

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 384 ביום שלישי תאריך 31/12/19 ג' טבת, תש"ף בשעה 18:10

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

השתתפו:

חברים:

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

נציגים:

נציג מטעם חברת אתוס	דו"ר אגור
מהנדס העיר	רפי בן דוד
יועץ המשפטי לעיריה	עו"ד מנחם בן טובים
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	חבושה סמיטל
ס.מנהלת מח' רישוי ובניה	יעל סיסו
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד יהודה ירמולובסקי
בודקת היתרים לועדה לתו"ב	וקנין בת חן
מידענית	נעמה ביטון

נעדרו:

חברים:

חבר ועדה	מר יהודה בצלאל
חבר ועדה	מר ניסים פרץ

נציגים:

נציג כיבוי אש	בני כהן
נציג הג"א	רב סרן עדי שטרית
נציגת משרד הבריאות	טלי כפיר
נציג רשות מקרקעי ישראל	שי נויהאוס
נציגת רשות העתיקות	סונטג פלביה
נציגת שר האוצר	ד"ר קטושבסקי רחל
אחראית אבטחה ורישוי משטרת דימונה	מעין ארטן
נציג מ. השיכון	רחמים הדר
נציגת המשרד לאיכות הסביבה	ליאורה גולמב
נציגת איכות הסביבה	שולה אילוז
נציג תאגיד המים - מעיינות דרום	אייל עמרם
נציג שר האוצר - בעל דיעה מיעצת	מר גיטלין דימיטרי

מס' דף 2:

מפקחת בטיחות אש (כיבוי)

מנהל מחלקת רישוי עסקים

מנהל תחום גביה

מבקר העירייה

אדווה אמזלג

סגל:

טל שמשון

עו"ד תורג'מן רוני

מירב בנאקוט

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 : מאשרים פה אחד

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 הטעונויות 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: 4:

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: 5:

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 רוח 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. בנייה 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 פתחים.
- 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.

ו. 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 פגיעה לכאורה בשלטון החוק או בהרתעה, יוגשו כתבי אישום או בקשות להריסה או לאיסור שימוש, והכל לפי העניין ולפי שיקול דעת של התובעת/ 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.

ז. 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 מידי 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.

מהלך דיון:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש מסביר לחברי הוועדה כי נעשו שינויים קלים במדיניות האכיפה וזאת על מנת ליצור אחידות בציריים ראשיים בעיר ובשכונות החדשות בעיקר. היועמ"ש מנחם בן טובים מדיניות האכיפה שונתה מאחר ויש מחסור בכח אדם במחלקת הפיקוח ורוצים ליצור סדר עדיפויות לאכיפה על הבניה בעיר. מהנדס העיר רפי בן דוד מציין כי מדיניות האכיפה מדברת בין היתר על אפס סובלנות כלפי קבלנים מזהמים.

החלטה: מאשרים פה אחד את מדיניות האכיפה.

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.

מהלך דיון:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש מציג בפני חברי הוועדה את הבקשה העקרונית היועמ"ש מנחם בן טובים מציין כי מדובר בתיחום שטח המגרש ואין צורך בהסכמת שכנים.

החלטה: מאשרים את הבקשה העקרונית בכפוף לעמידה בתנאי הוראות תיקון 101 עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, הגשת תכנית מדידה טרם ביצוע הגידור ואישור מהנדס העיר לפרט הגדר המוצעת.

פרוטוקול 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				10
2	231/תח/25	איחוד וחלוקה מחדש מגרש 105				11
3	607-0466912	משחטת פרימיום עוף, דימונה	100256	1	1	12
4	607-0707224	בית כנסת ברחוב גמלא, שכ' ממשית דימונה	39283	1	1	14
5	607-0477851	הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)	39931	4	4	15
6	213/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 450,451 למגרש 450A שחר				17
7	214/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 424,425 למגרש 424A שחר				18
8	215/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 362,367,368 למגרש 362A שחר				20
9	216/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 249,252,253 למגרש 249A שחר				22
10	217/תצ"ר/25	אסייה סיירוס תצ"ר עבור איחוד מגרשים 547,550 למגרש 547A שחר				24

סעיף: 1 | **תשריט איחוד: 230/תח/25**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

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

יחס
תשריט איחוד
מגרשים

לתכנית
21/101/02/25

בעלי עניין:

- ♦ **מודד:** אבי ארד
- ♦ **רמ"י:** רמ"י
- ♦ **מגיש:** עיריית דימונה

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 המהנדס:

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

מהלך הדיון

יו"ר הועדה **מר אריאל ללוש**: מסביר כי איחוד המגרשים הינו לצורך הקמת מפעל.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את תשריט האיחוד.

החלטות

מאשרים את תשריט האיחוד בכפוף לתיקון הערות הבדיקה ומילוי דרישות הוועדה.

סעיף: 2 תשריט איחוד וחלוקה: 25/תח/231

פרוטוקול ועדת 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	21/101/02/25
מגרשים	

בעלי עניין:

- ♦ **מוודד:** מ.ג.ה הנדסה ומדידה בע"מ
- ♦ **רמ"י:** רמ"י
- ♦ **מגיש:** עיריית דימונה

מטרת הדיון

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 A106
- הגשת מסמך בעלויות
- הגשת התחייבות לתצ"ר

חנות 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.

מהלך הדיון

יו"ר הוועדה **מר אריאל ללוש**: מסביר כי חלוקת ואיחוד המגרשים הינו לצורך הקמת שני מפעלים.

חברי הוועדה מאשרים פה אחד את תשריט החלוקה והאיחוד.

החלטות

מאשרים את תשריט האיחוד והחלוקה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה ומילוי דרישות הוועדה.

סעיף: 3

תכנית מפורטת: 607-0466912

פרוטוקול ועדת 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 פושר |
| ♦ | 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 המהנדס:

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

מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מסביר כי הועדה המחוזית מבקשת את התייחסותה של הועדה המקומית לעניין חו"ד הסביבתית שערכה חברת אתוס.

חבר הועדה ארמונד לנקרי מבקש לשמוע את עיקרי חוות הדעת ואת מהות ההחלטה שעל חברי הועדה לקבל. **היועמ"ש מנחם בן טובים** מסביר כי הדרישה הינה של הועדה המחוזית וזאת לאחר שמהנדס העיר צירף מכתב בשם הועדה שעיקרו עמדת הועדה לעניין חוות הדעת להקמת המשחטה.

נציג חברת אתוס דותן אגור נכנס לאולם הישיבות.

נציג חברת אתוס דותן אגור חוות הדעת הוזמנה על ידי עיריית דימונה מאחר והוגשו התנגדויות לתכנית שבנדון על ידי בעלי מפעלים שעתידיים לקום בסמוך למשחטה שעיקר התנגדותם הוא החשש מהתלת דרישות מחמירות ועמידה בתקנים קשים יותר ומגבלות נוספות בעקבות היותם סמוכים למשחטה דבר שייקר את עלויות הבניה שלהם. כמו כן

צויין כי בעל המשחטה התחייב לקחת על עצמו את כל ההגבלות והסייגים שהמשרד לאיכות הסביבה ידרוש ממנו על מנת לא לפגוע במפעלים הסמוכים.

חברי הועדה תומכים במכתבו של מהנדס העיר מיום 13/11/2019, חברי הועדה ממליצים לתמוך בבקשה להקמת המשחטה ובתנאי שהדבר לא יסכל את ניצול המגרשים הסמוכים ע"י המתנגדים (שבכוונתם לנצל המגרשים למפעל ביטון מזהם) באופן שבעל המשחטה יתחייב בפני הועדה המחוזית לקחת על עצמו את כל ההגבלות והסייגים שהמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ישיתו עליו, כך שיימנעו הוצאות נוספות מבעלי המגרשים הסמוכים למשחטה שמטרתן להבטיח כי השימוש שיעשו הם במגרשים שלהם לא יפגעו במשחטה שהוא מפעל רגיש. ומנחים את מהנדס העיר לייצג את הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית בכל הקשור לתכנית זאת.

החלטות

חברי הועדה תומכים במכתבו של מהנדס העיר מיום 13/11/2019, חברי הועדה ממליצים לתמוך בבקשה להקמת המשחטה ובתנאי שהדבר לא יסכל את ניצול המגרשים הסמוכים ע"י המתנגדים (שבכוונתם לנצל את המגרשים למפעל ביטון מזהם) באופן שבעל המשחטה יתחייב בפני המחוזית לקחת על עצמו את כל ההגבלות והסייגים שהמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ישיתו כך שיימנעו הוצאות נוספות מבעלי המגרשים הסמוכים למשחטה שמטרתן להבטיח כי השימוש שיעשו הם במגרשים שלהם לא יפגעו במשחטה שהוא מפעל רגיש. ומנחים את מהנדס העיר לייצג את הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית בכל הקשור לתכנית זאת.

סעיף: 4 | **תכנית מפורטת: 607-0707224**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019

שם: בית כנסת ברחוב גמלא, שכי ממשית דימונה

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 5

יחס
ביטול ל-
לתכנית
77/1/במ/25

בעלי עניין:

מתכנן:
ארמונד אזוט
יעקב פישר
מגיש:
עיריית דימונה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39283

1

גוש: 39284

1

מטרת הדיון

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

מטרת התכנית

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

חונות דעת המנדט:

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

מהלך הדיון

מנהלת הועדה חבושה סמיטל מציינת כי תקופת ההפקדה עברה ללא התנגדויות והתכנית באה לדיון על מנת לקבל תוקף.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התכנית.

החלטות

אישור מתן תוקף

סעיף: 5 תכנית מפורטת: 607-0477851

פרוטוקול ועדת 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:

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

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39931

, 4

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

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.

מהלך הדיון

מנהלת הועדה חבושה סמיטל מסבירה כי מאחר ולא מולאו דרישות הועדה המחוזית, הועדה המחוזית סגרה את התכנית. התכנית נפתחה מחדש ללא שינוי פרט לעובדה כי התכנית תוגבל לתקופה של 17 שנים מיום מתן התוקף או עד לקבלת פניה ממע"צ ליישום המחלף.

חברי הועדה ממליצים בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

החלטות

ממליצים בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית

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

פרוטוקול ועדת 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 לצרכי רישום

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

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

בעלי עניין:

אסייה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ	♦ יזם:
דן שלסינגר	♦ מוודד:
רמ"י	♦ רמ"י:
אסייה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ	♦ מגיש:

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)

חנות דעת המהנדס:

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

מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומסביר כי התצ"ר הוגש ע"י חברת אסייה סיירוס להסדרת הגושים והחלקות בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט האיחוד 197/תח/25.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התצ"ר בכפוף למילוי גליון הדרישות

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר בהתאם לתוכנית 146/03/25 ולתשריט האיחוד 197/תח/25

סעיף: 7

תשריט לצורכי רישום: 214/תצ"ר/25

פרוטוקול ועדת 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

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

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** 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 208/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

מהלך הדין

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומסביר כי התצ"ר הוגש ע"י חברת אסייה סיירוס להסדרת הגושים והחלקות בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט האיחוד 208/תח/25.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התצ"ר בכפוף למילוי גליון הדרישות

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר בהתאם לתוכנית 146/03/25 ולתשריט האיחוד 208/תח/25

סעיף: 8

תשריט לצורכי רישום: 215/תצ"ר/25

פרוטוקול ועדת 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	195/תח/25
מגרשים	

בעלי עניין:

- אסייה סיירות פיתוח וייזום בע"מ♦ **יזום:**
- דן שלסינגר♦ **מודד:**
- רמ"י♦ **רמ"י:**
- אסייה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ♦ **מגיש:**

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 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 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

מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומסביר כי התצ"ר
 הוגש ע"י חברת אסייה סיירוס להסדרת הגושים והחלקות בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט האיחוד 195/תח/25.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התצ"ר בכפוף למילוי גליון הדרישות

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר בהתאם לתוכנית 146/03/25 ולתשריט האיחוד 195/תח/25

סעיף: 9

תשריט לצורכי רישום: 216/תצ"ר/25

פרוטוקול ועדת 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:

- ♦ **יזם:** 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 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)

חנות דעת המהנדס:

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

מהלך הדין

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומסביר כי התצ"ר הוגש ע"י חברת אסייה סיירוס להסדרת הגושים והחלקות בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט האיחוד 194/תח/25.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התצ"ר בכפוף למילוי גליון הדרישות

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר בהתאם לתוכנית 146/03/25 ולתשריט האיחוד 194/תח/25

סעיף: 10 תשריט לצורכי רישום: 25/תצ"ר/217

פרוטוקול ועדת 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:

- ♦ **יזם:** 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 198/תח/25

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)

חות 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

מהלך הדיון

מהנדס העיר רפי בן דוד מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומסביר כי התצ"ר הוגש ע"י חברת אסייה סיירוס להסדרת הגושים והחלקות בהתאם לתב"ע 146/03/25 ולתשריט האיחוד 198/תח/25.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את אישור התצ"ר בכפוף למילוי גליון הדרישות

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר בהתאם לתוכנית 146/03/25 ולתשריט האיחוד 198/תח/25

מס' דף: 21

תאריך: 02/01/2020

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 384 בתאריך: 31/12/19

רשימת הבקשות

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

2019032	תיק בניין :	20190140	מספר בקשה :	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך : 31/12/2019				

מבקש:

♦ מוסאי אבנר ואליס

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 קירוי הפרגולה והריסת מחסן פח . בשכ' נווה דוד, מבצע חורב 4.

חנות 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.

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

מבקש:

♦ **טסיני אשר עידו ודנה**

בודק הבקשה:

♦ וקנין בת חן

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים 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:

גילוי נאות : מדובר בבקשה של עובד עיריית דימונה
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 .

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציין בפני חברי הועדה כי מדובר בבקשה לבניית בית מגוריו של עובד עיריית דימונה.

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.

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

מבקש:

♦ **זוהר יקיר ואדווה**

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:

בניית חניה בהקלה מגודל מותר (מוצע 18.05 מ"ר מותר 15.00 מ"ר) עפ"י תכנית מפורטת החלה במקום 1/130/03/25, תוספת מחסן בחזית אחורית, סככה ופרגולה בקומת קרקע מחומרים קלים ומחסן להריסה בחזית אחורית (לגיטימציה).
שכ' נווה חורש, רח' סחלבן החורש 21 מגרש 11A.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

מנהלת הועדה חבושה סמיטל מציינת בפני חברי הועדה כי נפלה טעות במהות הבקשה אשר נשמטה ההקלה המבוקשת ומקריאה את מהות ההקלה:

"בניית חניה בהקלה מגודל מותר מוצע 18.05 מ"ר ומותר 15.00 מ"ר עפ"י תכנית מפורטת החלה במקום 1/130/03/25".

שאר מהות הבקשה נשארת בעינה.

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: 20190086	תיק בניין: 2018164
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 384 בתאריך: 31/12/2019	

סעיף 4:**מבקש:**

* עומר הנדסה בע"מ

בודק הבקשה:

* קנדלקר שירן

מודד:

* ארז מדידות בע"מ

באר שבע ת.ד. 3124 מיקוד: 8413101

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/תח/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 מבקשבעל 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.

ה ח ל ט ו ת:
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.

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

מבקש:

♦ **ויצמן אביגדור**

בודק הבקשה:

♦ 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.

חות דעת המהנדס:

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

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.

91086	תיק בניין :	20190098	מספר בקשה :	סעיף 6:
			פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה	
			ישבה מספר :	384
			בתאריך :	31/12/2019

מבקש:

♦ פרטוש רפאל ואליס

בזק 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

חות דעת המהנדס:

חות 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 הבנייה בקונמה השנייה בנסיגה של 3.00 מ' מגבול המגרש.
- האופציה השנייה 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 3 מ' מגבול מגרש.

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

מנהלת הועדה חבושה סמיטל מסבירה לחברי הועדה את השתלשלות האירועים ומציינת כי לאחר סיור בשטח שבו נכחו רה"ע בני ביטון, ס.רה"ע אריאל ללוש, עוזר רה"ע שמעון חיון, מהנדס העיר רפי בן דוד, מנהלת הועדה חבושה סמיטל, ס. מנהלת הועדה יעל בן סימון, ולאחר התייעצות עם היועמ"ש מנחם בן טובים הוצע למתנגד אפשרות לבנות קומה שניה בקונטור המבנה הקיים בקומת הקרקע וזאת בתנאי פרסום הקלה, קבלת התחייבות השכן לאי בניית קומה א' או לחילופין בניית קומה א' במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.
המתנגד לא קיבל את ההצעה וההתנגדות עומדת בעינה ועל כן הבקשה מובאת לדין נוסף.

מהנדס העיר רפי בן דוד מסביר את הקונפליקט הקיים מאחר ומדובר בבניה לא חוקית אשר נבנתה ללא היתר בניה. מסיוור בבית המגורים עולה כי ישנם 2 חלונות בבית המתנגד (לילך 12) במרחק של 1.60 מ' מקיר חומה משותף.

בעלי הבקשה פרטוש רפאל ואליס והמתנגד אלעד זגורי נכנסים לאולם הישיבות תמצית דברי בעלי הבקשה: בבית המגורים שבנדון מתגוררים 6 נפשות, הבניה קיימת מזה כשלוש שנים, אימו של המתנגד לבקשה (הבעלים הקודמים של לילך 12) לא הביעה את התנגדות לתוספת הבניה.
תמצית דברי המתנגד: טוען כי אימו מעולם לא נתנה את ההסכמה לבניית התוספת, וקיימים אי דיוקים בהיקף התוספת. מציין כי בניית התוספת גרמה לאטימת 2 חלונות בביתו.

חבר הועדה ארמונד לנקרי שואל איזו פשרה תהיה מקובלת על שני הצדדים.

היועמ"ש מנחם בן טובים שואל את שני הצדדים האם מקובל עליהם כי המתנגד (לילך 12) יהיה רשאי להגיש בקשה להיתר במסגרת זכויות הבניה שיש לו לבניית קומה א' בקונטור קומת הקרקע הקיימת כולל פתיחת חלונות ובעלי הבקשה (לילך 14) יתנו את הסכמתם בכתב לאי בניית קומה א' בקיר משותף או לחילופין במידה ותוגש בקשה לבניית קומה א' היא תהיה בנסיגה של 3 מ'.

רפאל פרטוש אני מתחייב כי לא אגיש בעתיד בקשה לבניית קומה נוספת אלא במרחק של 3 מטרים מקו הבניה המשותף ואני מסכים שזו תהיה התחייבות שתחול על בעלים עתידיים. כמו כן אני מסכים כבר עתה לבקשה של המתנגד לבניית קומה נוספת בקונטור הקיים עם חלונות הפונים לכיוון שלי.

זגורי אלעד: בכפוף להתחייבותו של פרטוש שלא לבנות קומה נוספת אלא במרחק של 3 מטרים מהקו המשותף ומתן הסכמתו מראש לבקשה שאני אוכל לבנות קומה נוספת בקונטור הקיים אני מסיר את התנגדותי.

ישנה הסכמה בין בעלי הבקשה למתנגד.

מהנדס העיר רפי בן דוד בנוסף להסכמות לעיל אני מבקש כי משפחת פרטוש (לילך 14) יתחייבו כתנאי למתן היתר לביצוע טיח בקיר שבנה בצד הפונה לכיוון המתנגד כדוגמת הקיים, וכן יתחייבו שלא יתקינו מזגנים בצד הפונה לכיוון השכן במרחק 3 מ', שלא יפתחו חלונות בקיר המשותף ויגישו אישור יועץ אינסטלציה לנושא שיפועי הגג הקיים שבנו בתוספת המוצעת.
המבקשים: שמענו את התנאים הנוספים של מהנדס העיר ואנו מסכימים להם.

בעלי הבקשה והמתנגד עוזבים את אולם הישיבות

לאחר שהועדה שמעה את בעלי הבקשה והמתנגד שהגיעו להסכמה, והמתנגד הסיר את התנגדותו לאור ההסכמה הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: המבקשים יחתמו על התחייבות שתוכן ע"י מהנדס העיר (שתכלול את ההסכמות הצדדים) בעניינים הבאים: המבקשים לא יגישו בעתיד בקשה לבניית קומה נוספת אלא במרחק של 3

מטרים מקו המשותף התחייבות זאת של המבקשים תחייב גם בעלים עתידיים בנכס. המבקשים יתחייבו כי יטיחו את הקיר שבנו בצד הפונה למתנגדים לפי הנחיות מהנדס העיר בהסכמת המתנגד ובכפוף לקבלת מכתב התחייבות של בעלי הבקשה אשר לא יגישו בעתיד בקשה לבניית קומה א' בקיר משותף וככול שירצו להגיש בקשה לקומה א' יחויבו להתרחק 3 מ' מקיר חומה משותף. בעל הבקשה יחויב בטיוח קיר חומה משותף בצד הפונה לכיוון השכן כדוגמת הקיים. כמו כן, תוגש התחייבות לאי התקנת היחידה החיצונית של המזגן על הקיר המשותף והתרחקות מהקיר המשותף 3 מ'. הגשת התחייבות לאי פתיחת חלון עתידי בקיר החומה המשותף. הגשת אישור יועץ אינסטלציה לנושא בדיקת שיפועי הגג ובכפוף להשלמת מלוא הדרישות לבקשה להיתר. מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה ודוחים את ההתנגדות בהסכמת המתנגד.

ה ח ל ט ו ת:

לנוכח הסכמות הצדדים והסרת ההתנגדות מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה בכפוף להסכמות הצדדים כמפורט לעיל ולדרישות הבאות:

1. קבלת מכתב התחייבות של בעלי הבקשה לפיה לא יגישו בעתיד בקשה לבניית קומה א' בקיר משותף וככול שירצו להגיש בקשה לקומה א' יחויבו להתרחק 3 מ' מהקיר המשותף. המבקשים יתחייבו כי התחייבותם תחייב גם בעלים עתידיים אחרים של הנכס.
2. המבקשים במכתב התחייבות יתנו את הסכמתם מראש לבקשה להיתר עתידית שתוגש (ככל שתוגש) ע"י המתנגד או בעלים עתידיים בנכס לבניית קומה נוספת (א) בקונטור הבית של המנגדים כפי שהוא כיום כולל פתיחת חלונות.
3. המבקשים יתחייבו לטייח את קיר החומה המשותף בצד הפונה לכיוון השכן המתנגד כדוגמת הקיים אצל המתנגד.
4. המבקשים יתחייבו לאי התקנת יחידה חיצונית של מזגנים כל הקיר המשותף והתרחקות מהקיר המשותף 3 מ' ולא יפתחו חלון בקיר המשותף.
5. יגישו אישור יועץ אינסטלציה לנושא בדיקת שיפועי הגג.
6. ישלימו את מלוא הדרישות לבקשה להיתר.

ת. השלמה

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

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

מבקש:♦ **ביטון בנימין ואורית****בזק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט

מרכז הנגב 19 באר שבע

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:

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

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציין בפני חברי הועדה כי מדובר בבקשה לבניית בית מגוריו של ראש העיר מר' בני ביטון.

היועמ"ש מנחם בן טובים שואל האם ההקלות פורסמו כחוק.

סגנית מנהלת הועדה יעל בן סימון מציינת כי ההקלות פורסמו כחוק בשלושה עיתונים כולל תליית שלט בחזית המגרש וחלפו 14 יום מיום הפרסום.

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.

2014095	תיק בניין :	20190190	מספר בקשה :	סעיף 8:
31/12/2019				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך :

מבקש:

♦ צריקר אלמוג ואביבה

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים

30010 ת.ד. 22 אום אל-פחם

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 מרובירייד לגג רעפים, שינוי בפתחי המבנה, הריסת מחסן ובניית מחסן חדש בהקלה בסוג המחסן ובסוג גג המחסן (מותר מחומררים קשיחים גם גג רעפים ומוצע מפנל מבודד) ובניית חומה בחזית קדמית בהקלה בסוג ציפוי החומה (מותר ציפוי אבן ירושלמית ומוצע טייח צבעוני), שכי ממשית, רח' קצרין 19 מגרש 176.

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 תכנ.

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

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

מבקש:

♦ **אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ**

בודק הבקשה:

♦ קנדלקר שירן

מודד:

♦ א.א.ג. אזוט

מרכז הנגב 19 באר שבע

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 מתוכנית) 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.

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.

2019101	תיק בניין :	20190382	מספר בקשה :	סעיף: 10
31/12/2019				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 384 בתאריך :

מבקש:

♦ עמידר

בודק הבקשה:

♦ בת חן וקנין

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.

חות 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.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות מבנה קיים.

- לא ינתן היתר עד לקבלת אישור הפיקוח בכתב להריסת כל האלמנטים המיועדים להריסה

(סככת איסכורית בחזית קדמית).

- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.

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

מבקש:

♦ **בן לולו מוריס**

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: 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.

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 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