

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 379 ביום שני תאריך 22/07/19 י"ט תמוז, תשע"ט בשעה 18:10

השתתפו:

חברים:

מר אריאל ללוש
מר ארמון לנקרי
מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה

נציגים:

מר גיטלין דימיטרי
רפי בן דוד
חבושה סמיטל - מהנדס העיר
יעל סיסו - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
עו"ד יהודה ירמולובסקי - ס.מנהלת מח' רישוי ובניה
נציג שר האוצר - בעל דיעה מייעצת
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה

נעדרו:

חברים:

מר אסף איפרגן
מר יהודה בצלאל
מר טלקר עופר - חבר ועדה
מר ניסים פרץ
חבר ועדה
חבר ועדה
חבר ועדה

נציגים:

בני כהן
רב סרן עדי שטרית
טלי כפיר
שי נויהאוס
סונטג פלביה - נציג כיבוי אש
ד"ר קטובסקי רחל - נציג הג"א
מעין ארטן - נציגת משרד הבריאות
רחמים הדר - נציג רשות מקרקעי ישראל
ליאורה גולמב - נציגת רשות העתיקות
שולה אילוז - נציגת שר האוצר
אייל עמרם - אחראית אבטחה ורישוי משטרת דימונה
אדווה אמזלג - נציג מ. השיכון
מפקחת בטיחות אש (כיבוי) - נציגת המשרד לאיכות הסביבה
יועץ המשפטי לעירייה - נציגת איכות הסביבה
מנהל מחלקת רישוי עסקים - נציג תאגיד המים - מעיינות דרום

סגל:

עו"ד מנחם בן טובים - יועץ המשפטי לעירייה
טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
עו"ד תורג'מן רוני - מנהל תחום גביה
מירב בנאקוט - מבקרת העירייה

**הישיבה מתחילה באיחור של 10 דק'
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב
3 חברים מתוך 7 חברים.**

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 378
מיום 30/06/2019 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) – ו (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה : חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפרוטוקול.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 379 בתאריך: 22/07/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0623298	שינוי קווי בניין ושינוע זכויות בשד' הנשיא פינת רח' באבא סאלי, דימונה	39505	1	1	5
2	607-0589168	תוספת בניה בבית מגורים בשכ' נווה חורש, רח' פרג 22 מגרש 92, דימונה	39500	28	28	6
3	607-0603779	בית משפחת בן סימון, עמוס 6, דימונה	39807	47	47	7
4	607-0742098	שינויים תכנוניים במגרש 395, רח' האיריס 2 דימונה	39508	7	7	8

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 607-0623298**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 379 בתאריך: 22/07/2019

שם: שינוי קווי בניין ושינוע זכויות בשד' הנשיא פינת רח' באבא סאלי, דימונה
נושא: אישור תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101
	25/02/101/2
חלק מ-	25/03/102/25

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** עיריית דימונה
- ♦ **מתכנן:** נתן קסל
- ♦ **מגיש:** עיריית דימונה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 39505
1, 2, 29, 30, 63, 74

מטרת הדין

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

מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא לשנות קווי הבניין ע"מ להסדיר את הבניה הקיימת במקום ולהכין את התנאים לתוספת בניה המתוכננת והסדרת הבניה הקיימת. לצורך זה, עיקרי הוראות התכנית הם:
א) שינוי קווי בניין
ב) שינוע זכויות בניה לקומת מסד ללא שינוי סה"כ הזכויות.
ג) שינוי גובה המבנים.
בבית אבות רח' בבא סאלי.

חוויות דעת המנדט:

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

מהלך הדין

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את עיקרי התוכנית. מנהלת הועדה חבושה סמיטל מציינת כי תקופת ההפקדה עברה ללא התנגדויות.

חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתוכנית.

החלטות

מאשרים מתן תוקף לתכנית.

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 607-0589168**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 379 בתאריך: 22/07/2019

שם: תוספת בניה בבית מגורים בשכ' נווה חורש, רח' פרג 22 מגרש 92, דימונה
נושא: אישור תוכנית
דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	25/03/137
שינוי ל-	61/1/במ/25
כפיפות	1022/מק/25

בעלי עניין:

- ♦ מתכנן:** אילן אזוט
- ♦ גולן אזוט
- ♦ מגיש:** אפרת כרמית קימה
- ♦ יניב קימה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39500
, 28

מטרת הדיון

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

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים

חונת דעת המהנדס:

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

מהלך הדיון

אריאל ללוש יו"ר הועדה מציג את עיקרי התוכנית.

מנהלת הועדה חבושה סמיטל מציינת כי תקופת ההפקדה עברה ללא התנגדויות.

חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתוכנית.

החלטות

מאשרים מתן תוקף לתוכנית.

סעיף: 3 | **תכנית מפורטת: 607-0603779**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 379 בתאריך: 22/07/2019

שם: בית משפחת בן סימון, עמוס 6, דימונה
נושא: דיון כללי
דימונה
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי ל-
לתכנית
25/02/101/25

בעלי עניין:

♦ יזם: מירית בן סימון
♦ מתכנן: רון פליישר
♦ זיאנה בובליק
♦ מגיש: מירית בן סימון

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39807
, 47

מטרת הדיון

המלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

הסדרת מבנה קיים ברח' עמוס 6 בדימונה באמצעות תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית, שינוי קווי בניין והתאמת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

הערות בדיקה

הערות בדיקה

- יש להוסיף בעיקרי התוכנית בריכה כשימוש נילוה
- יש להוסיף את ההנחיות שבתוכנית התקפה (סעיף ב') בהתאם לקיים בשטח
- יש להוסיף בסעיף 4.1.1 כי מדובר בבית עם קיר משותף בהתאם למצויין בסעיף 11.1 (א) בתב"ע התקפה
- בתנאים למתן היתר יש להוסיף כיבוי אש, הג"א, יועץ בטיחות לבריכה.

חונת דעת המהנדס:

מדובר בבית המגורים ברח' עמוס 6 שכי' נאות הללי התוכנית באה להסדיר מצב קיים בבית המגורים ע"י שינוי קווי בניה, הגדלת תכסית, שינוי הוראות בינוי התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית. ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ בפני חברי הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

מהלך הדיון

מנהלת הועדה חבושה סמיטל מציגה את הבקשה בפני חברי הועדה ומציינת כי מדובר בתכנית להסדרת מצב קיים.

התובע העירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה יהודה ירמולובסקי מציין בפני חברי הועדה כי מאחר ומדובר בלגיטימציה, חלה התיישנות על עבירות הבניה.

חברי הועדה ממליצים פה אחד בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

החלטות

הועדה ממליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

סעיף: 4 | **תכנית מפורטת: 607-0742098**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 379 בתאריך: 22/07/2019

שם: שינויים תכנוניים במגרש 395, רח' האיריס 2 דימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס שינוי ל-
לתכנית 25/03/102/42

בעלי עניין:

♦ מתכנן: גנאדי טרוינין
♦ ראיד גלגולי
♦ רמ"י: רמ"י
♦ מגיש: משה אלמליה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39508
7

מגרשים לתכנית: 395 בשלמותו מתכנית: 42 / 102 / 03 / 25

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית

מטרת התכנית

תוכנית זו באה להסדיר מצב קיים במגרש 395 ע"י קביעת קווי בניין, הגדלת שטחים, הוספת 2 יח"ד, קומה נוספת ושינוי עיצוב אדריכלי.

הערות בדיקה

תשריט מצב מוצע:

- יש לתקן את גודל התוכנית, בתשריט מצוין גודל החלקה ולא גודל התוכנית.

תשריט מצב קיים

- יש להוריד את קווי הבניין התב"ע לא מגדירה קווי בניין
- יש לתקן את המקרא למגורים ב ולא א'

נספח בינוי

- אין התאמה בין הנספח למציאות בשטח. יש לתקן את הנספח בהתאם למצב הקיים והמוצע.
יש לסמן באדום את השטחים המוצעים

הוראות תוכנית

- יש לתקן את דברי ההסבר ולרשום כי תוכנית זו באה להסדיר מצב קיים במגרש 395 ע"י קביעת קווי בניין, הגדלת שטחים, הוספת 2 יח"ד, קומה נוספת ושינוי עיצוב אדריכלי.
- יש לתקן את סעיף 2.1 ולרשום "הסדרת מצב קיים במגרש 395"
- סעיף 2.2(4) יש להוסיף קביעת גובה.
- סעיף 4 שימושים והוראות- יש למלא את סעיפים אלו באופן מלא בהתאם לקיים בשטח.
- עפ"י נהל מבא"ת אין להפנות לתוכניות קודמות.
- אין התאמה בין גודל המגרש בטבלה 3.2 טבלה 5 ותשריט מצב מוצע.- יש לתקן.

מס' דף: 8

- בטבלה 5 בשטחי שירות יש הפניה לתוכנית המאושרת עפ"י נוהל מבאת אין להפנות לתוכניות קודמות. מה גם שאין זכויות בניה בשטחי השירות בתב"ע התקפה. ישנה רק הערה לגבי החניות המותרות בגודל של 20 מ"ר. את שטח זה יש להוסיף בשטחי השירות מעל הקרקע.
- בטבלה 5 כל הזכויות בניה הקיימות (עפ"י היתר) וזכויות הבניה העתידיות מוצעות כשטח עיקרי מעל הקרקע יש לקחת בחשבון כי נכללים בשטח זה גם שטחי שירות כגון מעליות ממדים מבואות, מדרגות מרפסות (מוקפות ב 2 קירות) דבר הגוזל שטחים עיקריים יש לבדור אפשרות להפריד בין שטחי השירות לשטחים העיקריים במידה ויוחלט כי כל השטחים יחושבו כשטחים עיקריים יש לציין בהערה ברמת הטבלה.
- בתב"ע התקפה רשום כי רק במקומות בהם תנאי המגרש מאפשרים זאת תתאפשר בניית חניה לרכב, עפ"י המדידה אין מקום לחניה.
- יש להוסיף לסעיף 6 בתנאים להיתר: סעיף הג"א, כיבוי אש, רעידות אדמה, נגישות, תאגיד
- בסעיף 6.2 אין להפנות הוראות התב"ע התקפה.
- יש להוסיף סעיף חשמל.

כללי

- יש להוסיף פתרון חניה להוספת 2 היחידות הנוספות
- יש לתקן את שם התוכנית ולרשום "שינויים תכנוניים במגרש 395 "

חונות דעת המהנדס:

מדובר בבית משותף ברח' האיריס אשר קיבל היתר בניה לתוספות ושיפוץ המבנה. במהלך הבנייה בוצעו חריגות בניה שלא בהתאם לתוכנית המפורטת וההיתר. כיום מוגשת תוכנית להסדרת המצב הקיים אשר בין היתר כוללת קביעת קווי בניין, הגדלת שטחים, הוספת 2 יחיד, קומה נוספת ושינוי עיצוב אדריכלי.. ממליץ להפקיד את התוכנית

מהלך הדיון

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את התכנית בפני חברי הועדה. מנהלת הועדה סמיטל חבושה מסבירה כי מדובר בתכנית להסדרת חריגות בניה שנבנו בסטייה מהיתר הבניה.

סגן רה"ע יחיאל צרויה שואל האם מדובר בלגיטימציה?
מנהלת הועדה סמיטל חבושה משיבה לו שכן.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפקדת התכנית.

החלטות

הועדה מאשרת את הפקדת את התכנית בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

מס' דף: 9:

תאריך: 28/08/2019

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 379 בתאריך: 22/07/19

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
11	שכי ממשית	ברגיל שי	235	37	39530	98177	20180402	1
12	שכי נוה דוד	ויקי אילן וברוריה	30/1	108	39523	2013059	20190163	2

98177	תיק בניין :	20180402	מספר בקשה :	סעיף 1:
		379	בתיאריך :	פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר :

מבקש:

• **ברגיל שי**

מודד:

• מחאגנה אברהם אבו שקרה

אום אל-פחם ת.ד. 22 מיקוד : 30010

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 6484046512

כתובת הבניין : ציפורי 29 דימונה

גוש וחלקה : 39530 37 מגרש : 235

תכנית : 132/03/25

מהות הבקשה:

בניית מחסן בהקלה בשינוי צורת הגג (בניית גג שטוח במקום גג רעפים), הצבת חניה בהקלה בשינוי צורת הגג (גג פנל מבודד במקום רעפים) ובגובה חניה מותר (מותר 2.20 מ' פנימי ומוצע 2.85 מ' פנימי) בגובה חיצוני של 3.25 מ', בניית חומה בהקלה בגובה חומה מותר, סגירת נישה בחזית קדמית בהקלה מתכנית בינוי וכן הצבת פרגולה בחזית קדמית (לגיטימציה), שכ' ממשית, רח' ציפורי 29 מגרש 235.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

מנהלת הועדה סמיטל חבושה מציגה את הבקשה בפני חברי הועדה ומציינת כי מדובר בבקשה להקלה ראשונה מסוגה המאפשרת הסדרה של סגירת נישה בחזית הקדמית בניגוד לתכנית הבינוי החלה באזור.
מהנדס העיר רפי בן דוד מסביר כי מדובר בשינוי המדיניות ומתן אפשרות לסגירת הנישה הקדמית בהקלה על חשבון זכויות הבניה בקומה העליונה.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה.

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.

מספר בקשה: 20190163	תיק בניין: 2013059
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 379 בתאריך: 22/07/2019	

סעיף 2:**מבקש:**

* ויקי אילן וברוריה

בזדק הבקשה:

* וקנין בת חן

מודד:

* נגב מדידות

ש.י עגנון 2 דירה 16 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 680925566

כתובת הבניין: מולדה 29/6 דימונה

גוש וחלקה: 39523 108 מגרש: 30/1

תכנית: 607-0508192

מהות הבקשה:

בניית ממ"ד בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 30% לקיר ללא פתחים, הקלה בקו בניין צידי בשיעור של עד 10% מקווי בניין מותרים, בניית חומה בהקלה מגובה חומר מותר, הרחבת סלון בקומת הקרקע, סגירת נישות בקומת הקרקע וכן הגבהת גג הרעפים במחסן הקיים (לגיטימציה). שכ' נווה דוד, רח' מולדה 29/6 מגרש 108.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

מנהלת הועדה סמיטל חבושה מיידעת את חברי הועדה כי לאחר שיבוץ הבקשה בוועדה והפקת סדר היום התקבל דו"ח פיקוח המעיד על הגבהת המחסן הקיים בהיתר ב-36 ס"מ (מאושר בהיתר קודם 3.00 מ' וקיים בפועל 3.36 מ'). ולכן בהתאם לכך השתנתה מהות הבקשה על מנת להסדיר גם את האלמנט המדובר.

המהות החדשה מוצגת בפני חברי הועדה: "בניית ממ"ד בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 30% לקיר ללא פתחים, הקלה בקו בניין צידי בשיעור של עד 10% מקווי בניין מותרים, בניית חומה בהקלה מגובה חומר מותר, הרחבת סלון בקומת הקרקע, סגירת נישות בקומת הקרקע וכן הגבהת גג הרעפים במחסן הקיים (לגיטימציה)".

חברי הועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה.**החלטות:****בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה****ת. השלמה**

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנן.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר-----
מר אריאל ללוש - יו"ר הועדה-----
חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה