

**סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה**

ישיבה מספר: 380 ביום רביעי תאריך 28/08/19 כ"ז אב, תשע"ט בשעה 18:00

מיקום הישיבה: אולם המליאה - קומה ג' בעיריית דימונה, שד' הנשיא 1.

**מוזמנים:**

**חברים:**

- |                |   |                                       |
|----------------|---|---------------------------------------|
| מר אריאל ללוש  |   | סגן ראש העיר ויו"ר הועדה לתכנון ובניה |
| מר ארמון לנקרי |   | מ"מ רה"ע וחבר ועדה                    |
| מר צרויה יחיאל | - | סגן ראש העיר וחבר ועדה                |
| מר אסף איפרגן  |   | חבר ועדה                              |
| מר יהודה בצלאל |   | חבר ועדה                              |
| מר טלקר עופר   | - | חבר ועדה                              |
| מר ניסים פרץ   |   | חבר ועדה                              |

**נציגים:**

- |                       |   |                                        |
|-----------------------|---|----------------------------------------|
| בני כהן               |   | נציג כיבוי אש                          |
| רב סרן עדי שטרית      |   | 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                         |
| מעין ארטן             |   | אחראית אבטחה ורישוי משטרת דימונה       |
| רחמים הדר             | - | נציג מ. השיכון                         |
| ליאורה גולמב          | - | נציגת המשרד לאיכות הסביבה              |
| שולה אילוז            |   | נציגת איכות הסביבה                     |
| אייל עמרם             |   | נציג תאגיד המים - מעיינות דרום         |
| מר גיטלין דימיטרי     |   | נציג שר האוצר - בעל דיעה מייעצת        |
| אדווה אמזלג           |   | מפקחת בטיחות אש (כיבוי)                |
| <b>סגל:</b>           |   |                                        |
| 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                          |
| עו"ד יהודה ירמולובסקי |   | תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה |

## אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 379 מיום 22/07/2019 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה :

### כללי

1. תיקון הנחיות מרחביות לתיקון 101 בכל הנוגע שיפור נגישות לבניין ובתוכו, לאחר בחינת סעיף ז' בהנחיה מרחבית יש לתקן בהנחיות הועדה את הגבלה מס' 1.

מצ"ב סעיף ז' בהנחיות המרחביות לתיקון 101 כפי שאושר מיום 28/08/2014

שיפור נגישות לבניין ובתוכו –  
ביצוע דרך גישה או כבש המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטר, היה הבניין בניין מגורים, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מתחולת הוראות סעיף 59 ג' לחוק, המקרקעין התשכ"ט 1967.

### הנחיות הועדה

1. רק בשטחים ציבוריים, שצ"פ או בנייני ציבור, יהיה פטור מהיתר, בשאר ייעודי הקרקע תידרש **סקיצה מלאה שתאושר** **ע"י מהנדס העיר מראש** להסדרת נגישות מחוץ למבנה.
2. הסדרת נגישות בתוך מבנה קיים (עבודות פנים בלבד) ניתן לעשות במסגרת הפטור (ללא הגשת בקשה להיתר).

**חוות דעת המהנדס:** בהוראות הפטור (תיקון 101) אין הגבלה לשטחים עליהם חל הפטור בהנחיות הועדה קיימת הגבלה אשר סותרת את הוראות החוק. על מנת ליצור אחידות תידרש הגשת סקיצה מלאה לאישורי עוד בטרם הביצוע. ממליץ בפני חברי הועדה לאשר את תיקון ההנחיות הועדה בסעיף זה.

2. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית לבניית בתי מגורים בעיר בבניה לא קונבנציונאלית .

**המבקש :** רפי בן דוד – מהנדס העיר

### **חוות דעת מהנדס העיר :**

בסיוור שערכתי בתאריך 16/07/2019 בבית בהליך מתקדם בישוב כרמית על מנת לבחון טיב בניה מתקדמת, נראה שהמבנה הנמצא בהליך בניה הינו מבנה ראוי כמו כן גם עבודות הגמר (שליכטה צבעונית, גימורים, קירות היקף וכו') נראים טוב. על כן אבקש להביא לאישור בוועדה בניה קלה ירוקה חדישה וכו', בכפוף לכל האישורים הנדרשים. הנ"ל למעשה מבטל את החלטת הועדה מיום 27/09/2017 אשר פסלה בניה קלה. כמובן שכל מקרה יבחן ויאושר על פי שיקול דעת מהנדס העיר.

מס' דף: 3

תאריך: 08/08/2019

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 380 בתאריך: 28/08/19

### רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	שכ' הר נוף	פרידמן רמי	421	1	400505	2019007	20190130	1
5	שכ' נוף מדבר	קיבוץ עירוני "שומרי השלום"	507	1	400403	2017185	20170282	2
6	שכ' ממשית	אגודה שיתופית "שומרי השלום"	506	1	400403	2017184	20170281	3
7	מרכז מסחרי	עיריית דימונה		10	39510	91076	20190185	4

2019007	תיק בניין :	20190130	מספר בקשה :	<b>סעיף 1:</b>
28/08/2019 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 380

**מבקש:**

♦ פרידמן רמי

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ שקד רון

**בודק הבקשה:**

♦ לינוי נגאוקר

**מודד:**

♦ נגב מדידות

ש.י. עגנון 6 דירה 36 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 164206926

**כתובת הבניין: הר רביד 14 דימונה**

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 421

תכנית: 1066/מק/25, 34/101/02/25

**מהות הבקשה:**

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%, שכי' הר נוף, רח' הר רביד 14 מגרש 421.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגיליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170282	תיק בניין: 2017185
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 380 בתאריך: 28/08/2019	

**מבקש:**

♦ קיבוץ עירוני "שומרי השלום"

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ קונס מתיתיהו

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ אבי ארד

יוסי הבורסקאי 1 דירה 108 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 807026176

**כתובת הבניין: דימונה דימונה**

גוש וחלקה: 400403 1 מגרש: 507

**מהות הבקשה:**

בניית 12 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (10 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרתמתכנית) סעיף 92(9).  
שכ' נופי מדבר, מגרש 507.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20170281	תיק בניין: 2017184	<b>סעיף 3:</b>
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 380 בתאריך: 28/08/2019		

**מבקש:**

♦ אגודה שיתופית "שומרי השלום"

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ קונס מתיתיהו

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

**מודד:**

♦ אבי ארד

באר שבע ת.ד. 3124 מיקוד : 8413101

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 4491878404

**כתובת הבניין: דימונה דימונה**

גוש וחלקה: 400403 1 מגרש: 506

**מהות הבקשה:**

בניית 6 יח"ד בהקלה ע"י הוספת יח"ד אחת בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (5 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה סטיה ניכרת מתכנית (סעיף 2 (9)). שכי נופי מדבר, מגרש 506.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20190185	תיק בניין: 91076
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 380 בתאריך: 28/08/2019	

**סעיף 4:****מבקש:****• עיריית דימונה**

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: מרכז מסחרי דימונה**

גוש וחלקה: 39510 10

**מהות הבקשה:**

ביטול היתר מספר 76/91 מיום 23.7.91 על שם אלון דוד.  
שמהותו קיוסק במרכז המסחרי (על המדרכה מול קופ"ח ב').

**חנות דעת המהנדס:**

- מובאת בפני הוועדה אישור להריסת מבנה מסחרי שקיבל היתר בשנת 1991 שמהותו בניית קיוסק במרכז המסחרי על המדרכה.  
לפניכם השיקולים שיש להביא בחשבון בעת ההחלטה:
- בתחילת שנת 1991, הזמינה העירייה מאת משרד אדריכלים קלמן כץ, עבודת תכנון לקיוסק בגודל 180X180 ובסה"כ 3.24 מ"ר. ביום 28.3.91 העביר משרד האדריכלים כל את התכניות לעירייה.
  - העירייה הגישה לוועדה המקומית בקשה להיתר לבניית הקיוסק בהתאם לתכנית הנ"ל. בדיון שהתקיים בוועדה המקומית לתכנון ובניה (ישיבה מספר 29 מיום 23.7.91) ציין ראש העיר דאז כי מליאת מועצת העיר אישרה לתת רשות שימוש למר אלון דוד לצורכי שיקום לתקופה של 10 שנים והוועדה אישרה את בניית הקיוסק.
  - ביום 12.11.91 שילם מר אלון את אגרת הבניה והוועדה הוציאה את היתר הבניה על שמו של מר דוד אלון.
  - ביום 21.7.93 התחיל מר אלון בבניית הקיוסק, אולם מדו"ח הפיקוח עולה כי הבניה בוצעה תוך סטייה מההיתר שניתן. הקיוסק נבנה מעמודי בטון במקום פלדה, הגג נבנה מבטון במקום סבכת מתכת, הקירות נבנו מבטון במקום מבלוקי זכוכית. כמו כן במקום קיוסק בגודל 3.24 מ"ר נבנה קיוסק בשטח של 7.29 מ"ר במידות 2.70 מ' X 2.70 מ'. בשל הסטייה מההיתר הוציא צו מנהלי להפסקת העבודות. עוד עולה מדו"ח הפיקוח כי אף שהוצא צו מנהלי להפסקת עבודות הבניה המשיך מר לון לבנות וסיים את הבניה בחודש אוגוסט 1993.
  - בשנת 2000 נבנתה, ללא היתר, סככה בחזית המזרחית של הקיוסק.
  - ביום 14.11.2002 הוגשה בקשה להיתר לתוספת בניה במקום הסככה שנבנתה ללא היתר. הוועדה התבקשה להתיר תוספת לקיוסק כך שבסופו של דבר יהיה קיוסק בשטח של 13.69 מ"ר. יש לציין כי בבקשה להיתר מציין מר אלון במצב הקיים כי שטח הקיוסק הוא 7.27 מ"ר, בעוד ש-4 מ"ר נבנו שלא בהיתר..
  - ביום 19.11.2002 אישרה הוועדה את בקשתו של מר אלון בכפוף למילוי תנאים, בין היתר באישור משרד הבריאות, ובתכנית סניטארית והוספת פרטי הקבלן המבצע. תנאים אלה לא מולאו ולכן לא הונפק היתר בניה.
  - ביום 13.12.2003 הודיע מהנדס העיר למר אלון כי בהתאם לחוות דעת משפטית החלטת הוועדה ליתן היתר בוטלה, שכן זו ניתנה תוך חריגה מסמכות.
  - ביום 8.1.2008 דנה הוועדה בבקשתו העקרונית של מר אלון להרחבת הקיוסק והחליטה לדחותה בשל העובדה כי מדובר בבקשה לבניה על שטח ציבורי שלמר אלון אין זיקה קניינית.
  - ביום 28.7.14 שלח מר אלון מכתב לוועדה ודרש לקבל היתר בניה.
  - ביום 31.7.14 שלחה מנהלת מחלקת רישוי הבניה תשובה הדוחה את בקשתו..

ההיתר הבניה ניתן לבנית קיוסק בשטח של 3.24 מ"ר אלא שלא ברור מנין מכוחה של איזו תכנית שאבה הוועדה את זכויות הבניה על המדרכה. הבקשה הוגשה כנחזית כתואמת תכנית ולא נתבקשה הקלה לבנייה על המדרכה. מכל מקום, גם לו הייתה מתבקשת הקלה הרי שבתקרה זה לא ניתן היה לאשרה בהיותה בגדר סטייה נכרת.

## מס' דף: 8

מכאן שהקיוסק נבנה ללא היתר כדין ולמצער תוך סטייה מן ההיתר שנתנה הוועדה הן בגודל הקיוסק (ללא תשלום אגרות בניה והיטלים לפחות לא על התוספת) והן בחומרי הבניה. מכאן שהקיוסק נבנה ללא היתר בניה כדין. לאור האמור יש לפנות לוועדה המקומית ולבקש את ביטולו של היתר הבניה.

ממליץ לבטל את ההיתר.