת המהנדס:**

התוכנית באה להסדיר מצב קיים בשטח, תוספות בניה שנבנו ללא היתר. השינוי בא לידי ביטוי בניוד טחים, שינוי קו בניין קדמי הגדלת תכסית, שינוי גובה מבנה. ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית.

#### **מהלך הדיון**

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את התכנית בפני חברי הוועדה, ומסביר כי התכנית הוגשה לצורך הסדרת מצב קיים, וממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את הפקדת התכנית.

הוועדה מאשרת פה אחד את הפקדת התכנית.

#### **החלטות**

מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף למילוי דרישות הוועדה ותיקון התוכנית עפ"י הערות הבדיקה

**סעיף: 5**

**תכנית מפורטת: 607-0440537**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**שם:** שינויים במגרש 58, רחוב ציפורן 25 - דימונה.

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

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

**בעלי עניין:**

- אריקה לאוב
♦ מתכנן:
- חיים דהן
♦ מתנגד:
- מיכאל אמסלם
♦ מגיש:
- אסנת אמסלם לרדו
♦

**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש: 39498  
42, 20

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

**מטרת הדיון**

דיון חוזר בהחלטת הועדה לעניין שינוי הסככה לפרגולה.

**מטרת התכנית**

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

**מתנגדים:**

- ♦ חיים דהן ציפורן 23 דימונה

**חנות דעת המהנדס:**

בועדה 352 מיום 29.05.17 הובאה התוכנית לדיון בהתנגדויות החלטת הועדה הייתה שיש לשנות את מהות הסככה הגדולה לפרגולה ולבטל את הפרגולה הקטנה. בתאריך ה 14.06.17 הוגשה ע"י בעל התוכנית מיכאל אמסלם בקשה לדיון נוסף לעניין הסככה הגדולה. נמסרה הודעה למתנגד על דיון נוסף בבקשה. לשיקול דעת הועדה.

**מהלך הדיון**

רה"ע בני ביטון מציין בפני חברי הוועדה כי בוועדה הקודמת אישרה הוועדה, לאחר שהצליחה להגיע להסכמות מצד המתנגד לפיה המבקש יהרוס את הסככה הקטנה ותאושר לו הפרגולה הגדולה. היום מביא המבקש את הבקשה פעם נוספת לדיון לאחר פרסום כדן ומבקש להתיר לו בניית סככה באותן המידות, על פי מצב קיים במקום הפרגולה. בפני חברי הוועדה את הבקשה ומסביר את השתלשלות האירועים בוועדה הקודמת.

רה"ע בני ביטון מסביר למוזמנים כי חובתנו כוועדה לפרסם את החלטת הוועדה הקודמת וכשמתקיים דיון נוסף בבקשה שני הצדדים צריכים להיות נוכחים.

בעל הבקשה מיכאל אמסלם והמתנגד חיים דהן נכנסים לאולם הישיבות.

**בעל הבקשה מיכאל אמסלם** טוען כי בוועדה הקודמת נשאל ע"י היועמ"ש מנחם בן טובים מה ברצונו להסדיר, והוא השיב כי ברצונו להסדיר מצב קיים כלומר להסדיר את הסככה הגדולה ומוכן לפרק את הפרגולה הקטנה הגובלת עם השכן המתנגד. מעל סככה הגדולה הקיימת בחצר ביתי מותקנת מערכת סולרית לחימום מי הבריכה ואני מעוניין שהיא תאושר כסככה ולא תשונה לפרגולה.

**המתנגד חיים דהן** מציין כי מאז הוועדה הקודמת שבה הסכים למתווה, השכן לא מכבד אותו, יושב בסככה ועושה רעש ולכן מתנגד, המתנגד מוסיף כי ברצונו שהפרגולה הגדולה תיסוג לאחור (לכיוון בית השכן) ב 1 מ' (על מנת ליצור מרווח בניה עד החומה המשותפת).

בעל הבקשה והשכן המתנגד עוזבים את אולם הישיבות.

**החלטה** לאחר ששמענו את המתנגד שלמעשה התנגדותו אינה עניינית אלא מבוססת על סכסוך עם השכן, ובוודאי לאחר שבישיבה הקודמת הסכים המתנגד למתווה לפיו הוא מסיר את התנגדותו ככול שהמבקש יהרוס את הפרגולה הקטנה. חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הסככה הגדולה לפי המצב הקיים ובמיקומה הנוכחי (קו 0) וכן פירוק הפרגולה הקטנה הגובלת עם השכן.

#### **ה ח ל ט ו ת**

תיקון התכנית והגשת 2 סטים מתוקנים בהתאם להחלטת הוועדה.

**סעיף: 6**

**תכנית מפורטת: 607-0469239**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**שם:** מגרש מגורים ברח' מצדה 12, שכ' הערבה, דימונה

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**

**לתכנית**  
25/03/102/42

**בעלי עניין:**

- נטליה ליפובצקי**♦ מתכנן:**
- ג'אנה בובליק**♦ מודד:**
- צבי ישראל קיסוס**♦ מגיש:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 39508

113, 59

**מגרשים לתכנית:** 330 בשלמותו מתכנית: 42 / 102 / 03 / 25

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התוכנית

**מטרת התכנית**

הסדרת מצב קיים ע"י:

שינוי קווי בניין מ 3 מ' ל 1.5 מ' 2.8' וקדמי ל 3 מ' לאורך כל החזית וביטול חנייה במגרש מגורים (תא שטח) מס' 330 לבית מס' 12 ברח' מצדה, שכ' הערבה, דימונה.

**הערות בדיקה**

הוראות התוכנית

- יש לתקן את מטרת התוכנית לפי הנוסח הבא:  
הסדרת מצב קיים ע"י:

שינוי קווי בניין צידי מ 3 מ' ל 1.5 מ' 2.8' וקדמי ל 3 מ' לאורך כל החזית וביטול חנייה במגרש מגורים (תא שטח) מס' 330 לבית מס' 12 ברח' מצדה, שכ' הערבה, דימונה.

- יש לבטל את סעיף 6.2 לעניין החניה.

- יש לתקן את כל הסעיפים שבהם מצוין....עפ"י תוכנית 42/102/03/25.... (הוראת מבא"ת).

**חנות דעת המהנדס:**

התוכנית הובאה לדיון חוזר לאישור הפקדה

בעקבות שינוי מהותי של הוראות התוכנית ע"י האדריכלית.

השינוי בא לידי ביטוי בהוספת שינוי קו בניין קדמי וביטול חניה בתחום המגרש ממליץ להפקיד את התוכנית.

**מהלך הדיון**

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את התכנית בפני חברי הוועדה, ומסביר כי התכנית הוגשה לצורך הסדרת מצב קיים, וממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את הפקדת התכנית.

הוועדה מאשרת פה אחד את הפקדת התכנית.

**החלטות**

מאשרים את הפקדת התוכנית בכפוף למילוי דרישות הוועדה  
ותיקון התוכנית עפ"י הערות הבדיקה

מס' דף: 16

תאריך: 23/07/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 353 בתאריך: 26/06/17

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	שכונה	עמ
1	20160359	2016192	39868	7	402	א.ג. בוסקילה עבודות בנייה בע"מ	שכי השחר (מזרחית)	17
2	20170087	2017045	39869	28	132	א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ	שכי השחר (מזרחית)	20
3	20170089	2017047	39869	28	133	א.אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ	שכי השחר (מזרחית)	23
4	20170085	2017038	39869	26	131	א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ		26
5	20170090	2017048	39869	29	134	א.אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ	שכי השחר (מזרחית)	29
6	20170114	2017071	39512	4		עיריית דימונה- ביה"ס בן עטר		32



מספר בקשה: 20160359	תיק בניין: 2016192
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017	

**סעיף 1:**

**מבקש:**

• א.ג. בוסקילה עבודות בנייה בע"מ

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הרבי מליובאוויטש דימונה**

גוש וחלקה: 39868 7 מגרש: 402

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית מבנה מגורים בהקלות הבאות:

- בניית 28 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 4 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (24 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).
- תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8).
- העברת זכויות בניה משטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של כ-235.52 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
- בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין אחורי הגובל עם כביש מס' 1 בשיעור של עד 40%.
- הקלה בקוי בניין צידיים בשיעור של 10%.
- שכ' השחר, רח' הרבי מליובאוויטש 110, 112, 114 מגרש 402.

**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**

- מוצעים תוספת קומות מעבר למותר יש להוריד קומה אחת.
- יש להגדיר במלל את החללים במבנה.
- יש להרחיב את הלובי בכניסה B.
- יש לתת פתרון אוורור לשירותי אורחים.
- יש לתכנן מיקום לצובר גז ולכתוב במלל.
- הגשת תוכנית מאושרת ע"י משרד הכלכלה לנושא צובר גז.
- יש לציין את כתובת הנכס.
- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את בעל הזכות בנכס רמ"י.
- תיקון מהות הבקשה.
- יש לציין את פירוט ההקלות בטבלת ההקלות.
- יש לציין מהו שטח כל דירה.
- יש להשלים תרשים סביבה ברור עם סימון המגרש.
- יש להראות פתרון ניקוז לכל המרפסות.
- יש לתת הסבר למרפסות מעל המחסנים.
- יש לכתוב במלל מהו סוג כל המעקות המוצעים.
- יש להזיז את החומה בחזית מזרחית לגבול המגרש.
- יש להגדיל את שטח המחסנים ל-6 מ"ר.

- הרחבת המחסן תבוצע ביחס שווה למרפסת בקומה מעל.
- יש להשלים את פרטי הפיתוח הרלוונטים בהתאם לפרטים של חב' ערים.
- יש להשלים פרט חומת קיר תמך עפ"י פרט מאושר.
- יש לתכנן מסתורי כביסה לדירות 1 ו-21 כדוגמאת שאר דירות הגן.
- יש להנמיך את גובה המחסנים ל-2.20 מ' נטו.
- יש להשלים מפלסים אבסולוטיים למחסנים.
- יש לתכנן כי 40% משטח המרפסות יקורה בפרגולה.
- יש להשלים פרטי פרגולה.
- יש לתת קווי מידה מהמבנה, כולל הפרגולות והמרפסות לגבולות המגרש.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- יש לציין את מיקום המערכת הסולרית כולל הסתרת המערכת בצורת ח' בגובה 1.80 מ'.
- יש לתכנן את קולטי השמש כמספר יח"ד.
- יש לציין את סוג החיפוי ע"ג החזיתות והחתכים.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- יש להגיש חישוב לחיפוי האבן (מינימום 80%).
- יש להטמיע ע"ג תוכנית ההגשה את תוכנית הפיתוח צבעונית של המגרש הנ"ל כולל פריסת חומות.
- יש לתת תכנון מלא של שטחים פתוחים בתוך המגרש.
- יש להגיש תוכנית תנועה הכוללת מאזן חניות.
- הגשת תוכנית להסדרי תנועה מאושרת ע"י משרד התחבורה.
- יש להגדיר ולסמן מרחק מדרכה של החניה לקיר מגרש בחזית כולל קווי מידות ומפלסים.
- יש לתת מידות אורך ורוחב לחניות.
- יש לסמן מעברי צנרת ניקוז וביוב בשטחי מגרשים - ע"פ נתוני המגרש.
- יש להשלים פריסת חומות.
- יש לציין בתוכנית פיתוח במלל כל פילר ולמה משמש.
- יש לרשום במלל למה משמש כל פח (מיחזור, נייר, בקבוקים וכו'...)
- יש לציין את הפילרים השונים במידות ובמיקום בהתאם לתוכנית המדידה של המגרש כולל בפריסת החומות.
- יש להגיש פרט לסוג הפנס ועמודי התאורה שיהיו מסוג לד.
- יש לציין מהו נפח הפח המוצע ולצרף פרט.
- יש להגיש תוכנית פיתוח כולל מפלסים, עמודי תאורה ופרט עמוד התאורה.
- הגשת תוכנית פיתוח הכוללת בין השאר פריסת קירות, פתרונות לניקוז, גינון, עיצוב גדרות, מעקות מצללות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה.
- מאושרת ע"י אגף סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש לציין ע"ג החומות במלל "חיפוי אבן ע"פ פרט מאושר".
- יש לצרף פריסת חומות בין הבתים.
- כל החומות המוצעות יבוצעו מחומר קשיח ולא יותרו גדרות פלסטיק או רשתות גמיש מכל סוג.
- יש לציין מיקום צינורות אויר לחדרי שירותים.
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- הסכם מכון מורשה לבדיקת בטונים, אינסטלציה ותגמירים פנימיים כולל שלילת אבן ת"י 2378 חלקים 1,2.
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.

- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום.
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996 מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- פירסום בעתונות
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF וקובץ D.W.G.
- תשלום היטל השבחה
- חוות דעת שרותי כבאות תחנת דימונה חן חיון רכזת הלשכה: 08-9110093
- בני כהן מניעת דלקות/ רישוי עסקים 08-9110043.
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית ד"ר נועם אוסטרליץ.
- לא ינתן היתר עד לאישור הפיקוח בכתב לביצוע בפועל גידור המגרש בפח איסכורית בגובה 2 מ' לפני תחילת העבודות במגרש.
- אישור משרד הבינוי ע"ג התוכנית המוצעת.
- אישור חב' ערים ע"ג תוכנית הבניה
- מפת מודד מוסמך מעודכנת
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירות בתחום.
- יש להגיש חו"ד משרד העבודה למעליות

מספר בקשה: 20170087	תיק בניין: 2017045
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017	

**סעיף 2:**

**מבקש:**

♦ א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ

**בזק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 44 דימונה**

גוש וחלקה: 39869 28 מגרש: 132

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 4 יחיד צמודות קרקע בהקלה משטח תכסית מותרת בשיעור של כ- 84.64 מ"ר. וכן הקלה בציפוי המבנה באבן טבעית בשיעור 50% בחזית קדמית בלבד. שכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 44, 46 ורח' הכינור 9, 11 מגרש 132.

**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**

- יש להגדיל את שטח המחסן ל 6 מ"ר.
- יש לתכנן קורת חניה בגובה פנימי של 2.20 מ' וחיצוני 2.50 מ'.
- יש לציין את כתובת הנכס.
- יש לציין מידות מהמבנה, מרפסות ופרגולות לגבולות מגרש.
- יש לציין מידות אורך ורוחב לפרגולות המוצעות.
- תיקון טבלת שטחים בטופס 1.
- יש לציין את פירוט ההקלות בטבלת ההקלות.
- יש לבצע חישוב לגגון בחלקו הפנימי של המבנה.
- תיקון חישוב שטחים.
- תיקון מהות הבקשה.
- יש להשלים פריסת חומות.
- יש לצרף תרשים סביבה ברור עם סימון המגרש.
- יש לציין על גבי החומות גובה קיים, מוצע ושכן.
- יש לסמן חניות כולל מידות אורך ורוחב.
- יש לסמן לחצרות המשק מידות אורך רוחב וגובה כולל מפלס אבסולוטי.
- יש לציין את הפילרים השונים במידות ובמיקום בהתאם לתוכנית המדידה.
- יש לתכנן בורות חלחול בחצרות הבתים.
- פרט חומת קיר תומך ע"פ פרט מאושר.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- יש לצרף חישוב עבור חיפוי 50% אבן בחזית קדמית ויש לציין את אחוז החיפוי בהתאם להקלה שניתנה מהתב"ע.
- יש להראות חישוב של חיפוי האבן בכל החזיתות.

- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מיזות קורות ועמודי פרגולה.
- יש לציין בכל חלקי התוכנית מפלס אבסולוטי.
- יש לציין מפלס אבסולוטי מוצע ודרוש בתוכנית קומת קרקע.
- יש להשלים את פרטי הפיתוח הרלוונטים בהתאם לפרטים של חב' ערים.
- יש להנמיך את גובה המחסנים ל-2.20 מ'.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- יש לציין מעברי צנרת ניקוז וביוב בשטחי מגרשים - ע"פ נתוני המגרש.
- יש לציין בתוכנית פיתוח כל פילר ולמה הוא משמש.
- אישור תוכנית הפיתוח ע"י סגן מהנדס העיר - אבי דהן.
- הגשת תוכנית פיתוח כללית הכוללת בן השאר פריסת קירות, פתרונות ניקוז, גינון, עיצוב גדרות, מעקות, מצללות, מיקום בלונג גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה מאושרת ע"י סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש לציין ע"ג החומות במלל "חיפוי אבן ע"פ פרט מאושר".
- יש להשלים פריסת חומות בין הבתים.
- כל החומות יבוצעו מחומר קשיח לא יותרו גדרות פלסטיק או רשתות גמיש מכל סוג.
- יש לציין מיקום צינורות אוויר לחדרי שירותים.
- הסכם לבדיקת שליפת אבן תקן ישראלי 2378 חלקים 1,2.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996 מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית - ד"ר נועם אוסטרליץ.
- אישור הפיקוח בכתב לגידור שטח מתחם הבניה בפח איסכורית בגובה 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- אישור חב' ערים ע"ג תוכנית הבניה
- הסכם מכון מורשה לבדיקת בטונים, אינסטלציה ותגמירים פנימיים בממ"ד (חוזק שליפה, עובי כיסוי מעל הרשת, עובי התגמיר).
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- חוות דעת שרותי כבאות תחנת דימונה חן חיון רכזת הלשכה : 08-9110093
- בני כהן מניעת דלקות/ רישוי עסקים 08-9110043.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- פירסום בעתונות
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך :1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- תשלום היטל השבחה
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF וקובץ D.W.G.

- אישור משרד הבינוי ע"ג התכנית המוצעת.
- יש להחתיים ע"ג התוכנית המוצעת את מתכנן התוכנית המפורטת - אדריכל אלי ארמון.
- מפת מודד מוסמך מעודכנת.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

מספר בקשה: 20170089	תיק בניין: 2017047
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017	

### סעיף 3:

#### מבקש:

♦ א.אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ

#### בזק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 40 דימונה**

גוש וחלקה: 39869 28 מגרש: 133

תכנית: 146/03/25

#### מהות הבקשה:

בניית 4 יחיד צמודות קרקע בהקלה משטח תכסית מותרת בשיעור של כ-84.64 מ"ר. וכן הקלה בציפוי המבנה באבן טבעית בשיעור 50% בחזית קדמית בלבד. שכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 40, 42 ורח' הכינור 5, 7 מגרש 133.

#### 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

- יש להגדיל את שטח המחסן ל-6 מ"ר.
- יש לתכנן קורת חניה בגובה פנימי של 2.20 מ' וחיצוני 2.50 מ'.
- יש לציין את כתובת הנכס.
- יש לציין מידות מהמבנה, מרפסות ופרגולות לגבולות מגרש.
- יש לציין מידות אורך ורוחב לפרגולות המוצעות.
- תיקון טבלת שטחים בטופס 1.
- יש לציין את פירוט ההקלות בטבלת ההקלות.
- יש לבצע חישוב לגגון בחלקו הפנימי של המבנה.
- תיקון חישוב שטחים.
- תיקון מהות הבקשה.
- יש להשלים פריסת חומות.
- יש לצרף תרשים סביבה ברור עם סימון המגרש.
- יש לציין על גבי החומות גובה קיים, מוצע ושכן.
- יש לסמן חניות כולל מידות אורך ורוחב.
- יש לסמן לחצרות המשק מידות אורך רוחב וגובה כולל מפלס אבסולוטי.
- יש לציין את הפילרים השונים במידות ובמיקום בהתאם לתוכנית המדידה.
- יש לתכנן בורות חלחול בחצרות הבתים.
- פרט חומת קיר תומך ע"פ פרט מאושר.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- יש לצרף חישוב עבור חיפוי 50% אבן בחזית קדמית ויש לציין את אחוז החיפוי בהתאם להקלה שניתנה מהתב"ע.
- יש להראות חישוב של חיפוי האבן בכל החזיתות.

- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מיזות קורות ועמודי פרגולה.
- יש לציין בכל חלקי התוכנית מפלס אבסולוטי.
- יש לציין מפלס אבסולוטי מוצע ודרוש בתוכנית קומת קרקע.
- יש להשלים את פרטי הפיתוח הרלוונטים בהתאם לפרטים של חב' ערים.
- יש להנמיך את גובה המחסנים ל-2.20 מ'.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- יש לציין מעברי צנרת ניקוז וביוב בשטחי מגרשים - ע"פ נתוני המגרש.
- יש לציין בתוכנית פיתוח כל פילר ולמה הוא משמש.
- אישור תוכנית הפיתוח ע"י סגן מהנדס העיר - אבי דהן.
- הגשת תוכנית פיתוח כללית הכוללת בן השאר פריסת קירות, פתרונות ניקוז, גינון, עיצוב גדרות, מעקות, מצללות, מיקום בלונים גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה מאושרת ע"י סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש לציין ע"ג החומות במלל "חיפוי אבן ע"פ פרט מאושר".
- יש להשלים פריסת חומות בין הבתים.
- כל החומות יבוצעו מחומר קשיח לא יותרו גדרות פלסטיק או רשתות גמיש מכל סוג.
- יש לציין מיקום צינורות אוויר לחדרי שירותים.
- הסכם לבדיקת שליפת אבן תקן ישראלי 2378 חלקים 1,2.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996 מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית - ד"ר נועם אוסטרליץ.
- אישור הפיקוח בכתב לגידור שטח מתחם הבניה בפח איסכורית בגובה 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- אישור חב' ערים ע"ג תוכנית הבניה
- הסכם מכון מורשה לבדיקת בטונים, אינסטלציה ותגמירים פנימיים בממ"ד (חוזק שליפה, עובי כיסוי מעל הרשת, עובי התגמיר).
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- חוות דעת שרותי כבאות תחנת דימונה חן חיון רכזת הלשכה : 08-9110093
- בני כהן מניעת דלקות/ רישוי עסקים 08-9110043.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- פירסום בעתונות
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך : 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- תשלום היטל השבחה
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF וקובץ D.W.G.



- אישור משרד הבינוי ע"ג התכנית המוצעת.
- יש להחתיים ע"ג התוכנית המוצעת את מתכנן התוכנית המפורטת - אדריכל אלי ארמון.
- מפת מודד מוסמך מעודכנת.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

מספר בקשה: 20170085	תיק בניין: 2017038
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017	

**סעיף 4:**

**מבקש:**

♦ א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ

**בזק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 48 דימונה**

גוש וחלקה: 39869 26 מגרש: 131

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 4 יחיד צמודות קרקע בהקלה משטח תכסית מותרת בשיעור של כ- 84.64 מ"ר וכן הקלה בציפוי המבנה באבן טבעית בשיעור 50% בחזית קדמית בלבד. שכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 48, 50 ורח' הכינור 13, 15 מגרש 131.

**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**

- יש להגדיל את שטח המחסן ל 6 מ"ר.
- יש לתכנן קורת חניה בגובה פנימי של 2.20 מ' וחיצוני 2.50 מ'.
- יש לציין את כתובת הנכס.
- יש לציין מידות מהמבנה, מרפסות ופרגולות לגבולות מגרש.
- יש לציין מידות אורך ורוחב לפרגולות המוצעות.
- תיקון טבלת שטחים בטופס 1.
- יש לציין את פירוט ההקלות בטבלת ההקלות.
- יש לבצע חישוב לגגון בחלקו הפנימי של המבנה.
- תיקון חישוב שטחים.
- תיקון מהות הבקשה.
- יש להשלים פריסת חומות.
- יש לצרף תרשים סביבה ברור עם סימון המגרש.
- יש לציין על גבי החומות גובה קיים, מוצע ושכן.
- יש לסמן חניות כולל מידות אורך ורוחב.
- יש לסמן לחצרות המשק מידות אורך רוחב וגובה כולל מפלס אבסולוטי.
- יש לציין את הפילרים השונים במידות ובמיקום בהתאם לתוכנית המדידה.
- יש לתכנן בורות חלחול בחצרות הבתים.
- פרט חומת קיר תומך ע"פ פרט מאושר.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- יש לצרף חישוב עבור חיפוי 50% אבן בחזית קדמית ויש לציין את אחוז החיפוי בהתאם להקלה שניתנה מהתב"ע.
- יש להראות חישוב של חיפוי האבן בכל החזיתות.

- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי פרגולה.
- יש לציין בכל חלקי התוכנית מפלס אבסולוטי.
- יש לציין מפלס אבסולוטי מוצע ודרוש בתוכנית קומת קרקע.
- יש להשלים את פרטי הפיתוח הרלוונטים בהתאם לפרטים של חב' ערים.
- יש להנמיך את גובה המחסנים ל-2.20 מ'.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- יש לציין מעברי צנרת ניקוז וביוב בשטחי מגרשים - ע"פ נתוני המגרש.
- יש לציין בתוכנית פיתוח כל פילר ולמה הוא משמש.
- אישור תוכנית הפיתוח ע"י סגן מהנדס העיר - אבי דהן.
- הגשת תוכנית פיתוח כללית הכוללת בן השאר פריסת קירות, פתרונות ניקוז, גינון, עיצוב גדרות, מעקות, מצללות, מיקום בלונים גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה מאושרת ע"י סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש לציין ע"ג החומות במלל "חיפוי אבן ע"פ פרט מאושר".
- יש להשלים פריסת חומות בין הבתים.
- כל החומות יבוצעו מחומר קשיח לא יותרו גדרות פלסטיק או רשתות גמיש מכל סוג.
- יש לציין מיקום צינורות אוויר לחדרי שירותים.
- הסכם לבדיקת שליפת אבן תקן ישראלי 2378 חלקים 1,2.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996 מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית - ד"ר נועם אוסטרליץ.
- אישור הפיקוח בכתב לגידור שטח מתחם הבניה בפח איסכורית בגובה 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- אישור חב' ערים ע"ג תוכנית הבניה
- הסכם מכון מורשה לבדיקת בטונים, אינסטלציה ותגמירים פנימיים בממ"ד (חוזק שליפה, עובי כיסוי מעל הרשת, עובי התגמיר).
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- חוות דעת שרותי כבאות תחנת דימונה חן חיון רכזת הלשכה : 08-9110093
- בני כהן מניעת דלקות/ רישוי עסקים 08-9110043.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- פירסום בעתונות
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת). 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- תשלום היטל השבחה
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF וקובץ D.W.G.

- אישור משרד הבינוי ע"ג התכנית המוצעת.
- יש להחתיים ע"ג התוכנית המוצעת את מתכנן התוכנית המפורטת - אדריכל אלי ארמון.
- מפת מודד מוסמך מעודכנת.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

מספר בקשה: 20170090	תיק בניין: 2017048
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017	

**סעיף 5:**

**מבקש:**

♦ א.אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993 בע"מ

**בזק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 34 דימונה**

גוש וחלקה: 39869 29 מגרש: 134

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 5 יחיד צמודות קרקע בהקלה משטח תכסית מותרת בשיעור של כ-69.41 מ"ר. וכן הקלה בציפוי המבנה באבן טבעית בשיעור 50% בחזית קדמית בלבד. שכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 34, 36, 38 ורח' הכינור 3, 1 מגרש 134.

**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**

- יש להגדיל את המחסנים ל-6 מ"ר.
- יש לתכנן קורת חניה בגובה פנימי של 2.20 מ' וחיצוני 2.50 מ'.
- יש לציין את כתובת הנכס.
- יש להגדיל את הפרגולות המוצעות.
- יש לציין מידות מהמבנה, מרפסות ופרגולות לגבולות מגרש.
- יש לציין מידות אורך ורוחב לפרגולות המוצעות.
- תיקון טבלת שטחים בטופס 1.
- יש לציין את פירוט ההקלות בטבלת ההקלות.
- יש לבצע חישוב לגגון בחלקו הפנימי של המבנה.
- יש לחשב את המרפסות.
- תיקון חישוב שטחים.
- תיקון מהות הבקשה.
- יש להשלים פריסת חומות.
- יש לצרף תרשים סביבה ברור עם סימון המגרש.
- יש לציין על גבי החומות גובה קיים, מוצע ושכן.
- יש לסמן חניות כולל מידות אורך ורוחב.
- יש לסמן לחצרות המשק מידות אורך רוחב וגובה כולל מפלס אבסולוטי.
- יש לציין את הפילרים השונים במידות ובמיקום בהתאם לתוכנית המדידה.
- יש לתכנן בורות חלחול בחצרות הבתים.
- פרט חומת קיר תומך ע"פ פרט מאושר.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- יש לצרף חישוב עבור חיפוי 50% אבן בחזית קדמית ויש לציין את אחוז החיפוי בהתאם להקלה

- שניתנה מהתב"ע.
- יש להראות חישוב של חיפוי האבן בכל החזיתות.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי פרגולה.
- יש לציין בכל חלקי התוכנית מפלס אבסולטי.
- יש לציין מפלס אבסולוטי מוצע ודרוש בתוכנית קומת קרקע.
- יש להשלים את פרטי הפיתוח הרלוונטים בהתאם לפרטים של חב' ערים.
- יש להנמיך את גובה המחסנים ל-2.20 מ'.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- יש לציין מעברי צנרת ניקוז וביוב בשטחי מגרשים - ע"פ נתוני המגרש.
- יש לציין בתוכנית פיתוח כל פילר ולמה הוא משמש.
- אישור תוכנית הפיתוח ע"י סגן מהנדס העיר - אבי דהן.
- הגשת תוכנית פיתוח כללית הכוללת בן השאר פריסת קירות, פתרונות ניקוז, גינון, עיצוב גדרות, מעקות, מצללות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה מאושרת ע"י סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש לציין ע"ג החומות במלל "חיפוי אבן ע"פ פרט מאושר".
- יש להשלים פריסת חומות בין הבתים.
- כל החומות יבוצעו מחומר קשיח לא יותרו גדרות פלסטיק או רשתות גמיש מכל סוג.
- יש לציין מיקום צינורות אוויר לחדרי שירותים.
- הסכם לבדיקת שליפת אבן תקן ישראלי 2378 חלקים 1,2.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996 מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית - ד"ר נועם אוסטרליץ.
- אישור הפיקוח בכתב לגידור שטח מתחם הבניה בפח איסכורית בגובה 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- אישור חב' ערים ע"ג תוכנית הבניה
- הסכם מכון מורשה לבדיקת בטונים, אינסטלציה ותגמירים פנימיים בממ"ד (חוזק שליפה, עובי כיסוי מעל הרשת, עובי התגמיר).
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- חוות דעת שרותי כבאות תחנת דימונה חן חיון רכזת הלשכה: 08-9110093
- בני כהן מניעת דלקות/ רישוי עסקים 08-9110043.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- פירסום בעתונות
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת). 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע

- תשלום היטל השבחה
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF וקובץ D.W.G.
- אישור משרד הבינוי ע"ג התכנית המוצעת.
- יש להחתים ע"ג התוכנית המוצעת את מתכנן התוכנית המפורטת - אדריכל אלי ארמון.
- מפת מודד מוסמך מעודכנת.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי

מספר בקשה: 20170114 תיק בניין: 2017071

**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 353 בתאריך: 26/06/2017

**מבקש:**

♦ עיריית דימונה - ביה"ס בן עטר

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: שד' בן גוריון דימונה**

גוש וחלקה: 39512 4

תכנית: 101/02/25

**מהות הבקשה:**

הקמת מבנים חדשים הכוללים 18 כיתות ושיפוץ מבנה קיים בשטח כולל של כ 2200 מ"ר.

בקריית החינוך, בית הספר בן עטר, רח' שד' בן גוריון.

**חוות דעת המהנדס:**

- לאחר קבלת הנחייה ממהנדס העיר רפי בן דוד התכנית נבדקה בהתאם לתכנית המתאר ובאה לדין.

**מהלך הדיון:**

מצ"ב חוות דעת היועמ"ש מנחם בן טובים לנושא בדיקת הבקשה להיתר ומתן היתר מכוח תכנית מתא"ר 101/02/25.



**הנדון: חוות דעת בעניין מתן היתר להריסת בית ספר ובנייתו מחדש**

1. עיריית דימונה הגישה לוועדה המקומית בקשה להיתר, שעניינה הריסת המבנים המהווים את בית ספר "בן עטר" ובניית מבנים חדשים במקומם, תוך תוספת שטחי בניה נוספים מעבר לשטח הבנוי כיום.  
נשאלתי האם רשאית ועדת המשנה לתכנון ובניה, בנסיבות בהן אין תכנית מפורטת החלה על המקרקעין, לאשר את בקשתה של עיריית דימונה?
2. בהסתמך הנתונים שהועברו אליי ממחלקת ההנדסה להלן העובדות הרלוונטיות ולאחריהן המצב התכנוני והרישוי החל במקרקעין המהווים את בית ספר "בן עטר" בדימונה (להלן: "בית הספר").

**העובדות**

- 2.1 בשנת 1964 נחתם הסכם חכירה בין רמ"י לבין ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים הועד הפועל רשת "עמל" מוסד לחנוך מקצועי ולהכשרה מקצועית(להלן: "עמל") ביחס למקרקעין של 20,000 מ"ר (בערך) המצויים בדימונה שיועדו, לבנייני ציבור, (להלן: "המקרקעין"), כאשר תקופת החכירה היא משנת 1962.
- 2.2 המועד בו נבנה בית הספר לא ידוע. היתר הבניה, ככול שניתן היתר, לא נמצא, אולם, ככול הנראה, רשת עמל בנתה את בית ספר לפני שנת 1965.
- 2.3 בשנת 1966 מסרה רשת "עמל" את בית הספר לעירייה ומאז מפעילה העירייה במקום בית ספר יסודי "בן עטר".
- 2.4 עם השנים ניזקו מבני בית הספר ונמצאו לא ראויים לשמש כבית ספר, מה שהביא את העירייה למסקנה, כי יש להרוס את המבנים ולבנות תחתיהם מבנים חדשים ומכאן הבקשה להיתר.
- 2.5 יצוין כי ביום 7.2.2017 הוארך הסכם החכירה בין רמ"י לרשת עמל ביחס למקרקעין לאחר שאלה עברו מיפוי ומדידה ע"י רמ"י והמקרקעין מזהים כמגרש מספר 900 בגודל של 18,117 מ"ר בגוש 39512 חלקה 4. תכנית המדידה מצ"ב.
- 2.6 המקרקעין מצויים בטבורה של העיר. כל האזור שמסביב להם נבנה ופותח באופן מלא לפני שנים רבות כולל הסדרי תנועה, חניות, שטחי ציבור וכיוצא"ב.

**המצב התכנוני והרישוי החל במקרקעין המהווים את בית ספר "בן עטר"**

- 2.7 המגרש עליו בנוי בית הספר הוא חלק ממתחם גדול יותר המיועד לבנייני ציבור. על המגרשים שבמתחם, בנויים עוד שני בתי ספר תיכוניים. המגרשים במתחם וכן המגרשים הגובלים בו בנויים והאזור בו מצוי בית הספר מפותח באופן מלא.
- 2.8 לא נמצאה תכנית המוגדרת כתוכנית מפורטת החלה על המגרש בו בנוי בית הספר, מאידך ביום 16.4.1969 אושרה תכנית רישום שיכונים ציבוריים מספר: 4/14/6, שהיא תיקון לתרש"צ: 4/14/1 משנת 24.3.1965 במסגרתן הוסדרו הגוש בו מצוי המגרש ותכליתו כבית ספר.
- 2.9 בשנת 1983 אושרה תכנית מתאר מקומית לעיר דימונה ד/101/02/25 (להלן: "תכנית המתאר"). תכנית המתאר כוללת שטחים המיועדים לבנייני ציבור בין

היתר את המתחם המסומן "בצ3" בגודל של 108 דונם שהוא הרלוונטי לענייננו. בתשרי תוכנית המתאר מסומנו המבנים המהווים את בית הספר כבניים על חלק ממתחם "בצ3" בשטח נפרד בגודל של כ- 18 דונם. בנוסף לבית הספר סומנו במתחם "בצ3" בנייני ציבור נוספים כגון שני בתי ספר מקיפים בתי כנסת בית המשפט ועוד.

2.10 תקנון תכנית המתאר קובע (בסעיף 9) שהתכנית מהווה תיקון לתכנית הקודמת והוראותיה קובעות בכל העניינים המופיעים בתכנית זו, למעט תכניות מפורטות ופרצלציה שניתן להן תוקף על ידי הוועדה המחוזית לפני שאושרה תכנית זו.

2.11 לענין השטחים המיועדים לבנייני ציבור, קובעת תכנית המתאר (בסעיף 18) את רשימת התכליות המותרות בהם, כאשר בסוף הסעיף מצויה ההערה: "הכל בהתאם לתכניות מפורטות"

2.12 בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבנייני ציבור, ובכללם מגרש בצ3 עליו בנוי בית הספר, קובעת תכנית המתאר הוראות מפורטות בעניינים המפורטים בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה. בעמוד 18 להוראות התכנית, העוסק בטבלת הוראות בניה לפי אזורים, קובעת תכנית המתאר הוראות בענין זכויות הבניה המותרים במגרש בצ3 (באחוזים מגודל המגרשים), קובעת את מספר הקומות המותר, וכן את קווי הבניה של המגרש. כן קובעת התכנית את גודל המגרש את התכנית המותרת בו.

#### האם במצב העובדתי, התכנוני והרישוי הקיים להוציא היתרי בניה?

3. השאלות בהן נדרשת חוות הדעת הן: האם בנסיבות המקרה, רשאית הוועדה המקומית לאשר את בקשת העירייה ולהוציא היתר להריסת מבני בית הספר ולבנות בניינים חדשים תחתיהם. ככול שהתשובה לשאלה הנ"ל חיובית האם רשאית הוועדה להתיר בניה מעבר לשטחים הבנויים במצב הקיים?

4. נראה כי אף שלא קיימת תוכנית שמוגדרת בכותרתה כתוכנית מפורטת, רשאית הוועדה להתיר את הריסתם של המבנים המהווים את בית הספר ובניית מבנים חדשים בתחתיהם מכוחם של תכנית המתאר המקומית והמצב הרישוי והתכנוני הקיים.

5. כאמור, לא קיימת תכנית מפורטת החלה על המגרש, מאידך קיימת תרש"צ שהסדירה את בניית בית הספר על המגרש וכן קיימת תכנית מתאר מקומית, (ד/101/02/25) משנת 1982, הכוללת את מגרש בצ3 המיועד לבנייני ציבור ועליו בנוי בית הספר והקובעת ביחס למגרש זה הוראות מפורטות באותם פרמטרים תכנוניים שפורטו בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה.

6. השאלה האם ניתן להתיר בניה על סמך תכנית מתאר מקומית בלא שקיימת תכנית מפורטת, נדונה בפסיקה. בע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית – חיפה-נגד-חברה לבניין הירדן בע"מ) נפסק, כי אין חובה בחוק, כי היתרי בניה יינתנו אך ורק מכוחה של תכנית שהוגדרה כתכנית מפורטת וכי הפירוט הנדרש לצורך מתן היתרי בניה יכול להימצא גם בתכנית מתאר ובמקום שתכנית המתאר מפורטת דיה ואינה כוללת הוראה מפורשת המחייבת קיומה של תכנית מפורטת כתנאי למתן היתרי בניה, ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית מתאר כזו:

"בהקשר זה ראוי להבהיר כי הפירוט הנדרש לצורך התכנון אינו חייב להימצא דוקא בתכנית המוגדרת בכותרתה כ"תכנית מפורטת". הוא עשוי להימצא גם בתכנית מיתאר מקומית הכוללת במסגרתה עניינים שעל פי טיבם הינם ענין של תכנית מפורטת. אין זה מן הנמנע, איפוא, כי תכנית מיתאר מקומית תמלא את מקומה של תכנית מפורטת אם וכאשר היא עונה על רמת הפירוט הנדרשת לגבי תכנון

מפורט כאמור. מכאן, שהשאלה האם ניתן לתת היתרי בנייה על סמך תכנית מיתאר מקומית בלא שקימת תכנית מפורטת, תלויה במידת הפירוט הכלולה בה: מקום שהתכנית קובעת עקרונות כלליים בלבד היא לא תוכל להוות בסיס למתן היתרים; לעומת זאת, מקום שכלולות בה הוראות מפורטות ברמת פירוט מספקת, ניתן לתת היתר על פיה בג"צ 510/75 אור נ ועדה מחוזית, פד"י ל' 628, 634; בג"צ 4914/91 איראני נ שר הפנים, פד"י מח 749, 759. אכן, גם סעיף 145(ז) לחוק המתנה מתן היתר בנייה בקיום פירוט תכנוני לגבי עניינים מסוימים, מדבר על "תכנית" באופן כללי, ואינו מסווג אותה לתכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית. זו או האחרת עשויות לענות על הדרישה בשים לב לרמת הפירוט התכנוני הכלולה בהן."

7. באופן דומה נפסק בעמ"מ 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה:

"מידת הפירוט הנדרשת לשם הוצאת היתר לא נגזרת בהכרח משמה של התכנית ואין היא חייבת להימצא דווקא בתכנית הקרויה "מפורטת". היא עשויה להימצא גם בתכנית מתאר מקומית הכוללת עניינים שעל פי טבעם מוסדרים בתכנית מפורטת (סעיף 63 ו-69 לחוק; עמ"מ 49/12 ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה נ' חברת דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ, [פורסם בגבול פסקאות 14-15] 6.8.2012).

8. רמת הפירוט המספקת לשם מתן היתרי בניה נקבעה בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה כדלקמן:

- (ז) **טוטר תכנון לא יתן היתר, מכוח תכנית שהופקדה אחרי ט' כטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996) אלא אם כן אושרה לתקרקעין, שלגביהם מכוקש ההיתר, תכנית הקובעת הוראות ככל אלה:**
  - (1) פירוט יעודי הקרקע;
  - (2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת קרקע;
  - (3) קווי הבנין, מספר הקומות או גובה הבנינים;
  - (4) שטחי הבניה המותרים.

9. הוראות אלה אכן מצויות בתכנית המתאר ד/101/02/25. בלוח השטחים שבעמוד 16 להוראות התכנית, סומן המגרש עליו בנוי בית הספר ונקבע ייעודו של המגרש לבנייני ציבור ואף גודל השטח עליו בנוי בית הספר נקבע שמדידה האחרונה על כ - 18 דונם. בעמוד 18 להוראות התכנית, שעניינו טבלת הוראות בניה לפי אזורים, נקבעו ביחס למגרש המיועד לבנייני ציבור הוראות בעניין זכויות הבניה המותרים (באחוזים מגודל המגרשים), 40% משטח המגרש בקומה אחת ובסה"כ 240%. כן קבעה התכנית את התכנית המגרש אשר הועמדה על 40% משטחו. כן קבעה התכנית את מספר הקומות המקסימאלי במגרש, 6 קומות. וכמו כן קבעה התכנית את קווי הבניה המותרים במגרש 5 מ' בקוויים אחורי וצדדי.

10. הנה כי כן, אף שהתכנית אושרה לפני שנת 1996 הרי שבכל הנוגע למגרש "בצ" תכנית המתאר מפורטת במידה מספקת, שכן זו קבעה הוראות בכל הפרמטרים התכנוניים שצוינו בסעיף 145(ז) לחוק וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ככול שאין הוראה מפורשת בתכנית המגבילה את הוצאת ההיתרים.

**האם תכנית המתאר כוללת הגבלה מפורשת המגבילה את הוצאת היתרי הבניה ?**



11. עיון בהוראות תכנית המתאר מלמד, כי התכנית לא הגבילה לא במפורש אף לא במשתמע את הוצאת היתרי בניה מכוחה, באישורה של תכנית מפורטת.

12. סעיף 18 להוראות התכנית קובע את רשימת התכליות המותרות בשטחים המיועדים לבנייה ציבור ובכללם למגרש "בצ3". ההוראה זו מפרטת 9 תכליות אפשריות בשטחים אלו ובסופן מצויה הערה: "הכל בהתאם לתכניות מפורטות". נשאלת השאלה מה משמעותה של הוראה זו. האם ההוראה זו מגבילה את הוצאת היתרי הבנייה ומתנה את הוצאתם באישורה של תכנית מפורטת?

13. אני סבור כי הערה זו אינה מגבילה את הוצאת היתרי בניה. משמעה של הערה זו היא, כי את התכלית המסוימת, מתוך רשימת התכליות המפורטות, שתקבע לכל אחד מהמגרשים הכלולים בתכנית, יש לקבוע בתכניות מפורטות. היינו התכלית המסוימת למגרש הותנה בקיומה של תכנית מפורטת אך לא הוצאת היתרי הבניה. מכאן שבמקום שהתכלית של אותו מגרש כבר נקבעה, והתכנית כוללת הוראות מפורטות מספיקות להוצאת היתרים, אין מניעה להוציא היתר בניה. כוחה של ההערה הנ"ל יפה רק ביחס לשטחים שתכליתם טרם נקבעה, ואין להערה זו משמעות ביחס למגרש שתכליתו נקבעה זה מכבר ובוודאי כאשר התכלית שנקבעה כבר מומשה ונבנה בית ספר במגרש בהתאם לתכליתו והוסדר בתרש"צ. וזה המקרה שלפנינו.

14. ועוד, החשש המובע בפסיקה, כי מתן היתר בניה על בסיס תכנית כללית עלול לפתוח דרך לפיתוח קרקע שלא עברה מסננת של הליך תכנוני מסודר מאבד את עוצמתו כאשר מדובר בבית ספר בנוי ואשר נבנה על מגרש בהתאם לייעודו ואף עבר הליך של הסדרה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים. גם החשש שמתן ההיתר שלא על בסיס של תכנית מפורטת עלול לפגוע בשכנים הגובלים במגרש אינו רלוונטי במקרה שבפנינו, שכן כאשר מדובר בבית ספר שנבנה לפני למעלה מ- 50 שנים על מגרש בהתאם לייעודו. יש לזכור כי בית הספר מצוי באזור שבנייתו הושלמה זה מכבר והוא מפותח באופן מלא לרבות שטחי ציבור, הסדרי תנועה וחניה.

15. לאור האמור, רשאית הוועדה, מכוחה של תכנית המתאר, להיתיר את הריסת המבנים הקיימים על מגרש "בצ3".

16. הואיל והמקרקעין עליהן בני בית הספר עברו מיפיו ומדידה ע"י רמ" והמקרקעין מזוהים כיום כמגרש מספר 900 בגודל של 18,117 מ"ר בגוש 39512 חלקה 4. רשאית הוועדה להיתיר בניית מבנים חדשים אף מעבר לשטחי הבניה הבנויים כיום בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית המתאר אולם נכון יהיה לגזור את זכויות הבניה מגודל המגרש 900 הנ"ל ולא מ"בצ3"

בברכה,  
מנחם בן טובים, עו"ד  
יועמ"ש דימונה

**רה"ע בני ביטון** מסביר בפני חברי הוועדה כי מדובר בהריסת חלק מבית הספר הישן בן עטר ובניית 18 כיתות חדשות הכל בהתאם למותר ע"פ התכנית החלה במקום (תכנית המתאר"ר 101/02/25).

### ה ח ל ט ו ת :

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה**

### ת. השלמה

- השלמת מלוא התנאים בשלב בקרת התכן.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- אישור הפיקוח על גידור שטח מתחם הבניה בפח איסכורית 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.

-----  
אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר

-----  
מר בני ביטון - יו"ר הועדה

-----  
חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה