

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 380 ביום רביעי תאריך 28/08/19 כ"ז אב, תשע"ט בשעה 18:15

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

חברים:

מר אריאל ללוש	סגן ראש העיר ויו"ר הועדה לתיכנון ובניה
מר ארמון לנקרי	מ"מ רה"ע וחבר ועדה
מר אסף איפרגן	חבר ועדה
מר ניסים פרץ	חבר ועדה

נציגים:

מר גיטלין דימיטרי נציג שר האוצר - בעל דיעה מייעצת

סגל:

רפי בן דוד	מהנדס העיר
עו"ד מנחם בן טובים -	יועץ המשפטי לעיריה
חבושה סמיטל -	מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
יעל סיסו -	ס.מנהלת מח' רישוי ובניה
עו"ד יהודה ירמולובסקי	תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה
קנדלקר שירן	בודקת היתרים לוועדה לתו"ב

נעדרו:

חברים:

מר צרויה יחיאל -	סגן ראש העיר וחבר ועדה
מר יהודה בצלאל	חבר ועדה
מר טלקר עופר -	חבר ועדה

נציגים:

בני כהן	נציג כיבוי אש
רב סרן עדי שטרית	נציג הג"א
טלי כפיר	נציגת משרד הבריאות
שי נויאהוס	נציג רשות מקרקעי ישראל
סונטג פלביה -	נציגת רשות העתיקות
ד"ר קטובסקי 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
אדווה אמזלג	מפקחת בטיחות אש (כיבוי)

מנהל מחלקת רישוי עסקים
מנהל תחום גביה
מבקרת העירייה

סגל:
טל שמשון
עו"ד תורג'מן רוני
מירב בנאקוט

הישיבה מתחילה באיחור של 15 דק' הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב 4 חברים מתוך 7 חברים.

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: חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפרוטוקול.

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.

מהלך הדיון: מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את חוות דעתו ומסביר כי הגשת הסקיצה לאישורו לפני הביצוע תיצור אחידות.

החלטה: חברי הועדה מאמצים את המלצתו של מהנדס העיר ומאשרים פה אחד את תיקון הנחיות הועדה.

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

המבקש : רפי בן דוד – מהנדס העיר

חוות דעת מהנדס העיר :

בסיור שערכתי בתאריך 16/07/2019 בבית בהליך מתקדם ביישוב 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.

מהלך הדיון :

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את בקשתו וחוות דעתו ומסביר שראה מבנה בתהליך בניה ומבנה אשר נבנה לפני מספר שנים בבניה קלה והתרשם מכך לטובה ומוסיף כי חומרי הגמר הינם זהים לחומרי הגמר בבניה הקונבנציונלית. **יו"ר הועדה אריאל ללוש** מציין כי סומך על עמדתו וחוות דעתו של מהנדס העיר. **עו"ד מנחם בן טובים** מציין כי בחלוף השנים בלאי המבנה אינו סביר וכי החלטת הועדה היום תשפיע לשנים קדימה. **חבר הועדה ארמון לנקרי** מבקש כי חברי הועדה יצאו לסיור על מנת להתרשם מבניה מסוג זה עוד בטרם קבלת החלטות.

החלטה : הועדה דוחה את הדיון בבקשה עד לביצוע סיור חברי הועדה ביישוב כרמית לצורך התרשמות, רק לאחר ביצוע הסיור בשטח הבקשה תובא לדיון בשנית.

מס' דף: 5

תאריך: 29/08/2019

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 380 בתאריך: 28/08/19

רשימת הבקשות

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

2019007	תיק בניין :	20190130	מספר בקשה :	סעיף 1:
28/08/2019				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 380 בתאריך :

מבקש:

♦ פרידמן רמי

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%, שכו' הר נוף, רח' הר רביד 14 מגרש 421.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגיליון הדרישות.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

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

2017185	תיק בניין :	20170282	מספר בקשה :	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 380 בתאריך: 28/08/2019				

מבקש:

♦ **קיבוץ עירוני "שומרי השלום"**

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 2(9).

שכ' נופי מדבר, מגרש 507.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

הועדה מפנה את תשומת לב העירייה כי מדובר בפרויקט שמטרתו למצוא שיכון הולם לחברי הקהילה על מנת לפנות את מתחם המגורים בו הם מחזיקים היום.

ככול הנראה הקהילה זכתה בשטחים ללא מכרז, לפי כך מומלץ לעירייה לדאוג כי חלף כל יחידה שתיבנה ותאוכלס במבנה החדש יפנו חברי הקהילה יחידה במתחם הישן אשר תהרס.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

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

2017184	תיק בניין :	20170281	מספר בקשה :	סעיף 3:
28/08/2019				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 380 בתאריך :

מבקש:

♦ **אגודה שיתופית "שומרי השלום"**

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.

מהלך הדיון:

הועדה מפנה את תשומת לב העירייה כי מדובר בפרויקט שמטרתו למצוא שיכון הולם לחברי הקהילה על מנת לפנות את מתחם המגורים בו הם מחזיקים היום.

ככול הנראה הקהילה זכתה בשטחים ללא מכרז, לפי כך מומלץ לעירייה לדאוג כי חלף כל יחידה שתיבנה ותאוכלס במבנה החדש יפנו חברי הקהילה יחידה במתחם הישן אשר תהרס

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.

91076	תיק בניין :	מספר בקשה : 20190185	סעיף: 4
28/08/2019		בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 380

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').

חות 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:

1. 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.

2. 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.

3. ביום 12.11.91 שילם מר אלון את אגרת הבניה והוועדה הוציאה את היתר הבניה על שמו של מר דוד אלון.

4. 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.

5. בשנת 2000 נבנתה, ללא היתר, סככה בחזית המזרחית של הקיוסק.

6. 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..

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. ביום 28.7.14 שלח מר אלון מכתב לוועדה ודרש לקבל היתר בניה.

11. ביום 31.7.14 שלחה מנהלת מחלקת רישוי הבניה תשובה הדוחה את בקשתו..

ההיתר הבניה ניתן לבניית 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 .
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 .

מ ה ל ז ה ד י ו ן :

יו"ר הוועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה לביטול ההיתר .

חבר הוועדה ניסים פרץ שואל את היועמ"ש מדוע בשנת 1993 ניתן ההיתר ומדוע היום הוועדה
מבקשת לבטלו .

עו"ד מנחם בן טובים מסביר כי המבנה הוקם למרות שההיתר אינו חוקי מאחר והמבנה הוצב על מדרכה וללא זכויות
בניה . בזמנו העירייה הגישה את התכנית להצבת המבנה באמצעות משרד אדריכלים, ראש העיר גבי ללוש ז"ל ביקש
שההיתר יצא על שמו של אלון דוד וזאת על מנת לשקמו .

והתנה את השימוש למשך 10 שנים . בפועל המבנה נבנה בשונה מההיתר ומאחר ונבנה על מדרכה שמיועדת למעבר
הולכי רגל אנחנו רוצים להחזיר את המצב לקדמותו ועל כן יש לבטלו .

יו"ר הוועדה אריאל ללוש מעלה את הבקשה לביטול ההיתר להצבעה

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד

חבר הוועדה ארמון לנקרי – בעד

חבר הוועדה אסף איפרגן – בעד

חבר הוועדה ניסים פרץ – נגד

הוועדה החליטה ברוב קולות לבטל את ההיתר .

ה ח ל ט ו ת :

הוועדה מאשרת את ביטול ההיתר .

אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר

מר אריאל ללוש - יו"ר הוועדה

חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה

=====

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון . פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו

בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר .

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף

במליאת הוועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות . מליאת הוועדה תהא רשאית

לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה

=====