

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 384 ביום שלישי תאריך 31/12/19 ג' טבת, תש"ף 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) |
| 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 |
| עו"ד יהודה ירמולובסקי | תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה |

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 383 מיום 18/11/19 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג) – (2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

כללי

1. מדיניות אכיפה

המבקש: הועדה לתכנון ובניה באמצעות יו"ר הועדה מר אריאל ללוש

א. מבוא

1. על פי הנחיה כללית של היחידה לאכיפת דיני מקרקעין במשרד המשפטים, ובהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מס 4.1002, נקבע שיש צורך בקביעת מדיניות מרכזית של חקירה ותביעה בתחום העונשין בכלל ובתחום התכנון והבניה בפרט.
2. המדיניות נועדה להנחות את המפקחים ומקבלי החלטות, אולם אינה שוללת או מגבילה את שיקול הדעת של התביעה. במקרים רגילים תינקט פעולה על פי מדיניות זו, אולם במקרים בהם הנסיבות והשיקולים המיוחדים יחייבו סטייה מהמדיניות הקבועה או במקרים שעליהם תורה התביעה - יש לנהוג בהתאם להנחיית התביעה.
3. מטרת מסמך זה להציג את מדיניות האכיפה לוועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה.
4. הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לשנות את המדיניות ואף לבטלה. מן הראוי לבחון את המדיניות מעת לעת בהתחשב בניסיון המצטבר שנרכש בעת יישומה ועם שינוי נסיבות במידת הצורך.

ב. מדיניות אכיפה – כללי

1. איתור חריגות בניה, בניה ללא היתר ו/או ביצוע עבודות הטעונות היתר ללא היתר יבוצע על ידי מחלקת הפיקוח על פי הנהלים שגובשו ואושרו בתיאום עם המחלקה המשפטית והתביעה העירונית.
2. עבירות לכאורה, הנכללות ברשימה שבחלק ג' שלהלן, יקבלו סיווג מיוחד.
3. תיקים בסיווג המיוחד יועברו לתביעה העירונית לשם מתן החלטה לסגירה. במידת הצורך, התובע יכול על פי שיקול דעתו להורות למפקח להשלים חקירה בתיק בסיווג מיוחד ו/או לפתוח תיק חקירה בעניין הנכלל בחלק ג' במטרה להגיש כתב אישום או במטרה להגיע להסדר מותנה עם החשוד.
4. הפיקוח לא ינקוט בפעולות אכיפה יזומות כנגד עבירות שאין בהן עניין לציבור ואשר נכללות ברשימה בחלק ג' של מסמך זה ובלבד שמדובר בעבירה יחידה.
5. בעבירות שאין עניין לציבור הרשות תשקול לנקוט בפיקוח יזום מטעמה מעת לעת. ובהתאם להנחית מהנדס העיר וזאת בהתאם לתוכנית עבודה וצורכי אגף הנדסה.

ג. עבירות שאין בהן עניין לציבור:

1. עמודים, סטופרים בשטחי פרטי המשמש לחניה.

מס' דף: 3:

2. סגירת חניה פרטית קיימת באמצעות דלת נגללת או שער בבית פרטי ללא שינוי ייעוד וללא תוספת שטח, ושהסגירה הינה למטרת חניה בלבד, ושום חלק מהשער או הדלת לא חודר לתוך השטח הציבורי / המדרכה הגובל.
3. הקמת מחסומים חשמליים או אחרים בבתיים פרטיים ובתנאי שהמחסום נמצא כולו תחום המגרש הפרטי ושפתחתו אינה לכיוון השטח הציבורי ואין בו כדי להוות הפרעה לציבור.
4. פיתוח שטח קרקע: שבילים אדניות ספסלים, בניית קירות תומכים עד לגובה 0.5 מ' ללא שינוי במפלס הקרקע.
5. ריצוף משטחים קיימים בחומר גמר ללא היתר או בשינוי מהיתר בניה קיים.
6. יציקת משטחי בטון בבית פרטי ללא שינוי מפלס הקרקע הקיים וללא תוספת מדרגות. וכן יציקת משטחי בטון בבניין משותף בקרקע הצמודה כדין לקניין המבצע ובלבד שגודל מקסימלי של משטח אינו עולה על 12 ואין הוא מהווה בסיס להקמת מבנה.
7. מרקיזות מתקפלות בעסקים ובמגורים.
8. התקנת מזגנים ביתיים .
9. מבנים קטנים המשמשים לגידול בעלי חיים כגון שובך או מלונה, ובתנאי שאינם מהווים מטרד לשכנים, גובהם לא עולה על 1.2 מ', ושטחם אינו עולה על מ"ר אחד.
10. קירוי קל לפרגולות שהוקמו בהיתר- פרספקט שקוף, במבוק, בד ובלבד שהנראות סבירה ולא מדובר בפגם אסתטי.
11. שינוי בצנרת ביוב או מים בחצר .
12. התקנת צנרת בקיר חיצוני, ובלבד שאין בכך סטיה מהוראה מפורשת בתוכנית או בהיתר ואינו מהווה פגם אסתטי.
13. הקמת גדר מפרידה בין שני בתים פרטיים שאינה עולה על 1.5 מ ועשויה מחומרים מתאימים ובלבד שהגדר אינה פונה לרחוב. אם הגדר עשויה בלוקים ובלבד שהוצגה חוות דעת הנדסית בדבר יציבות הגדר .
14. סגירת מרפסת עם גג בבניינים שנבנו לפני 15 שנים או יותר ובלבד שסגירת המרפסת אינה חורגת מקו הבניין והיא עשויה מחומרים קלים (מסילות אלומיניום, תריסים וחלונות).
15. הקמת מעקות בטיחות מכל סוג בגגות או מרפסות בבעלות פרטית התואמות לחזית ולחזות המבנה ובאישור מהנדס.
16. שינוי גודל חלון או פתחים אחרים בבית פרטי.
17. פתיחת דלת מבית פרטי לחצר. פתיחת שער להולכי רגל בגדר קיימת ובלבד שהשער אינו פונה לכביש.
18. גגונים מעל מסתורי כביסה בבית פרטי או חבלי כביסה קיימים בבית פרטי ובלבד ששטח הגגון אינו עולה 4 מ"ר והגגון לא בולט מעבר ל-1.5 מ' מקיר המבנה.
19. התקנת ארובות לתנורי הסקה.
20. כיסוי להצללה (ללא עמודים) בלבד מבד או יריעה פלסטית ללא אלמנטים קונסטרוקטיביים.

מס' דף: 4:

21. גגונים קטנים מעל דלתות העשויים מחומרים קלים כגון עץ, אלומיניום, רעפים ובלבד שרוחב הגגון יהיה כרוחב הדלת ואורכו עד 1 מ'.

22. הצבת מחסנים קנויים מוכנים מראש, העשויים מפלסטיק בשטח של עד 6 מ"ר ובלבד שמדובר במחסן יחיד שהוצב במקום המתאים לכך בהתאם לתב"ע.

ד. מדיניות אישור בקשות לשימושים חורגים.

1. ככלל, מדיניות הוועדה היא שיש להתאים את השימוש לייעוד המאושר בתוכנית. היתרים לשימוש חורג יינתנו במשורה ורק במקרים שאין בשימוש כדי הפרעה מכל סוג שהוא או מטרד לשכנים או לציבור בכללותו, תוך אבחנה בין 2 סוגי שימושים :

א. שימושים המשרתים את סביבת המגורים- והכל בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה, אשר תשקול בין היתר את מידת הצורך בשימוש המוצע, מידת המטרד שעלול להוות לסביבה הקרובה, היכולת לספק שירותים כגון חניה, פריקה וטעינה, והורדה והעלאה של נוסעים.

ב. שימושים כלליים שאינם הכרחיים בסביבת המגורים- ככלל, אין הצדקה לשימושים כאלה שלא על פי הוראות תכנית מאושרת. במקרים אלה, על מבקש הבקשה להציג הצדקה ספציפית לשימוש חורג המוצע.

2. כל בקשה להיתר לשימוש חורג תציג את הדרוש להפעלת העסק על פי כל דין כגון – מקומות חניה, אזורי פריקה וטעינה, נגישות לאנשים עם מוגבלויות, דרישות בטיחות וכיבוי אש, דרישות מיגון. דרישות החניה יותאמו לשימוש שיאושר על פי התקנים ותקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983.

3. יודגש כי היתר לשימוש חורג יינתן לפי שיקול דעתה של הוועדה. הוועדה רשאית לדחות בקשה גם במקרים שהבקשה עומדת בתנאים שלעיל.

4. מתן ההיתר לשימוש חורג יהיה מוגבל בזמן קצוב בהתאם לשיקול דעת הוועדה, ובזיקה למהות השימוש המבוקש. ככלל, בקשות חוזרות להארכת תקופה לשימוש חורג, יבחנו בזהירות ויינתנו בנסיבות חריגות.

ה. סדרי עדיפות באכיפת החוק.

מדיניות האכיפה אשר תובא להלן, נותנת ביטוי לסדרי העדיפות של הוועדה לאכיפה ;

1. ככלל, ככל שהבניה חדשה יותר, בשכונות החדשות סדר העדיפות לאכיפה יהיה גבוה יותר. בעניין זה, יש לוודא כי כאשר ישנן במתחם אחד עבירות בניה דומות, האכיפה תהיה כנגד כולן, גם אם חלקן ישנות יותר ובלבד שהעבירות לא התיישנו.

2. בנוסף יינתן דגש לעבירות בחזית העיר תוך שמירה על חזית אחידה וכן לעבירות הנפוצות אשר פוגעות בחלק רחב של הציבור, כגון פלישה לשטחי ציבור או בניה ושימוש בניגוד לייעוד הקרקע (כגון עסקים באזורי מגורים). כמו כן, תינתן עדיפות לאכיפה כנגד עבירות נפוצות אשר טומנות בחובן רווח כספי, כגון השכרת יחידות דיור שניבנו ללא היתר, או בניה או שימוש ללא היתר במבנים המשמשים כעסקים. כמו כן, מדיניות האכיפה נגזרת גם מהאפשרות להכשיר את הבניה וההליך התכנוני הנדרש לכך.

3. בנוסף לאמור תוחמר האכיפה בנוגע להשלכת פסולת בניה בתחומי היישוב לאורך הכבישים, בשטחים פתוחים ובאתרי בניה. תוך כדי הגברת שיתופי הפעולה עם גורמי האכיפה שיטור עירוני, פיקוח עירוני והעברה הדדית של מידע רלבנטי כל אחד ותחום אחריותו.

4. מדיניות אכיפה זו הינה מנחה. כל מקרה יישקל לגופו לאור המדיניות ולפי נסיבות המקרה. המדיניות תיבחן מעת לעת על פי צרכי הזמן והמקום.

5. הוועדה תטפל בעבירות הבניה לפי סדרי עדיפויות ולנושאים המפורטים להלן :
א. בניה במצב של שלד – עצירת הבניה בעודה בראשיתה.

- ב. טיפול בפסולת בניין.
- ג. בניה או שימוש ללא היתר או בסטייה מהיתר, בשטח ציבורי, כגון השתלטות על מעברים, שבילים, דרכים ושצפיים, לרבות עבירות של השלכת פסולת בניה בשטחים ציבוריים ו/או פתוחים.
- ד. בניה או השתלטות על שטחים משותפים.
- ה. הפרת צווים שיפוטיים או מנהליים.
- ו. בניה או שימוש המהווים סכנה לביטחון הציבור או ליציבות המבנה או שהבניה או השימוש יוצר מפגע או מטרד.
- ז. בניה או שימוש ללא היתר שיש בהן רווח כספי כגון לצורכי עסק.
- ח. בנייה של קבלנים ו/או יזמים.
- ט. בניה שאינה ניתנת להכשרה בדרך של בקשה להיתר.
- י. בניה או שימוש ללא היתר, שניתן להכשירם בדרך של בקשה להקלה או לשימוש חורג ואשר לא מהוות סטייה ניכרת מהתכנית.
- יא. תוספות בניה- שטחים עיקריים בהיקף של 25 מ"ר ומעלה.
- יב. פיצולי דירות.
- יג. אכיפה בעדיפות נמוכה היא עבירות קלות בהיקף מצומצם בשטח פרטי.

1. סייגים ודגשים.

1. כתבי אישום או בקשות לצו הריסה שיפוטי או צווים לאיסור שימוש יוגשו גם לנושאים שנכללים בסעיף ג', אם מתקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים, והכל בכפוף לנסיבות המקרה ולסייגים שמפורטים להלן:
 - א. החריגה פוגעת בחזות המבנה ובחזות הרחוב.
 - ב. השתלטות על שטחים משותפים ללא הסכמת השותפים.
 - ג. מבנים שהוגדרו כמסוכנים.
 - ד. מטרד סביבתי/חזותי.
 - ה. לפי הוראת התביעה העירונית.
2. אף אם לא מתקיימים התנאים דלעיל, אך מדובר במבנה או בשימוש שהנראות שלו גדולה ויש חשש של גגיעה לכאורה בשלטון החוק או בהרתעה, יוגשו כתבי אישום או בקשות להריסה או לאיסור שימוש, והכל לפי העניין ולפי שיקול דעת של התובע/ת בנסיבות העניין.
3. כמו גם, תינקט אכיפה במקרים בהם מדובר בעבירות שבוצעו לכאורה על ידי קבלנים או אנשי מקצוע בתחום הבניה, או תושבים להם עבירות קודמות.

2. דרכי הפעולה של הפיקוח והוועדה המקומית בעבירות הכלולות ברשימה שבסעיף ג'.

1. פתיחת תיק מינהלי עם קבלת התלונה.
2. שליחת התראה כולל דרישה להסרת העבירה או להסדרתה לפי העניין תוך 30 יום.
3. ביצוע מעקב אחר הגשת תוכניות להסדרת העבירה/חריגה.
4. במידה ולא הוגשה בקשה להיתר - שליחת הודעה על זימון לחקירה/ למתן גירסה והעברת התיק לשיקול דעת התביעה העירונית.
5. במידה ואין צורך בהיתר בניה, או שפרק הזמן עד לאישור היתר הינו ממושך- חובה להגיש תצהיר קונסטרוקטור באופן מיידי אשר יאשר שהמבנה יציב ואינו מהווה סכנה.
6. תיקים בהם יוחלט שיש צורך להגיש הסדר מותנה או כתב אישום- המפקח ישלים את החקירה ויאסוף את החומר הדרוש לפי הנחיות התביעה העירונית.

מנחם בן טובים, עו"ד
יועץ משפטי
הוועדה המקומית לת"וב

חוות דעת המהנדס: מצ"ב מדיניות אכיפה מעודכנת לשיקול דעת הוועדה.

2. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה עקרונית של הוועדה לגידור החלק האחורי של בניין 112 ברח' יגאל אלון, בין בית הכנסת לבין הבניין בגידור רשת. כך שיהיו 2 כניסות מצד ימין ומצד שמאל של הגדר לכניסה ויציאה של דיירי הבלוק בלבד.

כתובת: יגאל אלון 112
המבקש: מור נאקאש

חוות דעת המהנדס: ממליץ לאשר את הבקשה בתנאי עמידה בהתאם להוראות תיקון 101 עבודות ומבנים הפטורים מהיתר ובתנאי הגשת תכנית מדידה לפני ביצוע הגידור, ואישור פרט הגדר ע"י מהנדס העיר.

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 384 בתאריך: 31/12/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	230/תח/25	איחוד מגרשים 349 350 למגרש 349A				8
2	231/תח/25	איחוד וחלוקה מחדש מגרש 105				9
3	607-0466912	משחטת פרימיום עוף, דימונה	100256	1	1	10
4	607-0707224	בית כנסת ברחוב גמלא, שכ' ממשית דימונה	39283	1	1	11
5	607-0477851	הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)	39931	4	4	12
6	213/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 450,451 למגרש 450A שחר				14
7	214/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 424,425 למגרש 424A שחר				15
8	215/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 362,367,368 למגרש 362A שחר				16
9	216/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 249,252,253 למגרש 249A שחר				17
10	217/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 547,550 למגרש 547A שחר				18

תשריט איחוד: 230/תח/25	סעיף: 1
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019	

שם: איחוד מגרשים 349 350 למגרש 349A
נושא: דיון כללי
 דימונה

יחס	לתכנית
תשריט איחוד מגרשים	21/101/02/25

בעלי עניין:

אבי ארד	מוודד:
רמ"י	רמ"י:
עיריית דימונה	מגיש:

מטרת הדיון

איחוד מגרשים 349,350 למגרש אחד מגרש 349A. באזור התעשייה (דרומית למנחת) המגרשים מיועדים לתעשייה לפי תוכנית מספר 21/101/02/25 רח' הסולם 5 רח' הנפח 18,20, אזור התעשייה

מטרת התכנית

איחוד מגרשים 349,350 למגרש אחד מגרש 349A. באזור התעשייה (דרומית למנחת) המגרשים מיועדים לתעשייה לפי תוכנית מספר 21/101/02/25 רח' הסולם 5 רח' הנפח 18,20, אזור התעשייה

הערות בדיקה

- יש לציין את מספר התשריט 230/תח/25
- יש טעות במספר התב"ע
- יש לצרף תרשים סיבה ממצא יותר (מצב מוצע של התבע התקפה)
- הגשת מסמך בעלויות
- התחייבות לתצ"ר

חנות דעת המנדט:

מטרת האיחוד הינה בניית מפעל ע"י יזם פרטי מהות המפעל הינה פרסום ודפוס ממליץ לאשר את איחוד המגרשים בכפוף להערות הבדיקה.

סעיף: 2	תשריט איחוד וחלוקה: 231/תח/25
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019	

שם: איחוד וחלוקה מחדש מגרש 105

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תשריט איחוד מגרשים	21/101/02/25

בעלי עניין:

מודד:	מ.ג.ה הנדסה ומדידה בע"מ
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	עיריית דימונה

מטרת הדין

חלוקת מגרש 105 לשתי מגרשים, מגרש 105 א' ומגרש 105 ב' ולאחר מכן איחוד מגרשים 105 א' ו104 למגרש אחד 104A איחוד מגרשים 105 ב' ו106 למגרש אחד 106A באזור התעשייה (דרומית למנחת) המגרשים מיועדים לתעשייה לפי תוכנית מספר 21/101/02/25 רח' דלקן 3,5,7 אזור התעשייה

מטרת התכנית

חלוקת מגרש 105 לשתי מגרשים, מגרש 105 א' ומגרש 105 ב' ולאחר מכן איחוד מגרשים 105 א' ו104 למגרש אחד 104A איחוד מגרשים 105 ב' ו106 למגרש אחד 106A באזור התעשייה (דרומית למנחת) המגרשים מיועדים לתעשייה לפי תוכנית מספר 21/101/02/25 רח' דלקן 3,5,7 אזור התעשייה

הערות בדיקה

- יש לציין את מס' התשריט 231/תח/25
- יש לציין קוי בניין בכל חלקי התשריט
- יש להוסיף נפה: באר שבע
- יש לתקן את מס' המגרשים ל A104 ו A106
- הגשת מסמך בעלויות
- הגשת התחייבות לתצ"ר

חוות דעת המהנדס:

מטרת החלוקה והאיחוד הינה בניית מפעל ע"י יזם פרטי במגרש 104A מתוכנן מפעל לייצור מטבחים ובמגרש 106A מתוכנן מפעל לייצור שיש ממליץ לאשר את איחוד המגרשים בכפוף להערות הבדיקה.

סעיף: 3	תכנית מפורטת: 607-0466912
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019	

שם: משחטת פרימיום עוף, דימונה
נושא: דיון כללי
 דימונה
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 37 **גרסת תשריט:** 30

יחס	לתכנית
ביטול ל-	25/02/101/21

בעלי עניין:

*מתכנן:	יעקב פיישר
♦	חוסין קסום
♦	אולגה צ'רנובסקי
♦	אבי נחום
*מגיש:	פנחס עמר
♦	עיריית דימונה
♦	ועדה מקומית דימונה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 100256
1

גוש : 400434
1

מטרת הדיון

בהתאם לדרישת הועדה המחוזית מיום 21/11/19
 דיון על חוות הדעת הסביבתית שהוגשה לתוכנית על מנת
 לקבל את התייחסות הועדה

מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה הקמת משחטת עופות במסגרת שינויים בחלוקת המגרשים 400 ו-401, שינוי קוי בניין
 ושינוי הנחיות לתכנון שהוגדרו בתכנית המאושרת מס' 21/101/02/25.

חוות דעת המנדט:

בהמשך לדרישת הועדה המחוזית לקבלת התייחסות הועדה המקומית
 לחוות הדעת הסביבתית שהוכנה ע"י אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ.
 הוזמן לועדה נציג החברה שיציג ויסביר את השלכות הדוח לחברי הועדה.
 מצ"ב הדוח.
 לשיקול דעת הועדה

סעיף: 4	תכנית מפורטת: 607-0707224
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019	

שם: בית כנסת ברחוב גמלא, שכ' ממשית דימונה
נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
ביטול ל-	77/1/במ/25

בעלי עניין:

♦ מתכנן:	ארמונד אזוט
♦	יעקב פיישר
♦ מגיש:	עיריית דימונה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39283
1

גוש: 39284
1

מטרת הדין

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

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין והגדלת תכסית מותרת לבניה לטובת תוספת לבית כנסת.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

סעיף: 5 תכנית מפורטת: 607-0477851

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

שם: הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
שינוי ל-	25/02/101
כפיפות	25/03/102/13
כפיפות	25/03/106/13
ללא שינוי	14/14/4/ת

בעלי עניין:

יזום:	אחים דביר (1895) בע"מ
מתכנן:	ערן בידר
♦	עדי דביר
♦	גולן אזוט
מגיש:	עדי דביר

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39931

, 4

מגרשים לתכנית: 41 ז בשלמותו מתכנית: 13 / 106 / 03 / 25**מטרת הדין**

המלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

תכנית זו באה להסדיר יעודי קרקע וזכויות בניה, על פי היתרי בניה בתוקף מתכניות קודמות.

הערות בדיקה

הוראות תכנית:

- לאור העובדה כי התכנית מבקשת לשנות את הדרך ולבטלה יש לשקול הסדר תחבורתי חלופי.
- יש לתקן את דברי ההסבר ובכל חלקי התכנית את ההתייחסות להיתר הקיים בתוקף מאחר שהמבנה נהרס ואין יותר תוקף להיתר לאור האמור בסעיף 1 (א) בחלק ד' של תכנית המתאר.
- יש להוסיף את תכנית 33/101/02/25 בכל חלקי התכנית.
- סעיף 1.5.3: יש לציין אזור תעשייה דימונה.
- למלא את סעיף 1.5.4.
- טבלה 1.6: תכנית 13/102/03/25 – לא רלוונטי מדובר על רחוב המלאכה.
- תכנית 4/14/14 – לא רלוונטי תכנית שייכת לצפון שכונה לדוגמא.
- להוסיף תמ"א 18.
- סעיף 1.8: לתקן את מגיש התכנית.
- סעיף 1.8.1: לתקן את מגיש התכנית.
- במידה והתכנית לא משתנה וכוללת את השצ"פ יש להוסיף סעיף של שינוי ייעוד משצ"פ למסחר ותחבורה.
- טבלה 3.2: להוסיף את השצ"פ במידה ונשאר כלול בקו הכחול של התכנית.
- למלא (מצב מאושר)
- יש למלא ולתת תוכן לסעיף 4.
- טבלה 5: יש לציין ברמת הטבלה אלו שטחים יכללו כשטחי שירות במתחם המבנה המסחרי.
- סעיף 6.1: עיצוב אדריכלי מצוין "שמירה על צורה החיצונית של הבניינים". מבנה המסעדה לא קיים. כמו כן יש להפריד בין המבנים.
- בסעיף 6.4: מצוין כי קיים נספח תנועה. נספח התנועה לא הוגש לוועדה ולא מצוין בסעיף 1.7 מסמכי התכנית.

מצב מוצע:

- יש לשים לב כי ישנם מבנים בנויים שנמצאים מחוץ לגבולות המגרש.
- החלק הדרום מערבי שונה משצ"פ למסחר ותחבורה ולכן אין לסמנו כדרך לביטול כמו כן יש לבדוק אפשרות להוציא את שטח השצ"פ מהקו הכחול של התכנית.

נספח בינוי:

- עפ"י נספח הבינוי נכללו חניות שנמצאות מחוץ לקו הכחול של התכנית יש לתקן.

חות דעת המהנדס:

מדובר על מבנה שקיים כ 40 שנה המשמש מסעדת דרכים, בשנת 1983 אושרה תוכנית מתאר של העיר ששנתה את ייעוד השטח לדרך כיום הוגשה לוועדה תוכנית לשינוי ייעוד מדרך למסחר ותחבורה ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ על הפקדת התוכנית. בועדת משנה מיום 21/06/18 התוכנית הובאה לדיון בפני הועדה והועדה המליצה פני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. הועדה המחוזית סגרה את התוכנית מאחר ולא מולאו תנאי הסף. היזם הגיש תוכנית חדשה.

סעיף: 6 תשריט לצורכי רישום: 25/תצ"ר/213

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

שם: אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 450,451 למגרש 450A שחר
נושא: אישור תוכנית לצורכי רישום

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	146/03/25
תשריט איחוד מגרשים	197/תח/25

בעלי עניין:

יזום:	אסייה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ
מודד:	דן שלסינגר
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	אסייה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:**מטרת הדין**

אישור תצ"ר בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 197/תח/25

מטרת התכנית

אישור תצ"ר עבור מגרשים 450 ו 451 שאוחדו למגרש 450A
 בתשריט איחוד 197/תח/25 ובהתאם לתב"ע 146/03/25

הערות בדיקה

- יש לציין רוזטה .
- יש לתת מידה בין נק' 294-295
- בכל החותמות והערות בתצ"ר יש להוסיף את תוכנית 146/03/25
- יש לתקן בכל התצ"ר את מספר תשריט האיחוד ל 197/תח/25
- יש להחתים את רמ"י על גבי התשריטים
- יש להחתים את הבעלים ע"ג התשריטים
- יש להגיש הוכחת בעלות על המגרשים (בתוקף ל 6 חודשים)

חות דעת המנדט:

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י חברת אסייה סיירוס.
 התוכנית באה להסדיר את רישום מגרשים 450,451 שאוחדו בתשריט איחוד למגרש 450A. התצ"ר הוגש בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 197/תח/25.
 ממליץ לאשר את התצ"ר בכפוף להתאמה לתב"ע 145/03/25 ותשריט איחוד 197/תח/25

סעיף: 7 תשריט לצורכי רישום: 214/ר/25
 סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

שם: אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 424,425 למגרש 424A שחר
נושא: אישור תוכנית לצרכי רישום
 דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	146/03/25
תשריט איחוד מגרשים	208/תח/25

בעלי עניין:

יזום:	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ
מודד:	דן שלסינגר
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדין

אישור תצ"ר בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 208/תח/25

מטרת התכנית

אישור תצ"ר עבור מגרשים 424,425 שאוחדו למגרש 424A בתשריט איחוד 197/תח/25 ובהתאם לתב"ע 146/03/25 שכונת השחר גוש 39868 חלקות 18,19

הערות בדיקה

- יש לציין רוזטה .
- בכל החותמות והערות בתצ"ר יש להוסיף את תוכנית 146/03/25
- יש לתקן בכל התצ"ר את מספר תשריט האיחוד ל 208/תח/25
- יש להחתים את רמ"י על גבי התשריטים
- יש להחתים את הבעלים ע"ג התשריטים
- יש להגיש הוכחת בעלות על המגרשים (בתוקף ל 6 חודשים)

חנות דעת המהנדס:

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י חברת אסייה סיירוס. התוכנית באה להסדיר את רישום מגרשים 424,425 שאוחדו בתשריט איחוד למגרש 424A. התצ"ר הוגש בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 208/תח/25. ממליץ לאשר את התצ"ר בכפוף להתאמה לתב"ע 145/03/25 ותשריט איחוד 208/תח/25

סעיף: 8 תשריט לצורכי רישום: 215/תצ"ר/25
 סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

שם: אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 362,367,368 למגרש 362A שחר
נושא: אישור תוכנית לצרכי רישום
 דימונה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	146/03/25
תשריט איחוד מגרשים	195/תח/25

בעלי עניין:

יזם:	אסיה סיירות פיתוח ויזם בע"מ
מודד:	דן שלסינגר
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	אסיה סיירוס פיתוח ויזם בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:
מטרת הדיון

אישור תצ"ר בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 195/תח/25

מטרת התכנית

אישור תצ"ר עבור מגרשים 362,367,368 שאוחדו למגרש 362A בתשריט איחוד 195/תח/25 ובהתאם לתב"ע 146/03/25 שכונת השחר גוש 39867 חלקות 60,65,66

הערות בדיקה

- יש לציין רוזטות .
- בכל החותמות והערות בתצ"ר יש להוסיף את תוכנית 146/03/25
- יש לתקן בכל התצ"ר את מספר תשריט האיחוד ל 195/תח/25
- יש להחתיים את רמ"י על גבי התשריטים
- יש להחתיים את הבעלים ע"ג התשריטים
- יש להגיש הוכחת בעלות על המגרשים (בתוקף ל 6 חודשים)

חנות דעת המנדט:

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י חברת אסייה סיירוס. התוכנית באה להסדיר את רישום מגרשים 362,367,368 שאוחדו בתשריט איחוד למגרש 362A. התצ"ר הוגש בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 195/תח/25 ממליץ לאשר את התצ"ר בכפוף להתאמה לתב"ע 145/03/25 ותשריט איחוד 195/תח/25

סעיף: 9 תשריט לצורכי רישום: 216/ר/25
 סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

שם: אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 249,252,253 למגרש 249A שחר
נושא: אישור תוכנית לצרכי רישום
 דימונה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	146/03/25
תשריט איחוד מגרשים	194/תח/25

בעלי עניין:

יזום:	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ
מודד:	דן שלסינגר
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 194/תח/25

מטרת התכנית

אישור תצ"ר עבור מגרשים 249,252,253 שאוחדו למגרש 249A

בתשריט איחוד 194/תח/25 ובהתאם לתב"ע 146/03/25

שכונת השחר גוש 39867 חלקות 27, 30, 31

הערות בדיקה

- יש לציין רוזטה .
- יש לתקן את מספרי החלקות
- בכל החותמות והערות בתצ"ר יש להוסיף את תוכנית 146/03/25
- יש לתקן בכל התצ"ר את מספר תשריט האיחוד ל 194/תח/25
- יש להחתים את רמ"י על גבי התשריטים
- יש להחתים את בעל הקרקע
- יש להגיש הוכחת בעלות על המגרשים (בתוקף ל 6 חודשים)

חות דעת המנדט:

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י חברת אסייה סיירוס.
 התוכנית באה להסדיר את רישום מגרשים 249,252,253 שאוחדו בתשריט איחוד למגרש 249A. התצ"ר הוגש בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 194/תח/25 ממליץ לאשר את התצ"ר בכפוף להתאמה לתב"ע 145/03/25 ותשריט איחוד 194/תח/25

סעיף: 10	תשריט לצורכי רישום: 217/ר/25
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019	

שם: אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 547,550 למגרש 547A שחר
נושא: אישור תוכנית לצרכי רישום
 דימונה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	146/03/25
תשריט איחוד מגרשים	198/תח/25

בעלי עניין:

יזום:	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ
מודד:	דן שלסינגר
רמ"י:	רמ"י
מגיש:	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת התכנית

אישור תצ"ר עבור מגרשים 547,550 שאוחדו למגרש 547A בתשריט איחוד 198/תח/25 ובהתאם לתב"ע 146/03/25 שכונת השחר גוש 39862 חלקות 28,31

הערות בדיקה

- יש לציין רוזטה .
- בכל החותמות והערות בתצ"ר יש להוסיף את תוכנית 146/03/25
- יש להחתים את רמ"י על גבי התשריטים
- יש להחתים את הבעלים ע"ג התצ"ר
- יש להגיש הוכחת בעלות על המגרשים (בתוקף ל 6 חודשים)

חנות דעת המהנדס:

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י חברת אסייה סיירוס. התוכנית באה להסדיר את רישום מגרשים 547,550 שאוחדו בתשריט איחוד למגרש 547A. התצ"ר הוגש בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט איחוד 198/תח/25 ממליץ לאשר את התצ"ר בכפוף להתאמה לתב"ע 145/03/25 ותשריט איחוד 198/תח/25

מס' דף: 19

תאריך: 24/12/2019

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 384 בתאריך: 31/12/19

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
20	שכ' נוה דוד	מוסאי אבנר ואליס	11	21	39521	2019032	20190140	1
21	שכ' הר נוף	טסיני אשר עידו ודנה	423	1	400505	2019029	20190138	2
22		זוהר יקיר ואדווה	11A	23	39525	94103	20190162	3
23	שכ' השחר (מזרחית)	עומר הנדסה בע"מ	422A	16	39868	2018164	20190086	4
25	שכ' ממשית	ויצמן אביגדור	91	53	39496	2007030	20180029	5
26		פרטוש רפאל ואליס	157/1	65	39520	91086	20190098	6
28	שכ' הר נוף	ביטון בנימין ואורית	325	1	400495	2013130	20190327	7
29	שכ' ממשית	צריקר אלמוג ואביבה	176	19	39607	2014095	20190190	8
30	שכ' השחר (מזרחית)	אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ	426	54	39866	2018115	20180302	9
31	שכ' הערבה	עמידר	115	29	39505	2019101	20190382	10
32	שכ' הגבעה	בן לולו מוריס	25	96	39517	2019012	20190377	11

תיק בניין: 2019032

מספר בקשה: 20190140

סעיף 1:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

מבקש:

♦ מוסאי אבנר ואליס

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קרנט נטלי

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ נגב מדידות

ש.י. עגנון 2 דירה 16 ת.ד. 84750 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 2978936370

כתובת הבניין: מבצע חורב 4 דימונה

גוש וחלקה: 39521 21 מגרש: 11

תכנית: 3/110/03/25

מהות הבקשה:

בניית תוספות בניה בחזית אחורית בהקלה של הוספת זכויות בניה של עד 6% משטח המגרש והצבת פרגולה (לגיטימציה), הריסת קירווי הפרגולה והריסת מחסן פח. בשכ' נווה דוד, מבצע חורב 4.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2019029	תיק בניין :	20190138	מספר בקשה :	סעיף 2:
31/12/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך :

מבקש:

♦ **טסיני אשר עידו ודנה**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אוחיון יוסף

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

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

סוג בקשה : בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 9512372318

כתובת הבניין: הר רביד 18 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 423

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 10% מקווי בניין מותרים
וכן הקלה בהנמכת מפלס אחורי מ 1.20 מ' מותר ל 1.68 מ' עפ"י תב"ע 34/101/02/25 .
שכ' הר נוף , רח' הר רביד 18, מגרש 432 .

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

94103	תיק בניין:	20190162	מספר בקשה:	סעיף 3:
31/12/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך:

מבקש:

♦ זוהר יקיר ואדווה

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ שיטריט חיית

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים

30010 ת.ד. 22 אום אל פחם

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 8026619199

כתובת הבניין: סחלבן החורש 21 דימונה

גוש וחלקה: 39525 23 מגרש: 11A

תכנית: 40/במ/25

מהות הבקשה:

תוספת מחסן בחזית אחורית, חניה מפרגולת בטון, סככה ופרגולה בקומת קרקע מחומרים קלים ומחסן להריסה בחזית אחורית (לגיטימציה).
שכ' נווה חורש, רח' סחלבן החורש 21 מגרש 11A.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

סעיף 4: מספר בקשה: 20190086 תיק בניין: 2018164
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

מבקש:

♦ עומר הנדסה בע"מ

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ שמעון יבגי

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ ארז מדידות בע"מ

באר שבע ת.ד. 3124 מיקוד: 8413101

אחראי בקשה:

♦ שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 7029384989

כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 25 דימונה

גוש וחלקה: 39868 16 מגרש: 422A

תכנית: 207/חח/25, 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית מבנה מגורים 45 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 9 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (36 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סעיף 2 (9). הוספת קומה אחת עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סעיף 2 (8), בהקלה עבור בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% וכן בהקלה ע"י העברת זכויות בניה משטח שירות מתחת לקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של כ-347.58 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר. שכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 25 א, ב, ג, ד, ה מגרש 422A.

חנות דעת המהנדס:

מדובר על בניה של 45 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 9 יח"ד (בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר-36 יח"ד), ותוספת קומה אחת לפי סעיף תקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

מדובר בשכונת השחר המיועדת להיבנות לזוגות צעירים ומשפרי דור,

תמהיל השכונה המתוכננת ע"פ תקנון הוראות התכנית החלה במקום (146/03/25):

צמודי קרקע בנייה רוויה 547 יח"ד

דירות רגילות בבנייה רוויה 1977 יח"ד

קוטגיים 119 יח"ד

גן-גג 364 יח"ד

בנה ביתך 209 יח"ד

בית אבות 200 יח"ד

סה"כ 3416 יח"ד

מבחינת גודלם של השטחים סביב המגרשים ומבחינת מים, חשמל, ביוב, מוסדות ציבור, מוסדות דת ותנועה. (בימים אלה מתוכנן כביש עוקף ותב"ע שמאפשרת תחנת רכבת עתידית המגיעה לשכונה).

אני סבור כי אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות והקלות מקווי בניין).

כרגע מבקש בעל הבקשה תוספת קומה אחת הקלה ע"י הוספת 9 יח"ד (45 יח"ד במקום 36 יח"ד) הקלה של עד 40% בקו בניין קדמי עבור מרפסות זיזיות, והעברת זכויות בניה משטחי

שירות מתחת לקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של כ-347.58 מ"ר.
יש לציין כי עפ"י הוראת שעה יש צורך להתוות מדיניות מוסכמת של הממשלה וכי הבקשות
נבחנות ע"י תאגיד המים לפני הגשת הבקשה להיתר (בזמן תיק המידע).
בהחלטות ועדת בניין ערים קודמות ניתנו הקלות המבוקשות לעיל, ויש להמשיך מדיניות
זאת בכפוף למילוי כל הדרישות כחוק.

2007030	תיק בניין :	20180029	מספר בקשה :	סעיף 5:
31/12/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך :

מבקש:

♦ **ויצמן אביגדור**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קרנט נטלי

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

אחראי בקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 2737547177

כתובת הבניין: שיבטה 4 דימונה

גוש וחלקה: 39496 53 מגרש: 91

מהות הבקשה:

בניית קומה א' בהקלה מנספח בינוי, ביטול פרגולת עץ בחזית אחורית ובמקומה הצבת פרגולת אלומיניום (לגיטימציה), בשכ' ממשית, רח' שיבטה 4 מגרש 91.

חנות דעת המהנדס:

הבקשה נבדקה ונמצאה מתאימה מכל הביטי התוכנית החלה במקום. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף להערות

סעיף: 6	מספר בקשה: 20190098	תיק בניין: 91086
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019		

מבקש:

♦ פרטוש רפאל ואליס

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קרנט נטלי

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ נגב מדידות

עגנון 16/2 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 8128870183

כתובת הבניין: לילך 14 דימונה

גוש וחלקה: 39520 65 מגרש: 157/1

מהות הבקשה:

בקשה להסדרת מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת החלה במקום מס' 25/ במ' 44, בהקלות הבאות:

1. בניית פרגולת חנייה בהקלה במיקום ובגודל מותר (מותר 15 מ"ר ומוצע 19.20 מ"ר) ללא תוספת זכויות מעבר למותר ובחומר החניה.
2. הקלה מחומר גג המבנה מגג רעפים לגג בטון בחזית צידית (חזית דרומית).
3. הקלה בסוג הגימור של המבנה מותר ציפוי טייח/ אבן מוצע חיפוי עץ.
4. הקלה בשטח חיפוי המבנה (מותר 10% מוצע 35%).
5. הקלה בגובה חומה מותר (מותר 1.5 מ' מוצע 2.66 מ') הרחבת מבואת כניסה בחזית קדמית, תוספת בנייה בחזית אחורית, סגירת נישה בחזית צידית, שינויים פנימיים, שינויי פתחי המבנה, הגבהת גג רעפים, הרחבת מרפסת בקומה א' בחזית צידית תיחום וקירוי חלקי במרפסת אחורית בקומה א', שינוי מפלס ה 0.00 מאושר 55.50 קיים 55.40 והריסת מחסן פח במרפסת קומה א'. (לגיטימציה).

התנגדויות:

התנגדות

מתנגדים:

♦ זגורי רויטל ואלעד לילך 12 דימונה

מהות התנגדות:

- בתאריך 16.6.2019 התקבלה במשרדנו התנגדות עבור הבקשה ברח' לילך 14, להלן ההקלות בהן בהן המתנגדים רואים עצמם נפגעים:
1. הקלה מחומר גג המבנה מגג רעפים לגג בטון בחזית צידית (חזית דרומית).
 2. הקלה בשטח חיפוי המבנה (מותר 10% מוצע 35%).
 3. הקלה בגובה חומה מותר (מותר 1.5 מ' מוצע 2.66 מ') מצ"ב ההתנגדות.

מתנגדים:

♦ זגורי אלעד ורויטל לילך 12 דימונה

חוות דעת המהנדס:

חוות דעת מהנדס העיר:

לאחר סיור בבית מגורים (ברח' לילך 14, 12) בנוכחות ראש העיר מר' בני ביטון, עוזר ראש העיר מר' שמעון חיון, מנהלת הועדה סמיטל חבושה, סגנית מנהלת הועדה יעל בן סימון ואנוכי, הובהרו בפנינו הבקשה והשלחותיה, במהלך הסיור הוסבר למתנגד כי הועדה תבדוק את האפשרות להוספת קומה שניה במסגרת זכויות הבנייה, לאחר התייעצות עם היועמ"ש מנחם בן טובים, ניתנו למתנגד שתי אפשרויות (ולא כפי שצויין במכתבו של המתנגד שבו משתמע כי הוצע לו אופציה אחת בלבד).

האפשרויות הן:

- אופציה ראשונה לנצל את זכויות הבניה בקונמה השנייה בנסיגה של 3.00מ' מגבול המגרש.
- האופציה השניה לנצל את הזכויות בהתאמה לקומת הקרקע בתנאי שהבקשה תוגש בהקלה מתוכנית ע"י פירסום וככל הנראה תהייה חוות היטל השבחה וכמו כן יש לצרף התחייבות של בעלי הנכס לליך 14 פרטוש רפאל ואליס שבמידה ותוגש בקשה על ידם לקומה שניה היא תוגש בנסיגה של 3מ' מגבול מגרש.

בתאריך 2/12/2019 הוגש מכתב כהמשך להתנגדות מצ"ב מכתב ההתנגדות לשיקול דעת הועדה.

סעיף 7: מספר בקשה: 20190327 תיק בניין: 2013130
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

מבקש:

* ביטון בנימין ואורית

עורך:

* אריה ניסים אוחנה

בודק הבקשה:

* יעל סיסו

מודד:

* א.א.ג. אזוט

מרכז הנגב 19 באר שבע

אחראי בקשה:

* יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 1388143995

כתובת הבניין: הר שניר 16 דימונה

גוש וחלקה: 400495 1 מגרש: 325

תכנית: 34/101/02/25, 1066/מק/25

מהות הבקשה:

גילוי נאות: מדובר בבניית בית מגוריו של ראש העיר - מר' בני ביטון
בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%,
בניית בריכת שחיה וחדר מכונות בהקלה בקו בניין מותר בשיעור של עד 50%
(מותר 1.50 מ' מוצע 0.75 מ'), בניית חומה בהקלה מגובה מותר
(מותר 2.00 מ' ומוצע 2.40 מ') וכן הקלה בהעברת שטחי שרות מעל הקרקע המיועדים
לחניה מקורה לשטחי שרות מתחת לקרקע לטובת מרתף.
בשכ' הר נוף, רח' הר שניר 16 מגרש 325.

בדיקת השוואות זכויות:

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	294.5	0.00	294.5	34/101/02/25	295.00	1	זכויות לפי מבאיית ***** ***

חוות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20190190 תיק בניין: 2014095

סעיף: 8

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

מבקש:

♦ צריקר אלמוג ואביבה

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קאופמן יגור

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ מחאגנה אברהם

30010 ת.ד. 22 אום אל-פחם

אחראי בקשה:

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קצרין 19 דימונה

גוש וחלקה: 39607 19 מגרש: 176

תכנית: 132/03/25

מהות הבקשה:

בניית תוספת בחזית אחורית, החלפת גג המבנה מרוביזיד לגג רעפים, שינוי בפתחי המבנה, הריסת מחסן ובניית מחסן חדש בהקלה בסוג המחסן ובסוג גג המחסן (מותר מחומרים קשיחים גם גג רעפים ומוצע מפנל מבודד) ובניית חומה בחזית קדמית בהקלה בסוג ציפוי החומה (מותר ציפוי אבן ירושלמית ומוצע טיח צבעוני), שכ' ממשית, רח' קצרין 19 מגרש 176.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018115	תיק בניין :	20180302	מספר בקשה :	סעיף 9:
31/12/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך :

מבקש:

♦ **אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ אלחנני אוהד

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט

מרכז הנגב 19 באר שבע

אחראי בקשה:

♦ שירן קנדלקר - בודקת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 4968203883

כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 17 דימונה

גוש וחלקה: 39866 54 מגרש: 426

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים 18 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 3 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (15 יח"ד) ע"פ תקנות התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סעיף 2 (9), תוספת 2 קומות ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8), העברת זכויות בניה משטחי שירות מתחת לקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של כ-64.71 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר וכן ע"י בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%. בשכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 17 מגרש 426.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20190382 תיק בניין: 2019101

סעיף: 10

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

מבקש:

♦ עמידר

בעל הנכס:

♦ רמ"י

בודק הבקשה:

♦ בת חן וקנין

אחראי בקשה:

♦ אחראי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: בבא סאלי 7 דימונה

גוש וחלקה: 39505 29 מגרש: 115

תכנית: 42/102/03/25

מהות הבקשה:

אישור תוספת בניה קיימת בבית המגורים

בשכ' הערבה, רח' בבא סאלי 7 מגרש 115.

חוות דעת המהנדס:

מדובר בבקשה לתוספת בניה שנידונה בישיבה מספר 8 מיום 29.08.73 ואושרה ע"י הועדה. בתיק הבניין לא נמצאו היתרים ותכניות מאושרות, הבניה בוצעה

בשטח וכיום מוגדרת כבניה ללא היתר

מהנדס העיר ממליץ לחדש את אישור הבקשה ולהפיק היתר בתנאים.

2019012	תיק בניין :	20190377	מספר בקשה :	סעיף 11:
31/12/2019				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך :

מבקש:

♦ **בן לולו מוריס**

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ קרנט נטלי

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים

30010 ת.ד. 22 אום אל-פחם

אחראי בקשה:

♦ יסמין אבוטבול

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 6308540096

כתובת הבניין: המעפיל 69 דימונה

גוש וחלקה: 39517 96 מגרש: 25

מהות הבקשה:

הקלה במחסן בשינוי ממקומו על פי התכנית המפורטת החלה במקום, העברת זכויות בנייה משטח עיקרי לשטח שירות מעל הקרקע בשיעור של 6 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר ובניית חנייה בגודל מותר ע"י ניווד זכויות בנייה משטח חניה אינטגרלי מהמבנה לסככת חניה בקו בניין צידי קדמי 0.00 בשיעור של כ-9 מ"ר, תוספת מוצעת בחזית אחורית בקומת קרקע, סככה מוצעת בחזית צידית, פרגולה מוצעת בחזית קדמית, סגירת מרפסת בקומה א', שינוי פתחים, הריסת פרגולה ומחסן מאיסכורית. שכי הגבעה, רח' המעפיל 69 מגרש 25.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.