

## סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 389 ביום חמישי תאריך 30/04/20 ו' אייר, תש"ף בשעה 18:00

הועדה מתקיימת דרך אפליקציית zoom

### מוזמנים:

#### חברים:

מ"מ רה"ע וחבר ועדה	מר אריאל ללוש
סגן ראש העיר וחבר ועדה	מר ארמון לנקרי
חבר ועדה	מר צרויה יחיאל
חבר ועדה	מר אסף איפרגן
חבר ועדה	מר יהודה בצלאל
חבר ועדה	מר טלקר עופר
חבר ועדה	מר ניסים פרץ

#### נציגים:

נציג כיבוי אש	מיכאל שוקרון
נציג הג"א	רב סרן עדי שטרית
נציגת משרד הבריאות	טלי כפיר
נציג רשות מקרקעי ישראל	אופיר בניטה
נציגת רשות העתיקות	סבטלנה טליס
נציגת שר האוצר	ד"ר קטובסקי 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 מייעצת	מר גיטלין דימיטרי
מפקחת בטיחות אש (כיבוי)	אדווה אמזלג

#### סגל:

מהנדס העיר	רפי בן דוד
יועץ המשפטי לעיריה	עו"ד מנחם בן טובים
מנהל מחלקת רישוי עסקים	טל שמשון
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	חבושה סמיטל
ס.מנהלת מח' רישוי ובניה	יעל סיסו
מנהל תחום גביה	עו"ד תורג'מן רוני
מבקרת העירייה	מירב בנאקוט
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד יהודה ירמולובסקי

## אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 388  
מיום 05/04/20 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר : 389 בתאריך : 30/04/20

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	220/תצ"ר/25	תצ"ר- שכ' הר נוף- צפונית, מגרש 397. גוש: 39932 חלקות: 42,50	39932	42	42	4
2	607-0794115	מגורים במגרשים 351 ו-352, שכ' הר-הנוף, שלב ג', דימונה	400495	1	1	5

<b>סעיף: 1</b>	<b>תשריט לצורכי רישום: 220/ר/25</b>
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 389 בתאריך: 30/04/2020	

**שם:** תצ"ר-שכי הר נוף- צפונית, מגרש 397. גוש: 39932 חלקות: 42,50  
**נושא:** אישור תוכנית לצורכי רישום

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	34/101/02/25

**בעלי עניין:**

<b>ימודד:</b>	נרדכי ספיר
<b>ירמ"י:</b>	רמ"י

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 39932  
 , 50 ,42

**מטרת הדין**

אישור התצ"ר בהתאמה לתוכנית 34/101/02/25

**מטרת התכנית**

התצ"ר בא להסדיר את החלקה במגרש 397 בשכונת הר נוף רח' הר גבים 16 מאחר וחלק ממנה דרך.

המגרש בתחום תוכנית מס' 34/101/02/25 גוש : 39932, חלקות : 42,50

**הערות בדיקה**

1. יש להוסיף חתימות בעלי הקרקע.
2. יש לצרף נסח בעלות בתוקף של 6 חודשים.
3. יש לבדוק שטחים- שטח המגרש המעוגל עפ"י תב"ע 524 מ"ר, ואילו שטח חלקה 42 לפני החלוקה גם כן 525 מ"ר- לא ברור איך זהים...
4. לא מופיעה הערה לעניין קשירה לרשת הבקרה האופקית.
5. תב"ע שעליה הסתמכת 52/101/02/25 לא רלוונטית לתצ"ר, יש לתב"ע 34/101/02/25.
6. יש להוסיף רוזטה.
7. יש הוסיף ת.סביבה ושם הרחוב- הר גבים.
8. יש להגיש סטים חתומים ומתוקנים.

**חנות דעת המהנדס:**

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י משרד השיכון. התוכנית באה להסדיר חלק ממגרש 397 בשכונת הר נוף רח' הר גבים 16. צורת המגרש לא תואמת את צורת החלקה, חלק מהחלקה של המגרש ייעודו דרך. התצ"ר משנה את גבולות החלקות של הדרך ושל המגרש. ממליץ לאשר את התצ"ר בכפוף להתאמה לתב"ע 34/101/02/25.

<b>סעיף: 2</b>	<b>תכנית מפורטת: 607-0794115</b>
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 389 בתאריך: 30/04/2020	

**שם:** מגורים במגרשים 351 ו-352, שכ' הר-הנוף, שלב ג', דימונה  
**נושא:** הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 22 גרסת תשריט: 15

יחס	לתכנית
שינוי ל-	25/02/101/34
שינוי ל-	1066/מק/25

**בעלי עניין:**

<b>מתכנן:</b>	לאה (גינה) בובליק
♦	סבטלנה כצלסון
<b>מגיש:</b>	שרון אטיאס

**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש: 400495

1

**מטרת הדין**

דיון בהפקדה

**מטרת התכנית**

שינויים תכנוניים במגרשים 351, 352, שכונת הר נוף רח' הר הנגב 15,17 ע"י:  
 - איחוד מגרשים 351 ו-352 למגרש 351A  
 - הגדלת זכויות בניה  
 - שינוי קוי בניין  
 - שינוי קוי בניין לבריכת שחיה  
 - קביעת קווי בניה לכרכובים  
 - שינוי מפלסי הבניה הקובעת  
 שינוי הוראות בדבר עיצוס ובינוי אדריכלי

**הערות בדיקה**

**הוראות התוכנית**

- יש לתקן בכל חלקי התוכנית את הכתובת
- בסעיף 4 יש לתת הנחיות ברורות לגובה החומות מסביב למגרש
- יש לדאוג לשטחי שירות לשטח שנמצא מתחת לכרכובים
- בתנאים למתן היתר יש להוסיף כיבוי אש, פיקוד העורף, ייועץ בטיחות לבריכת השחיה, חסר סעיף העתיקות

**נספח הבינוי**

- יש להוסיף פריסת חומות
- יש לתקן את גובה חצר המשק בכל חלקי התוכנית (אין התאמה)
- יש לתקן את המפלסים בחזיתות ובחתיכים.
- יש לשנות את קני"מ של החתיכים והחזיתות ל 1:100

- יש לתקן את גובה המ"מ.
- יש לתקן את גובה חדר המכונות בכל חלקי התוכנית.
- יש להתאים גובה חנייה בכל חלקי התוכנית.

מצב מוצע

- יש לתקן את קו הבניין של החניה

#### **חנות דעת המהנדס:**

מדובר ב שני מגרשים בשכונה הצפונית שאוחדו לטובת הקמת בית מגורים אחד הכולל בריכת שחיה ומרתף. התוכנית באה להסדיר את איחוד המגרשים, קווי בניין, זכויות בניה, שינוי מפלסים, והנחיות לעיצוב אדריכלי. חשוב לציין כי בקשה זו אינה בקשה להסדרת מצב קיים (לגיטמציה) והשטחים ריקים. בועדת משנה 388 שהתקיימה ב 05/04/20 הוחלט כי התוכנית תובא לדיון חוזר בועדה וזאת תוך הצגת התוכנית בעזרת מצגת ע"י עורך התוכנית. עורך התוכנית והמגיש הוזמנו לדיון. לשיקול דעת חברי הועדה

מס' דף: 7

תאריך: 21/04/2020

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 389 בתאריך: 30/04/20

### רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	שכ' השחר (מזרחית)	א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ	439A	62	39866	2019050	20200067	1
9	שכ' השחר (מזרחית)	א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ	434A	20	39868	2019048	20200038	2
11	שכ' השחר (מזרחית)	א.אבאל חברה לבניין ופיתוח בע"מ	437A	60	39866	2019049	20200190	3
12	שכ' נוה חורש	ליברטי אומר	182	258	39524	95043	20200247	4

2019050	תיק בניין :	20200067	מספר בקשה :	<b>סעיף 1:</b>			
30/04/2020				בטאריך :	389	ישיבה מספר :	סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה

**מבקש:**

♦ א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ אל חנני אוהד

**בודק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

**מודד:**

♦ ארד אבי

הבורסקאי 108 דירה 1 באר שבע

**אחראי בקשה:**

♦ בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 6411735450

**כתובת הבניין: הרב מרדכי אליהו 12 דימונה**

גוש וחלקה: 39866 62 מגרש: 439A

**מהות הבקשה:**

- בניית 2 בנייני מגורים בעלי 5 קומות ו- 23 יח"ד סה"כ בהקלות הבאות:
1. בניית 23 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 3 יח"ד בשיעור של 30% ממספר הדירות המותר (20 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סעיף 2(9).
  2. תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סעיף 2(8).
  3. בניית מרפסת זיזית בהקלה מקו בניין קידמי בשיעור של עד 40%.
- שכ' השחר, רח' הרב מרדכי אליהו 12, מגרש 439A.

**חנות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.



סעיף 2: מספר בקשה: 20200038 תיק בניין: 2019048  
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 389 בתאריך: 30/04/2020

**מבקש:**

♦ א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ אל חנני אוהד

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ ארד אבי

הבורסקאי 108 דירה 1 ת.ד. 3124 באר שבע

**אחראי בקשה:**

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 5988992569

**כתובת הבניין: הרב מרדכי אליהו 18 דימונה**

גוש וחלקה: 39868 20 מגרש: 434A

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 36 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (34 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9), תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8), ובניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%. בשכ' השחר, רח' הרב מרדכי אליהו 18 מגרש 434A.

**בדיקת השוואת זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	3945.0	0.00	3945.0	146/03/25	4070.00	מ"ר	שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני
כן	1436.8	0.00	1436.8	146/03/25	1650.00	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
לא	36.0	0.00	36.0	146/03/25	34.00	יח"ד	מספר יח"ד
כן	43.4	0.00	43.4	146/03/25	390.00	מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת
לא	5.0	0.00	5.0	146/03/25	3.00	יח"ד	מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת
לא	3.0	0.00	3.0	146/03/25	5.00	מטר	קו בנין קדמי

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

בניית 36 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (34 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9), תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8), ובניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%.

**חנות זעת המנדט:**

מס' דף: 10

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

סעיף 3: מספר בקשה: 20200190 תיק בניין: 2019049  
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 389 בתאריך: 30/04/2020

**מבקש:**

♦ א. אבאל חברה לבניין ופיתוח בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ אל חנני אוהד

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ אבי ארד

יוסי הבורסקאי 1 דירה 108 באר שבע

**אחראי בקשה:**

♦ יעל סיסו

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 314647256

**כתובת הבניין: רבי נחמן מאומן 11 דימונה**

גוש וחלקה: 39866 60 מגרש: 437A

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 27 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (25 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9), תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8), ובניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%. בשכ' השחר, רח' דבורה עומר 2 מגרש 437A.

**בדיקת השוואת זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	2959.2	0.00	2959.2	146/03/25	3005.00	מ"ר	שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני
כן	1093.0	0.00	1093.0	146/03/25	1325.00	מ"ר	שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת
לא	27.0	0.00	27.0	146/03/25	25.00	יח"ד	מספר יח"ד
לא	5.0	0.00	5.0	146/03/25	3.00		מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת
לא	3.0	0.00	3.0	146/03/25	5.00	מטר	קו בנין קדמי

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

בניית 27 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 2 יח"ד בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (25 יח"ד) ע"פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9), תוספת 2 קומות לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (8), ובניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40%.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

95043	תיק בניין :	20200247	מספר בקשה :	<b>סעיף 4:</b>
סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 389 בתאריך : 30/04/2020				

**מבקש:**

♦ ליברטי אומר

♦ ליברטי שירן

**עורך:**

♦ שטרית חיית

**בודק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

**אחראי בקשה:**

♦ בת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: חרוב 48 דימונה**

גוש וחלקה: 39524 258 מגרש: 182

תכנית: 1/130/03/25, 40/במ/25

**מהות הבקשה:**

חידוש היתר מס' 20130205 הרחבת חדר מגורים, שינוי מיקום דלת במחסן ובניית תוספת מגורים (ממ"ד) בהקלה בקו בנין אחורי בשעור עד 10% מקווי בניין מותרים. בשכ' נווה חורש, רח' חרוב 48, מגרש 182.

**חוות דעת המהנדס:**

הבקשה לחידוש היתר הובאה לדיון בוועדת רישוי 532 בתאריך 06/04/20. לאחר הפצת מסמך ההחלטות התקבלה חוות דעת היועמ"ש עו"ד מנחם בן טובים כי מאחר והבקשה המקורית כללה הקלות ואושרה בוועדת המשנה גם חידוש ההיתר יבוא לדיון בוועדת המשנה ולא בוועדת הרישוי.

ממליץ לאשר את הבקשה לחידוש היתר בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.