

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 368 ביום רביעי תאריך 08/08/18 כ"ז אב, תשע"ח בשעה 17:35

השתתפו:

חברים:

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

מר טלקר עופר - חבר ועדה

נציגים:

ד"ר קטובסקי רחל - נציגת שר האוצר

אדווה אמזלג - מפקחת בטיחות אש (כיבוי)

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

מירב בנאקוט - מבקרת העירייה

עו"ד יהודה ירמולובסקי - תובע עירוני

נעדרו:

חברים:

מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה

אלי סיגרונן - 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

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 תורג'מן רוני - מנהל תחום גביה

הועדה החלה באיחור של 20 דק'

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 367 מיום 18/07/18 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 והתקנת פרגולה בחצר פרטית מוצמדת לדירת גן בבניין משותף.

כתובת: חטיבת גולני 1/4
המבקש: אדרי נבו

גילוי נאות: בעל הבקשה הינו בנו של חבר מועצת העיר ג'קי אדרי

חוות דעת המהנדס: הבקשה הינה בקשה עקרונית לתוספת בניה של מחסן ופרגולה. לעניין הפרגולה ניתן לבנות בהתאם לתיקון 101 לחוק, משמע עבודה פטורה מהיתר. לעניין המחסן – מאחר וישנם זכויות בניה במגרש אני ממליץ לאשר באופן עקרוני את הבקשה לבניית המחסן בכפוף להגשת תכנית להיתר בהתאם להוראות התב"ע ובתאום מיקום המחסן עם מהנדס העיר.

דיון: היועמ"ש מנחם בן טובים מציין בפני חברי הועדה כי מאחר ומדובר בשינוי מדיניות של הועדה (עד כה לא אושרו בקשות מסוג זה) ומאחר ואנו נמצאים בסמוך לערב בחירות לא ניתן לדון בבקשה זו.
בקשה זו תובא לדיון בשנית לאחר תקופת הבחירות.

החלטה: הבקשה יורדת מסדר היום.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר : 368 בתאריך : 08/08/18
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0615112	פארק בן גוריון - דימונה	39520	49	49	4
2	607-0572024	מגורים 31 יח"ד ב20 מגרשים, שכונת הר נוף, דימונה	39932	2	2	6

סעיף: 1 | תכנית מפורטת: 607-0615112
 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 368 בתאריך: 08/08/2018

שם: פארק בן גוריון - דימונה
נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס שינוי ל-
לתכנית 32/101/02/25

בעלי עניין:

- ♦ יזם:** ועדה מקומית דימונה
- ♦ מתכנן:** רון פליישר
- ♦** יוסי כוכבי
- ♦ מגיש:** ועדה מקומית דימונה

גושים/ חלקות לתכנית:

- גוש: 39520
- 146,49
- גוש: 100324
- 9991
- גוש: 400495
- 1
- גוש: 400504
- 9991
- גוש: 400505
- 1

מטרת הדין

המלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

מטרת התכנית

- א. קביעת מיקום חדש לתא שטח מס' 4 ושינוי ייעודו מאזור למסחר, תרבות ושרותי נופש ופנאי לייעוד מסחר ותיירות.
- ב. הגדרת תא שטח מס' 6 ושינוי ייעודו מאזור יער לספורט ונופש - עבור מגרש ספורט מתוכנן על פי תשריט חלוקה מאושר.
- ג. הגדרת זכויות והוראות בינוי לשימושים השונים.
- ד. הגדרת קווי בניין.
- ה. קביעת תכנית מקסימלית.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

במתחם פארק בן גוריון.

הערות בדיקה
הוראות תוכנית

- יש לתקן את דברי ההסבר של התוכנית, המלל אינו נכון .
- תיקון סעיף 2.1 יש לתקן את הסעיף ולרשום "שינויים תכנוניים בפארק בו גוריון.
- סעיף 2.2 תיקון סעיף א' אינו נכון יש לתקנו ל שינוי ייעוד ממסחר ותרבות ושירותי נופש לאזור יער ושינוי איזור יער לאיזור מסחר ספורט ונופש , ד' קביעה ושינוי של קווי בניין
- יש לתקן את המספור בסעיף 4.1.1
- סעיף 4.1.1 (א) סותר את סעיף קטן יא – לעניין בניית מבנים.
- סעיף 4.1.1 ט יש לשנות את מס' המושבים ל 3000 .

- סעיף 4.1.2 (2) יש לבטל אינו תואם את טבלה 5 והערות ברמת הטבלה.
- בסעיף 4.1.1 א' מציין שאסור מבנים ואילו בסעיף 4.1.2 ה' מציין חומרי גמר של המבנים יש לתקן את הסתירה.
- סעיף 4.3 יש להוסיף גם באוולינג
- טבלה 5 : א. לציין גודל מגרש של היער
- ב. לתא שטח 4 ניתנה קומה מתחת לכניסה הקובעת ללא זכויות בניה
- הערה א' ברמת הטבלה לא נכונה
- יש להוסיף סעיף של היטל השבחה.

מצב מוצע

- בתא שטח מס' 4 יש לציין בברור את קווי הבניין בכל החזיתות
- תאי שטח 2, 3 ו 22 יש לציין קווי בניין.

חות דעת המהנדס:

מטרת התוכנית הינה שינויים תכנוניים בפארק בן גוריון שינויים אלו נועדו על מנת לשנות את מיקום השטח המסחרי ואת גודלו על מנת לאפשר מבנה ספורט בסמוך אליו כמו כן תוכנית זו מגדירה זכויות בניה למסחר בכל חלקי התוכנית. ממליץ פני חברי הועדה להמליץ על הפקדת התוכנית בפני הועדה המחוזית.

מהלך הדיון

רה"ע בני ביטון מציג את התכנית בפני חברי הועדה ומציין כי התכנית תוכננה בשיתוף פעולה פורה עם הועדה המחוזית.

חברי הועדה ממליצים פה אחד בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 607-0572024**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 368 בתאריך: 08/08/2018

שם: מגורים 31 יח"ד ב-20 מגרשים, שכונת הר נוף, דימונה

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	25/02/101/34
כפיפות	1066/מק/25

בעלי עניין:

♦ **יזם:** ראם פרץ
♦ **מתכנן:** ורה ברוכיס
♦ אילן אזוט
♦ **מגיש:** ראם פרץ

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39932
9, 19, 2, 8, 20
גוש: 400495
1
גוש: 400505
1

מטרת הדיון

אישור למתן תוקף לאחר תום תקופת ההפקדה, לא התקבלו התנגדויות.

מטרת התכנית

שינויים תכנוניים למגרשי בניה המסומנים בתשריט (בנה בתך וטוריים) ע"י ניוד שטחים עיקריים ממגרשי בנה ביתך למגרש 119A, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית ושינוי בדבר הוראות בינוי שכ' הר נוף

הערות בדיקה

יש להשלים את הערה 7 של הועדה המחוזית

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

מהלך הדיון

מהנדס העיר מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומציין כי תמה תקופת ההפקדה ולא הוגשו התנגדויות. הבקשה מובאת לדיון למתן תוקף.

חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתכנית.

החלטות

לאשר את התכנית.

מס' דף: 7

תאריך: 28/08/2018

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 368 בתאריך: 08/08/18

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	שכי הר נוף	פלבין מארק וליודמילה	369	28	39932	2018018	20180028	1
9	שכי השחר (מזרחית)	חבי האחים בוסקילה בע"מ	542	16	39861	2017068	20170111	2
10	שכי השחר (מזרחית)	פנקר חנוך וציפורה	330	103	39863	2018034	20180050	3
11	קרית החינוך ומוסדות ציבור	ביטוח לאומי	19	19	39512	2013133	20180245	4
12	שכי ממשית	אייל אריכא בע"מ	460			2017061	20170104	5
13	שכי נוה דוד	עמידר		29	39523	2018125	20180247	6
14	שכי הר נוף	בן סימון ירון ומיטל	370	27	39932	2018024	20180036	7

2018018	תיק בניין :	20180028	מספר בקשה :	סעיף 1:
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 368 בתאריך : 08/08/2018

מבקש:

♦ **פלבין מארק וליודמילה**

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ מחאגנה אבראבים אבו שקרה

אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד : 30010

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 3768130867

כתובת הבניין: הר גבים 11 דימונה

גוש וחלקה : 39932 28 מגרש: 369

תכנית : 1066/מק/25 , 34/101/02/25

מהות הבקשה:

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

שכ' הר נוף, רח' הר גבים 11 מגרש 369.

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.

2017068	תיק בניין :	20170111	מספר בקשה :	סעיף: 2
08/08/2018				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 368 בתאריך :

מבקש:

♦ חב' האחים בוסקילה בע"מ

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: סא"ל עמנואל מורנו 8 דימונה

גוש וחלקה: 39861 16 מגרש: 542

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית 24 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 4 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר יח"ד המותר (20 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית סעיף 2(9)), תוספת 2 קומות עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית סעיף 2(8)), העברת זכויות בניה משטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשיעור של כ- 220 מ"ר ללא תוספת זכויות מעבר למותר, בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%, הקלה בקו בניין צידי השיעור של עד 30% בקיר ללא פתחים וכן הקלה ע"י הוספת 4 מ"ר לבניית ממ"ד לכל יח"ד מעבר לשטחים המותרים בהתאם למותר עפ"י תקנות התגוננות אזרחית. שכי השחר, רח' סא"ל עמנואל מורנו 8,10 מגרש 542.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לא לאשר את הבקשה מאחר וקיימת חריגה מזכויות הבניה המותרים (ההקלה המוצעת של תוספת 4 מ"ר לכל יח"ד לבניית ממ"ד עפ"י תקנות התגוננות אזרחית אושרה בשנת 2007, התכנית התקפה אושרה ב 2008 ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו).

מהלך הדיון:

מהנדס העיר מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומציין כי ההקלה המבוקשת לא ניתנת לאישור מאחר והקלה זו מתאפשרת רק בתכניות אשר אושרו עד לשנת 2007. התכנית התקפה (146/03/25) אושרה לאחר מועד זה (2008).

בהתאם לחו"ד מהנדס העיר חברי הועדה מחליטים פה אחד לדחות את הבקשה.

החלטות:

לא לאשר

2018034	תיק בניין :	20180050	מספר בקשה :	סעיף 3:
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 368 בתאריך : 08/08/2018

מבקש:

♦ פנקר חנוך וציפורה

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ מחאנגנה אבראהים אבו שקרה
30010 ת.ד. 22 אום אל-פחם

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין :

כתובת הבניין: פרופ' דן שכטמן 16 דימונה

גוש וחלקה : 39863 103 מגרש: 330
תכנית : 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקו בניין אחורי וצידי בשיעור של עד 10%,
הקלה בחיפוי אבן מ-50% ל-31.67% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר וכן
הקלה בשטח תכסית מותר בשיעור של 8.75 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.
שכ' השחר, פרופ' דן שכטמן 16 מגרש 330.

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

2013133	תיק בניין :	20180245	מספר בקשה :	סעיף 4:
08/08/2018				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 368 בתאריך :

מבקש:

♦ **ביטוח לאומי**

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ יואב קולר

סוג בקשה: בקשה לשימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הרצל דימונה

גוש וחלקה: 39512 19 מגרש: 19

מהות הבקשה:

חידוש היתר לשימוש חורג ל 5 שנים לבניית מבנה ציבור (משרדים למוסד ביטוח לאומי) במקרקעין המיועד למסחר. רח' הרצל, מגרש 19.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

רה"ע בני ביטון מציג בפני חברי הועדה את הבקשה ומציין כי מדובר בשימוש חורג עד להכנת תכנית מפורטת נקודתית ע"י הביטוח הלאומי.

דר' רחל קטושבסקי מעלה שאלה בפני חברי הועדה מדוע לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים אם הועדה מעוניינת שהביטוח הלאומי יקדמו תכנית מפורטת וממליצה לחברי הועדה לבחון אפשרות לאשר שימוש חורג לזמן מוגבל של 3 שנים בלבד.

רה"ע בני ביטון מאמץ את המלצתה של דר' רחל קטושבסקי.

חברי הועדה מחליטים לאשר פה אחד שימוש חורג לתקופה של 3 שנים בלבד.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה בשימוש חורג

לתקופה של 3 שנים בלבד.

ת. השלמה

- אישור פיקוד העורף.

- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.

- אישור משרד הבריאות (ע"פ דרישה של משרד הבריאות).

2017061	תיק בניין :	20170104	מספר בקשה :	סעיף 5:
08/08/2018				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 368 בתאריך :

מבקש:

♦ אייל אריכא בע"מ

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ אבי ארד

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין: 3310199474

כתובת הבניין: תל גבעון דימונה

גוש וחלקה: מגרש 460

תכנית: 133/03/25

מהות הבקשה:

בניית 39 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 3 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (36 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 92(9), וכן תוספת קומה לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 82(8). שכי' ממשית, רח' תל גבעון/תל מקנה מגרש 460.

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.

מספר בקשה: 20180247	תיק בניין: 2018125
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 368 בתאריך: 08/08/2018	

סעיף: 6

מבקש:

• עמידר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: חטיבת הנגב 4078 דימונה

גוש וחלקה: 39523 29

מהות הבקשה:

בקשה לאישור תיקון תשריט רישום בית משותף בעקבות העמדה לא נכונה של המבנה ללא שינוי בשטחי הדירות.

שכ' נווה דוד חטיבת הנגב 4078

חנות דעת המהנדס:

מדובר בבניין מגורים בר' חטיבת הנגב 4078 שכ' נווה דוד

שעל פי רישום הבית המשותף העמדה של המבנה לא נכונה

חב' עמידר מבקשת לאשר תיקון רישום.

ממליץ לאשר אתל הבקשה.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.

2018024	תיק בניין :	20180036	מספר בקשה :	סעיף 7:
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 368 בתאריך : 08/08/2018

מבקש:

♦ **בן סימון ירון ומיטל**

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים אבו שקרה

אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד : 30010

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 190260424

כתובת הבניין : הר גבים 13 דימונה

גוש וחלקה : 39932 27 מגרש: 370

תכנית : 1066/מק/25 , 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%
וכן בהקלה עבור בניית מרפסת זיזית בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 40%.
שכ' הר נוף, רח' הר גבים 13 מגרש 370.

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