

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 360 ביום רביעי תאריך 31/01/18 ט"ו שבט, תשע"ח בשעה 18:00

מוזמנים:

חברים:

- מר בני ביטון - יו"ר הועדה וראש העיר
- אריאל ללוש - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- אלי סיגרון - חבר ועדה
- מר טלקר עופר - חבר ועדה
- אוטמזגין יוסי - 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

סגל:

- רפי בן דוד - מהנדס העיר
- עו"ד מנחם בן טובים - יועץ המשפטי לעיריה
- טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
- חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
- יעל סיסו - ס. מנהלת מח' רישוי ובניה
- עו"ד תורג'מן רוני - מנהל תחום גביה
- מירב בנאקוט - מבקרת העירייה
- רפי בן דוד - מהנדס העיר

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 359 מיום 27.12.17 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה :

כללי

1. שינוי הנחיות הועדה לסעיף ב' לעניין מצללות בהנחיות המרחביות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה בנושא עבודות ומבנים פטורים מהיתר.

המבקש : הועדה לתכנון ובניה .

חוות דעת המהנדס :

בועדת משנה מס' 333 מיום 28.08.14 אישרה הועדה לתכנון ובניה הנחיות מרחביות שכללו הנחיות ועדה לכל סעיף מסעיפי הפטור. בסעיף מצללות (פרגולות) הנחיית הועדה הייתה כי מצללות בקו בניין קידמי או אשר פונות לשטחים ציבוריים מחוייבות בהיתר. הועדה מבקשת לשנות את ההנחיה ולהתיר בניית פרגולה בחזית קדמית ללא הגשת תוכנית ובתנאי שהיא עומדת בשאר סעיפי החוק והנחיות הועדה.

החלטה :

2. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית להסדרת מצב קיים לבניית חומה לאורך הבניין וחלוקת השטח המשותף בין דירות הקרקע .

כתובת : בניין 502 שד' יגאל אלון

המבקש : נציגת הדיירים ברוריה סויסה

חוות דעת המהנדס :

מדובר בבניין מגורים בבעלות פרטית אשר בשנת 2001 קיבלו היתר לבניית חומה לאורך הבניין בשטח כולל של 8*58 מ'. בבדיקת הפיקוח בשטח התברר כי הגדר הוקמה עפ"י מהות הבקשה אך בנוסף הוקמו גדרות פנימיות לחלוקת השטח בין קומות הקרקע ונפתחו דלתות יציאה מהדירות לכיוון החצרות. כיום דיירי הבניין מבקשים אישור לפתיחת הדלתות ולגדרות הפנימיות. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת הסכמת כל דיירי הבניין (100%), הגשת תוכנית כוללת לכל הבניין על רקע מדידה שתובא לאישור הועדה ולאחר מכן הגשת תוכנית פרטנית להיתר.

החלטה :

3. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית לפתיחת פתח בחזית בית המגורים וגידור שטח משותף.

כתובת : מ"ג המעפילים 245/14
המבקש : פיבי כהן

חוות דעת המהנדס :
מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין, עבירת הבנייה הועברה לטיפול משפטי ונמצאת לפני משפט. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת הסכמת כל דיירי הבניין (100%),
הגשת תוכנית כוללת לכל הבניין על רקע מדידה שתובא לאישור הועדה ולאחר מכן הגשת תוכנית פרטנית להיתר.

החלטה :

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 360 בתאריך: 31/01/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	214/תח/25	חב' ערים - שריט חלוקת מגרש מס' 4002 ליצירת מגרש להקמת חדר טרנספורמציה בשכ' השחר.	39861	36	36	5
2	607-0429795	דימונה רחוב שלמה אבן גבירול 6/2	39526	12	12	6
3	607-0573915	מגרש מסחרי, רחוב גמלא 42, שכ' ממשית דימונה.	39530	2	2	7
4	607-0577924	שינוי יעוד וקו בניין במגרש 438 רח' הרב שלום שבזי 34/1, דימונה	39527	6	6	8

תשריט חלוקה: 214/תח/25	סעיף: 1
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018	

שם: חב' ערים - שריט חלוקת מגרש מס' 4002 ליצירת מגרש להקמת חדר טרנספורמציה בשכ' השחר.
נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	146/03/25

בעלי עניין:

♦ יזם: חברת ערים

♦ בעלים: רשות מקרקעי ישראל

♦ מודד: אריה פישמן

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש : 39861
 , 36

גוש : 39862
 , 34

מגרשים לתכנית: 4002 בשלמותו מתכנית : 146/03/25

מטרת הדיון

אישור חלוקת מגרש 4002 למגרשים 4002 או 4002ב' לצורך הקמת חדר טרנספורמציה, בשכ' השחר עפ"י תכנית מאושרת מס' 146/03/25.

מטרת התכנית

תשריט חלוקת מגרש 4002 לשני מגרשים לצורך הקמת מבנה חדר טרנספורמציה בשכ' השחר עפ"י תכנית מאושרת מס' 146/03/25.

הערות בדיקה

- יש לציין את מס' התשריט (214/תח/25).
- הגשת מסמך בעלויות
- הגשת התחייבות לתצ"ר שנה לאחר אישור התשריט

חנות דעת המנדט:

ממליץ לאשר את חלוקת המגרש בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 607-0429795
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

שם: דימונה רחוב שלמה אבן גבירול 6/2

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	43/101/02/25

בעלי עניין:

♦ **מתכנן:** יהודה חורחה ליכט

♦ **מודד:** גולן אזוט

♦ **מגיש:** דוד גז

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39526

29, 12

מטרת הדיון

הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

שינוי נקודתי של קו בניין ושינוי בינוי ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבניה, בבית מגורים ברחוב אבן גבירול 6/2.

הערות בדיקה

תיקון הוראות התוכנית

- סעיף 2.1 יש לבטל את המשפט "כולל צמצום שטח המחסן"

- טבלה 5 יש לציין בהערות ברמת הטבלה כי המחסן יהיה בגודל 16 מ"ר

- סעיף 6.1 (5) לבטל

- הגשת מסמך בעלויות

חנות דעת המהנדס:

מדובר התוכנית להכשרת מצב קיים בשטח ע"י שינוי קו בניין אחורי

ושינוי בינוי שכוללות הגדלת מחסן מ 12 מ"ר ל 16 מ"ר ושינוי נספח הבינוי

התוכנית הובאה לדיון להפקדה בתאריך 29/08/16

חלק מדרישות הועדה היה צמצום המחסן ל 12 מ"ר.

בתאריך 04/07/17 קיימתי סיור בשטח ונוכחתי כי המחסן מהווה

מחסן ללא שום כוונה אחרת. ועל כן אין לי התנגדות לאשר את המחסן

בגודל הקיים ל 16 מ"ר.

ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית

סעיף: 3	תכנית מפורטת: 607-0573915
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018	

שם: מגרש מסחרי, רחוב גמלא 42, שכ' ממשית דימונה.

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	77/במ/25
חלק מ-	77/1/במ/25
שינוי ל-	1049/מק/25

בעלי עניין:

♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן

♦ **מגיש:** אילן מויאל

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39530

2, 3, 42

גוש: 100326

1

מטרת הדיון

הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

התכנית המוצעת באה להסדיר מצב קיים בשטח שכ' ממשית, רח' גמלא 42 בדימונה.

הערות בדיקה

תיקון הוראות תוכנית

- יש לתקן את סעיף 2.1 מטרת התוכנית הינה הסדרת מצב קיים.
- יש לתקן את הנוסח של סעיף 2.2 לעניין שינוי הגובה הנוסח אינו ברור.
- אין התאמה בין מצב מוצע לטבלה 3.2 לעניין השטחים

מצב מוצע

- להוסיף רוזטות

- יש להגיש מסמך בעלויות

חוויות דעת המהנדס:

מדובר במבנה מסחרי קיים בשכ' ממשית שנעשו שינויים ותוספות ללא היתר. תוכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים בשטח ע"י שינוי קו בניין קדמי ושינוי גובה מבנה. ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית

סעיף: 4	תכנית מפורטת: 607-0577924
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018	

שם: שינוי יעוד וקו בניין במגרש 438 רח' הרב שלום שבזי 34/1, דימונה
נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	65/במ/25
חלק מ-	65/2/במ/25
חלק מ-	48/101/02/25

בעלי עניין:

- ♦ **מתכנן:** רחל ברבי
- ♦ **מודד:** ארמונד אזוט
- ♦ **מגיש:** עיריית דימונה
- ♦ יוסי אבוטבול
- ♦ אסנת אבוטבול

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39527
 42, 6

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדת התוכנית.

מטרת התכנית

- הסדרת מצב קיים במגרש 438, בית מגורים ב' ברח' הרב שלום שבזי 34, עבור דירה מס' 1 ע"י:
1. שינוי יעוד משצ"פ למגורים.
 2. הגדלת אחוזי בנייה למטרה עיקרית.
 3. שינוי קווי בניין אחורי וצדדיים כמסומן בתשריט.
 4. הגדלת תכסית.
 5. חלוקת מגרשים.

הערות בדיקה

תיקון הוראות התוכנית

- תיקון סעיף 4.1.2 (א) שטח התוספת הקיימת גדול מ 30 מ"ר.

חנות דעת המהנדס:

תוכנית 65/במ/25 הגדירה את השטח המיועד לשינוי כשטח בבעלות פרטית של בית המגורים המדובר. במסגרת תוכנית 48/101/02/25 שונה הייעוד לשצ"פ כאשר עפ"י נסח הטאבו המגרש הינו בבעלות בעל הבקשה. בתוכנית המוצעת מבקש בעל הבקשה לשנות ולהחזיר את יעוד הקרקע לקדמותו. לעניין הבינוי, הגדלת אחוזי הבניה, שינוי קווי בניה והגדלת התכסית מדובר במצב קיים לגיטימציה שמטרת התוכנית באה להכשיר את הקיים. בתאריך 20/06/16 התוכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית והומלץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. בתאריך 20/06/16 התוכנית הובאה לדיון בוועדה המחוזית והוחלט כי יש לבחון את כל סביבת מגרש המגורים באופן שיאפשר הרחבה של כלל יח"ד בבניין. ועל כו הועדה המחוזית דחתה את התוכנית כיום התוכנית מוגשת מחדש עפ"י הנחיות הועדה המחוזית ממליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

מס' דף: 9

מס' דף: 10

תאריך: 31/01/2018

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 360 בתאריך: 31/01/18

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
11	שכ' השחר (מזרחית)	סויסה אילן וסולי	332	105	39863	2017090	20170139	1
12	שכ' השחר (מזרחית)	טרוזמן עוז	241	19	39867	2017102	20170151	2
13	שכ' השחר (מזרחית)	בנימין אלעד וגקלין	313	86	39863	2017089	20170138	3
14	שכ' הר נוף	בוגנים שמעון וסיון	382	37	39932	2017095	20170143	4
15	שכ' השחר (מזרחית)	דהן יעקב ויפה	162	23	39866	2017076	20170122	5
16	שכ' הר נוף	אוסקר דניאל ונירה	432	6	39932	2017064	20170108	6
17	שכ' נוה חורש	מויאל חיים	500	288	39525	2017170	20170262	7
18	שכ' הר נוף	זנטי צחי ותמר	381			2017074	20170120	8
19	שכ' השחר (מזרחית)	סליודייב ולדימיר	218	25	39863	2017151	20170233	9

מספר בקשה: 20170139 תיק בניין: 2017090

סעיף 1:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ סויסה אילן וסולי

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ ליאב בסון

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: פרופ' דן שכטמן 20 דימונה

גוש וחלקה: 39863 105 מגרש: 332

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין צידי בשיעור של עד 10%.
בשכ' השחר, רח' פרופ' דן שכטמן 20 מגרש 332.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170151 | תיק בניין: 2017102

סעיף 2:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ טרוזמן עוז

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ שטרית בר

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: פ' שמואל יוסף עגנון 3 דימונה

גוש וחלקה: 39867 19 מגרש: 241

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בחיפוי אבן מ-50% ל-16.15% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר וכן הקלה בבניית בריכת שחיה ע"י הוספת שימוש נוסף ליעוד הקרקע.
שכ' השחר, רח' פרופ' שמואל יוסף עגנון 3, מגרש 241.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170138 | תיק בניין: 2017089

סעיף: 3

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ בנימין אלעד וגקלין

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחנה מירב

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: פרופ' ישראל אומן 16 דימונה

גוש וחלקה: 39863 86 מגרש: 313

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בחיפוי אבן מ 50% ל 35.19% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר.
בשכ' השחר, רח' פרופ' ישראל אומן 16 מגרש 313.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170143 תיק בניין: 2017095

סעיף 4:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ **בוגנים שמעון וסיון**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחנה מירב

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר חרוז 3 דימונה

גוש וחלקה: 39932 37 מגרש: 382

תכנית: 1066/מק/25, 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין צידי בשיעור של עד 10%,
בשכ' הר נוף, רח' הר חרוז 3 מגרש 382.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170122 תיק בניין: 2017076

סעיף: 5

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ **דהן יעקב ויפה**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחיון יוסי

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: נחלת בנימין 5 דימונה

גוש וחלקה: 39866 23 מגרש: 162

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בחיפוי אבן מ- 50% ל- 35% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר, בניית בריכת שחיה בהקלה ע"י הוספת שימוש נוסף ליעוד הקרקע, בניית מחסן בהקלה מגודל מחסן מותר (9 מ"ר מותר מוצע 9.90 מ"ר) בשיעור של 0.90 מ"ר וכן הקלה בהעברת זכויות בניה משטח עיקרי מעל הקרקע לשטח שרות מעל הקרקע בשיעור של 5.78 מ"ר ללא תוספת זכויות מעבר למותר. שכי השחר, רחי נחלת בנימין 5 מגרש 162.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170108 | תיק בניין: 2017064

סעיף 6:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ אוסקר דניאל ונירה

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחנה אריה

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר גילה 4 דימונה

גוש וחלקה: 39932 6 מגרש: 432

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ובקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%.
בשכ' הר נוף, רח' הר גילה 4 מגרש 432.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170262 | תיק בניין: 2017170

סעיף 7:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ מויאל חיים

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קאופמן יגור

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: סחלבן החורש 2 דימונה

גוש וחלקה: 39525 288 מגרש: 500

מהות הבקשה:

בניית מחסן בחזית אחורית בהקדה משטח מחסן מותר (מותר 8 מ"ר מוצע כ-9.86 מ"ר),
בניית חניה בחזית קדמית בהקלה משטח חניה מותר (מותר 15 מ"ר מוצע 17.25 מ"ר)
וכן הריסת מחסן קיים.
שכ' נווה חורש, רח' סחלבן החורש 2 מגרש 500.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170120 תיק בניין: 2017074

סעיף: 8

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ זנטי צחי ותמר

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ בן דהן מרגלית

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר חרוז 5 דימונה

גוש וחלקה: מגרש: 381

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים בשיעור של עד 10%

וכן הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%.

שכ' הר נוף, רח' הר חרוז 5, מגרש 381.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170233 תיק בניין: 2017151

סעיף 9:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 360 בתאריך: 31/01/2018

מבקש:

♦ **סליודייב ולדימיר**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ יוסי אוחיון

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: פרופ' ישראל אומן 8 דימונה

גוש וחלקה: 39863 25 מגרש: 218

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה הבאה:

1. בניית מבנה מגורים בהקלה בחיפוי אבן מ-50% ל-12.40% ובלבד שהחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר.

שכ' השחר, רח' פרופ' ישראל אומן 8 מגרש 218.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.