

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 390 ביום שני תאריך 18/05/20 כ"ד אייר, תש"ף בשעה 18:15

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

### חברים:

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

### סגל:

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| רפי בן דוד         | מהנדס העיר                        |
| עו"ד מנחם בן טובים | יועץ המשפטי לעיריה                |
| חבושה סמיטל        | מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה |
| יעל סיסו           | ס.מנהלת מח' רישוי ובניה           |

### נעדרו:

### חברים:

|                |          |
|----------------|----------|
| מר יהודה בצלאל | חבר ועדה |
| מר ניסים פרץ   | חבר ועדה |

### נציגים:

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| מיכאל שוקרון      | נציג כיבוי אש                    |
| רב סרן עדי שטרית  | נציג הג"א                        |
| טלי כפיר          | נציגת משרד הבריאות               |
| אופיר בניטה       | נציג רשות מקרקעי ישראל           |
| סבטלנה טליס       | 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:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| טל שמשון              | מנהל מחלקת רישוי עסקים                 |
| עו"ד תורג'מן רוני     | מנהל תחום גביה                         |
| מירב בנאקוט           | מבקרת העירייה                          |
| עו"ד יהודה ירמולובסקי | תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה |

**הישיבה התחילה בשעה 18:15 באיחור של 15 דק'  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב  
4 חברים מתוך 7 חברים.**

**18:40 חבר הועדה אסי איפרגן מצטרף לישיבה.**

## **אישור פרוטוקול**

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 389  
מיום 30/04/20 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)-(2), לחוק התכנון והבניה.

### **מהלך דיון**

יו"ר הועדה אריאל ללוש מעלה את אישור הפרוטוקול של הישיבה הקודמת מספר 389 להצבעה

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הועדה עופר טלקר – בעד

**החלטה: מאשרים פה אחד את אישור הפרוטוקול**

מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 390 בתאריך: 18/05/20  
**רשימת נושאים תכנוניים**

| סעיף | מספר        | שם התכנית/נושא תכנוני                 | גוש | מחלקה | עד חלקה | עמ. |
|------|-------------|---------------------------------------|-----|-------|---------|-----|
| 1    | 221/תצ"ר/25 | מתחם כיתן גוש 39926 חלקות 13-15,18,24 |     |       |         | 4   |

**סעיף: 1**

**תשריט לצורכי רישום: 25/תצ"ר/221**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 390 בתאריך: 18/05/2020

**שם:** מתחם כיתן גוש 39926 חלקות 13-15,18,24

נושא: אישור תוכנית לצרכי רישום

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
תואם ל-  
**לתכנית**  
607-0180505

**בעלי עניין:**

♦ **מודד:** גולן אזוט

♦ **רמ"י:** רמי

♦ **מגיש:** כלל נכסי נדלן דרום

**מטרת הדיון**

אישור תצ"ר עבור כלל נכסי נדל"ן אשר מסדירים את הגושים והחלקות

שבתחום התוכנית המאושרת 607-0180505, מתחם כיתן

גוש 39926 חלקות 13-15,18,24

**מטרת התכנית**

הסדרת גושים והחלקות

שבתחום התוכנית המאושרת 607-0180505, מתחם כיתן

גוש 39926 חלקות 13-15, 18, 24

**הערות בדיקה**

- חתימת בעלי הקרקע.

**חוות דעת המהנדס:**

מדובר בתוכנית לצורכי רישום שהוגשה ע"י כלל נכסי נדל"ן.

בועדה לתכנון ובניה מיום 26.02.20 הועדה אישרה את תצ"ר 25/תצ"ר/219

עבור כלל נכסי נדלן אשר הסדיר את גוש 39926 חלקות 7,13-16,18,19.

לאחר האישור התברר כי נעשתה טעות ע"י המודד ברישום החלקות כך שחלקה

7 נרשמה במקום חלקה 24 - טעות זו נבעה בעקבות אישור תצ"ר סמוך לתצ"ר 25/תצ"ר/219

חלקות 16,19 נרשמו בטעות ולכן הוסרו מהתצ"ר כמו כן נעשתה טעות בטבלת הרישום שתוקנה

בתצ"ר החדש.

התצ"ר שבנידון מסדיר את גוש 39926 חלקות 13-15, 18, 24 שבתחום התוכנית המאושרת

607-0180505, מתחם כיתן.

ממליץ לאשר את התצ"ר ולבטל את תצ"ר 25/תצ"ר/219 בשל הטעויות שקיימות בו.

**מהלך הדיון**

אריאל ללוש יו"ר הועדה מציג את הבקשה לאישור התצ"ר במתחם כיתן בפני חברי הועדה.

סמיטל חבושה מנהלת הועדה מסבירה את מהות התצ"ר, מציינת כי התצ"ר הנוכחי הוגש בשל טעות שנבעה במספרי

החלקות בתצ"ר 25/תצ"ר/219 שאושר בועדה קודמת התצ"ר מתייחס לחלק ממתחם כיתן.

חברי הועדה מבטלים את התצ"ר שאושר בישיבתה מיום 26.02.2020 ומאשרים במקומו פה אחד את התצ"ר הנוכחי

המתייחס לגוש 39926 חלקות 13-15,18,24 בהתאם לתב"ע 607-0180505 ובכפוף למילוי יתר מדרישות הועדה.

**החלטות**

חברי הועדה מבטלים את התצ"ר שאושר בישיבתה מיום 26.2.2020 מאשרים במקומו פה אחד

מס' דף: 5

את התצ"ר הנוכחי הנושא את אותו מספר והמתייחס בגוש 39926 חלקות 13-15,18,24 בהתאם לתב"ע 607-0180505 ובכפוף למילוי יתר דרישות הוועדה.

מס' דף: 6

תאריך: 19/05/2020

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 390 בתאריך: 18/05/20

### רשימת הבקשות

| ע.מ. | שכונה             | פרטי המבקש                             | מגרש | חלקה | גוש   | תיק בניין | בקשה     | סעיף |
|------|-------------------|--|------|------|-------|-----------|----------|------|
| 7    | שכ' השחר (מזרחית) | א.אבאל חברה לבניין ופיתוח<br>1993 בע"מ | 439A | 62   | 39866 | 2019050   | 20200067 | 1    |
| 9    | שכ' השחר (מזרחית) | א.אבאל חברה לבניין ופיתוח<br>1993 בע"מ | 434A | 20   | 39868 | 2019048   | 20200038 | 2    |
| 11   | שכ' השחר (מזרחית) | א. אבאל חברה לבניין ופיתוח<br>בע"מ     | 437A | 60   | 39866 | 2019049   | 20200190 | 3    |
| 13   | שכ' השחר (מזרחית) | א. אבאל חברה לבניין ופיתוח<br>בע"מ     | 436A | 22   | 39868 | 2019051   | 20200192 | 4    |
| 15   | שכ' הר נוף        | לנקרי שני ורעות                        | 258  |      |       | 2012128   | 20200011 | 5    |
| 17   | שכ' השחר (מזרחית) | אסייה סיירוס פיתוח ויזום<br>בע"מ       | 427  | 55   | 39866 | 2018114   | 20180320 | 6    |
| 19   | שכ' השחר (מזרחית) | אסייה סיירוס פיתוח ויזום<br>בע"מ       | 428  | 56   | 39866 | 2018113   | 20180334 | 7    |

|   |                    |                |
|---|--------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20200067   | תיק בניין: 2019050 | <b>סעיף 1:</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 390 בתאריך: 18/05/2020 |                    |                |

**מבקש:**

♦ א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ

**בודק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

**מודד:**

♦ ארד אבי

הבורסקאי 108 דירה 1 באר שבע

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.

**חות דעת המהנדס:**

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).

אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות). כרגע מבקש בעל הבקשה תוספת של 2 קומות, הקלה ע"י הוספת 3 יח"ד (23 יח"ד במקום 20 יח"ד) והקלה של עד 40% בקו בניין קדמי עבור מרפסות זיזיות.

יש לציין כי עפ"י מדיניות הוועדה בשנים האחרונות ועפ"י מדיניות הממשלה בדבר הוראת שעה לאפשר מתן הקלות במסגרת המותר. מצאתי לנכון להמליץ על אישור ההקלות. בנוסף הבקשה תבחן ע"י תאגיד המים לאחר הוועדה.

עוד אציין כי בועדת ערר מיום 26/07/2017 קיבל יזם אחר את מלא ההקלות המבוקשות על ידו (שב"ס כחלון) חרף לחוות דעתו של מהנדס העיר הקודם.

בהתאם לאמור לעיל סבור אני כי יש מקום להתיישר עם החלטות הממשלה, ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 28/02/2019, ועדת ערר וכו' וכן לאפשר את מתן ההקלות המותרות

**מהלך הדיון:**

**אריאל ללוש יו"ר הוועדה**, מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה ומציין כי מדובר בדיון חוזר לאחר בקשת חברי הוועדה לקבלת מצגת הכוללת הדמיות וחוו"ד מהנדס העיר לנושא אי מניעת אישור ההקלות מבחינת התשתיות הקיימות.

**היועמ"ש מנחם בן טובים**, מבקש הבהרת מהנדס לנושא חוו"ד בעניין אי מניעת אישור ההקלות בכל הנוגע לעומס שיתווסף בעקבות הוספת יח"ד על התשתיות הקיימות. על המהנדס להתייחס בחוות דעתו גם לאישור הקלות נוספות ולציין האם לדעתו הוספת ההקלות ברמה השכונתית לא תביא לעומס בלתי סביר בתשתיות לפגיעה בהן כמו כן עליו להתייחס מבני הציבור בשכונה בשאלה האם מבני הציבור בשכונה יכולים לתת שירות ראוי אם יאושרו הקלות ברמה השכונתית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד**, מתקן את חוות דעתו בהתאם. ומציין כי לאחר בדיקה שנעשתה על ידו רמה השכונתית אין מניעה לאישור ההקלות ותוספת יח"ד לא יגרמו עומס על התשתיות הקיימות ומבני הציבור יוכלו לספק שירותים ציבוריים ברמה נאותה גם לדיירים שיתווספו בשל אישור ההקלה.

## מס' דף: 8:

להלן תוספת לחו"ד מהנדס העיר: לאחר שבחנתי את ההשפעה שיכולה להיות לאישור ההקלה ברמה השכונתית, כלומר גם אם הוועדה תאשר הקלות דומות, האפשרויות בחוק בכל בנייני השכונה. ולאחר שבדקתי את התשתיות בשכונה ואת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אני סבור כי הוספת יחידות הדיור והקומות המבוקשות לא יגרמו לעומס על התשתיות והן יוכלו לשאת בקלות תוספת זו ובנייני הציבור יוכלו לספק אם את צורכיהם של הדיירים הנוספים הקשורים לדירות שבהקלה, ואין מניעה לאפשר מתן הקלות המבוקשות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

**ס. מנהלת הוועדה יעל בן סימון**, מציגה את התכנון המוצע במצגת בפני חברי הוועדה ומוסברות ההקלות המבוקשות.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הוועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הוועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הוועדה עופר טלקר – בעד

**חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.**

### ה ח ל ט ו ת:

**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.

|   |                      |                |
|---|----------------------|----------------|
| 2019048 : תיק בניין   | מספר בקשה : 20200038 | <b>סעיף 2:</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 390 בתאריך : 18/05/2020 |                      |                |

**מבקש:**

♦ א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ ארד אבי

הבורסקאי 108 דירה 1 ת.ד. 3124 באר שבע

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:**

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

**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%.

**חות דעת המהנדס:**

מבחינת גודלם של השטחים סביב המגרשים ומבחינת מיס, חשמל, ביוב, מוסדות ציבור, מוסדות דת ותנועה. (בימים אלה מתוכנן כביש עוקף ותב"ע שמאפשרת תחנת רכבת עתידית המגיעה לשכונה). אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

כרגע מבקש בעל הבקשה תוספת של 2 קומות, הקלה ע"י הוספת 2 יח"ד (36 יח"ד במקום 34 יח"ד) והקלה של עד 40% בקו בניין קדמי עבור מרפסות זיזיות.  
יש לציין כי עפ"י מדיניות הוועדה בשנים האחרונות ועפ"י מדיניות הממשלה בדבר הוראת שעה לאפשר מתן הקלות במסגרת המותר. מצאתי לנכון להמליץ על אישור ההקלות.  
בנוסף הבקשה תבחן ע"י תאגיד המים לאחר הוועדה.  
עוד אציין כי בועדת ערר מיום 26/07/2017 קיבל יזם אחר את מלא ההקלות המבוקשות על ידו (שב"ס כחלון) חרף לחוות דעתו של מהנדס העיר הקודם.  
בהתאם לאמור לעיל סבור אני כי יש מקום להתיישר עם החלטות הממשלה, ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 28/02/2019, ועדת ערר וכו' וכן לאפשר את מתן ההקלות המותרות

#### מהלך הדיון:

**אריאל ללוש יו"ר הוועדה**, מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה ומציין כי מדובר בדיון חוזר לאחר בקשת חברי הוועדה לקבלת מצגת הכוללת הדמיות וחוו"ד מהנדס העיר לנושא אי מניעת אישור ההקלות מבחינת התשתיות הקיימות.

**היועמ"ש מנחם בן טובים**, מבקש הבהרת מהנדס לנושא חוו"ד בעניין אי מניעת אישור ההקלות בכל הנוגע לעומס שיתווסף בעקבות הוספת יח"ד על התשתיות הקיימות. על המהנדס להתייחס בחוות דעתו גם לאישור הקלות נוספות ולציין האם לדעתו הוספת ההקלות ברמה השכונתית לא תביא לעומס בלתי סביר בתשתיות לפגיעה בהן כמו כן עליו להתייחס מבני הציבור בשכונה בשאלה האם מבני הציבור בשכונה יכולים לתת שירות ראוי אם יאושרו הקלות ברמה השכונתית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד**, מתקן את חוות דעתו בהתאם. ומציין כי לאחר בדיקה שנעשתה על ידו רמה השכונתית אין מניעה לאישור ההקלות ותוספת יח"ד לא יגרמו עומס על התשתיות הקיימות ומבני הציבור יוכלו לספק שירותים ציבוריים ברמה נאותה גם לדיירים שיתווספו בשל אישור ההקלה.

להלן תוספת לחוו"ד מהנדס העיר: לאחר שבחנתי את ההשפעה שיכולה להיות לאישור ההקלה ברמה השכונתית, כלומר גם אם הוועדה תאשר הקלות דומות, האפשרויות בחוק בכל בנייני השכונה. ולאחר שבדקתי את התשתיות בשכונה ואת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אני סבור כי הוספת יחידות הדיור והקומות המבוקשות לא יגרמו לעומס על התשתיות והן יוכלו לשאת בקלות תוספת זו ובנייני הציבור יוכלו לספק אם את צורכיהם של הדיירים הנוספים הקשורים לדירות שבהקלה, ואין מניעה לאפשר מתן הקלות המבוקשות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

**ס.מנהלת הוועדה יעל בן סימון**, מציגה את התכנון המוצע במצגת בפני חברי הוועדה ומוסברות ההקלות המבוקשות.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הוועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הוועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הוועדה עופר טלקר – בעד

**חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.**

#### 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.

|   |                        |                |
|---|------------------------|----------------|
| 2019049 : תיק בניין :   | 20200190 : מספר בקשה : | <b>סעיף 3:</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 390 בתאריך : 18/05/2020 |                        |                |

**מבקש:**

♦ א.א. אבאל חברה לבניין ופיתוח בע"מ

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ אבי ארד

יוסי הבורסקאי 1 דירה 108 באר שבע

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:**

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

**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:**

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).

אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות). כרגע מבקש בעל הבקשה תוספת של 2 קומות, הקלה ע"י הוספת 2 יח"ד (27 יח"ד במקום 25 יח"ד) והקלה של עד 40% בקו בניין קדמי עבור מרפסות זיזיות.

יש לציין כי עפ"י מדיניות הוועדה בשנים האחרונות ועפ"י מדיניות הממשלה בדבר הוראת שעה לאפשר מתן הקלות במסגרת המותר. מצאתי לנכון להמליץ על אישור ההקלות. בנוסף הבקשה תבחן ע"י תאגיד המים לאחר הוועדה. עוד אציין כי בועדת ערר מיום 26/07/2017 קיבל יזם אחר את מלא ההקלות המבוקשות על ידו (שב"ס כחלון) חרף לחוות דעתו של מהנדס העיר הקודם. בהתאם לאמור לעיל סבור אני כי יש מקום להתיישר עם החלטות הממשלה, ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 28/02/2019, ועדת ערר וכו' וכן לאפשר את מתן ההקלות המותרות.

#### מהלך הדיון:

**אריאל ללוש יו"ר הוועדה**, מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה ומציין כי מדובר בדיון חוזר לאחר בקשת חברי הוועדה לקבלת מצגת הכוללת הדמיות וחוו"ד מהנדס העיר לנושא אי מניעת אישור ההקלות מבחינת התשתיות הקיימות.

**היועמ"ש מנחם בן טובים**, מבקש הבהרת מהנדס לנושא חוו"ד בעניין אי מניעת אישור ההקלות בכל הנוגע לעומס שיתווסף בעקבות הוספת יח"ד על התשתיות הקיימות. על המהנדס להתייחס בחוות דעתו גם לאישור הקלות נוספות ולציין האם לדעתו הוספת ההקלות ברמה השכונתית לא תביא לעומס בלתי סביר בתשתיות לפגיעה בהן כמו כן עליו להתייחס מבני הציבור בשכונה בשאלה האם מבני הציבור בשכונה יכולים לתת שירות ראוי אם יאושרו הקלות ברמה השכונתית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד**, מתקן את חוות דעתו בהתאם. ומציין כי לאחר בדיקה שנעשתה על ידו רמה השכונתית אין מניעה לאישור ההקלות ותוספת יח"ד לא יגרמו עומס על התשתיות הקיימות ומבני הציבור יוכלו לספק שירותים ציבוריים ברמה נאותה גם לדיירים שיתוספו בשל אישור ההקלה.

להלן תוספת לחוו"ד מהנדס העיר: לאחר שבחנתי את ההשפעה שיכולה להיות לאישור ההקלה ברמה השכונתית, כלומר גם אם הוועדה תאשר הקלות דומות, האפשרויות בחוק בכל בנייני השכונה. ולאחר שבדקתי את התשתיות בשכונה ואת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אני סבור כי הוספת יחידות הדיור והקומות המבוקשות לא יגרמו לעומס על התשתיות והן יוכלו לשאת בקלות תוספת זו ובנייני הציבור יוכלו לספק אם את צורכיהם של הדיירים הנוספים הקשורים לדירות שבהקלה, ואין מניעה לאפשר מתן הקלות המבוקשות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

**ס.מנהלת הוועדה יעל בן סימון**, מציגה את התכנון המוצע במצגת בפני חברי הוועדה ומוסברות ההקלות המבוקשות.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הוועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הוועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הוועדה עופר טלקר – בעד

**חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.**

#### 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: 20200192   | תיק בניין: 2019051 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 390 בתאריך: 18/05/2020 |                    |

**סעיף 4:****מבקש:****א. אבאל חברה לבניין ופיתוח בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 2153247048

**כתובת הבניין: הרב מרדכי אליהו 14 דימונה**

גוש וחלקה: 39868 22 מגרש: 436A

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 27 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 5 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (22 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 14,16 מגרש 436A.

**בדיקת השוואת זכויות:**

| זכות                           | יח'  | ערך מותר | מתב"ע     | ערך מבוקש | ערך קיים | ערך קיים + ערך מבוקש | תואם |
|--------------------------------|------|----------|-----------|-----------|----------|----------------------|------|
| שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני | מ"ר  | 2660.00  | 146/03/25 | 2506.3    | 0.00     | 2506.3               | כן   |
| שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת   | מ"ר  | 1540.00  | 146/03/25 | 1108.9    | 0.00     | 1108.9               | כן   |
| מספר יח"ד                      | יח"ד | 22.00    | 146/03/25 | 27.0      | 0.00     | 27.0                 | לא   |
| קו בנין קדמי                   | מטר  | 5.00     | 146/03/25 | 3.0       | 0.00     | 3.0                  | לא   |
| מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת |      | 3.00     | 146/03/25 | 5.0       | 0.00     | 5.0                  | לא   |

**הערות בדיקת השוואת זכויות:**

בניית 27 יח"ד בהקלה ע"י הוספה של 5 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (22 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 14,16 מגרש 436A.

**חות דעת המהנדס:**

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).

אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות). כרגע מבקש בעל הבקשה תוספת של 2 קומות, הקלה ע"י הוספת 5 יח"ד (27 יח"ד במקום 22 יח"ד) והקלה של עד 40% בקו בניין קדמי עבור מרפסות זיזיות.

יש לציין כי עפ"י מדיניות הוועדה בשנים האחרונות ועפ"י מדיניות הממשלה בדבר הוראת שעה לאפשר מתן הקלות במסגרת המותר. מצאתי לנכון להמליץ על אישור ההקלות.

בנוסף הבקשה תבחן ע"י תאגיד המים לאחר הוועדה. עוד אציין כי בועדת ערר מיום 26/07/2017 קיבל יזם אחר את מלא ההקלות המבוקשות על ידו (שב"ס כחלון) חרף לחוות דעתו של מהנדס העיר הקודם.

בהתאם לאמור לעיל סבור אני כי יש מקום להתיישר עם החלטות הממשלה, ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 28/02/2019, ועדת ערר וכו' וכן לאפשר את מתן ההקלות המותרות

### מ ה ל ד ה ד י ו ן :

**אריאל ללוש יו"ר הוועדה**, מציג את הבקשה בפני חברי הוועדה ומציין כי מדובר בדיון חוזר לאחר בקשת חברי הוועדה לקבלת מצגת הכוללת הדמיות וחוו"ד מהנדס העיר לנושא אי מניעת אישור ההקלות מבחינת התשתיות הקיימות.

**היועמ"ש מנחם בן טובים**, מבקש הבהרת מהנדס לנושא חוו"ד בעניין אי מניעת אישור ההקלות בכל הנוגע לעומס שיתווסף בעקבות הוספת יח"ד על התשתיות הקיימות. על המהנדס להתייחס בחוות דעתו גם לאישור הקלות נוספות ולציין האם לדעתו הוספת ההקלות ברמה השכונתית לא תביא לעומס בלתי סביר בתשתיות לפגיעה בהן כמו כן עליו להתייחס מבני הציבור בשכונה בשאלה האם מבני הציבור בשכונה יכולים לתת שירות ראוי אם יאושרו הקלות ברמה השכונתית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד**, מתקן את חוות דעתו בהתאם. ומציין כי לאחר בדיקה שנעשתה על ידו רמה השכונתית אין מניעה לאישור ההקלות ותוספת יח"ד לא יגרמו עומס על התשתיות הקיימות ומבני הציבור יוכלו לספק שירותים ציבוריים ברמה נאותה גם לדיירים שיתוספו בשל אישור ההקלה.

להלן תוספת לחוו"ד מהנדס העיר: לאחר שבחנתי את ההשפעה שיכולה להיות לאישור ההקלה ברמה השכונתית, כלומר גם אם הוועדה תאשר הקלות דומות, האפשרויות בחוק בכל בנייני השכונה. ולאחר שבדקתי את התשתיות בשכונה ואת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אני סבור כי הוספת יחידות הדיור והקומות המבוקשות לא יגרמו לעומס על התשתיות והן יוכלו לשאת בקלות תוספת זו ובנייני הציבור יוכלו לספק אם את צורכיהם של הדיירים הנוספים הקשורים לדירות שבהקלה, ואין מניעה לאפשר מתן הקלות המבוקשות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

**ס. מנהלת הוועדה יעל בן סימון**, מציגה את התכנון המוצע במצגת בפני חברי הוועדה ומוסברות ההקלות המבוקשות.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הוועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הוועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הוועדה עופר טלקר – בעד

**חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.**

### ה ח ל ט ו ת :

**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.

|            |             |          |             |  |
|------------|-------------|----------|-------------|--|
| 2012128    | תיק בניין : | 20200011 | מספר בקשה : | <b>סעיף 5:</b>   |
| 18/05/2020 |             |          |             | פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 390 בתאריך : |

**מבקש:**

♦ לנקרי שני ורעות

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו

**מודד:**

♦ נגב מדידות  
עגנון 6/36 באר שבע

**מפקח:**

♦ אלעד זרד  
♦ מושקא גליס

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 1675997096

**כתובת הבניין: הר תבור 8 דימונה**

גוש וחלקה: מגרש: 258

תכנית: 1066/מק/25, 34/101/02/25

**מהות הבקשה:**

גילוי נאות: מדובר בבית מגוריו של בנו של ארמונד לנקרי מ"מ ראש העיר. הרחבת שטח קומת המרתף ע"י בניית תוספת, הרחבת בריכת השחיה וחדר המכוונות בהקלה בקו בניין מותר בשיעור של עד 50% (מותר 1.50 מ' ומוצע 0.75 מ'), וכן הרחבת חניה מקורה. בשכ' הר נוף, רח' הר תבור 8 מגרש 258.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**מהלך הדיון:**

מ"מ ראש העיר וחבר הועדה ארמון לנקרי עוזב את אולם הישיבות. חבר הועדה אסי איפרגן מצטרף לישיבה.

**אריאל ללוש יו"ר הועדה,** מציג את הבקשה בפני חברי הועדה ומציין כי מדובר בבקשה להקלה בהתאם להקלות המפורטות במהות הבקשה.

**היועמ"ש מנחם בן טובים,** שואל האם הבקשה להקלה פורסמה כדין והאם תמו מניין ימי הפרסום לבקשה בהקלה הקבועים בחוק והאם הוגשו התנגדויות.

**ס.מנהלת הועדה יעל בן סימון,** הבקשה פורסמה כדין, מציגה את גזרי העיתונות ומציינת כי יום הפרסום האחרון הוא 28/02/2020 ולכן תמו 14 ימי הפרסום הקבועים בחוק ולא הוגשו התנגדויות. עוד מציינת כי מדובר בבקשה הכוללת הקלות שהועדה אישרה כמותן לכל מי שביקש באופן רגיל ואין כאן בקשה החריגה.

מהנדס העיר מסביר לחברי הועדה את הבקשה.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

**יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד**

**חבר הועדה יחיאל צרויה – בעד**

חבר הוועדה אסי אפרגן – בעד  
חבר הוועדה עופר טלקר – בעד

חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.

**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.

|   |                    |                |
|---|--------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20180320   | תיק בניין: 2018114 | <b>סעיף 6:</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 390 בתאריך: 18/05/2020 |                    |                |

**מבקש:**\* **אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ****בודק הבקשה:**

\* אבקסיס גל

**מודד:**

\* א.א.ג. אזוט

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 2993916093

**כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 15 דימונה**

גוש וחלקה: 39866 55 מגרש: 427

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית בניין 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 והבניה (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 שך 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 15 מגרש 427

**חות דעת המהנדס:**

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).

אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות). כרגע מבקש בעל 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%.

יש לציין כי עפ"י מדיניות הוועדה בשנים האחרונות ועפ"י מדיניות הממשלה בדבר הוראת

שעה לאפשר מתן הקלות במסגרת המותר. מצאתי לנכון להמליץ על אישור ההקלות.

בנוסף הבקשה תבחן ע"י תאגיד המים לאחר הוועדה.

עוד אציין כי בועדת ערר מיום 26/07/2017 קיבל יזם אחר את מלא ההקלות המבוקשות על

ידו (שב"ס כחלון) חרף לחוות דעתו של מהנדס העיר הקודם.

בהתאם לאמור לעיל סבור אני כי יש מקום להתיישר עם החלטות הממשלה, ועדת המשנה

לתכנון ובניה מיום 28/02/2019, ועדת ערר וכו' וכן לאפשר את מתן ההקלות המותרות

**מהלך הדיון:**

**אריאל ללוש יו"ר הוועדה**, מציג את הבקשה להקלה בפני חברי הוועדה ומציין כי מדובר בבקשה

לבניית בניין מגורים בעל 6 קומות בהקלות המפורטות במהות הבקשה.

לבקשת חברי הוועדה משיבה קודמת, בבקשות מסוג זה תוגש מצגת הכוללת הדמיות וחוו"ד מהנדס העיר לנושא אי

מניעת אישור ההקלות מבחינת התשתיות הקיימות.

**היועמ"ש מנחם בן טובים**, מבקש הבהרת מהנדס לנושא חו"ד בעניין אי מניעת אישור ההקלות בכל הנוגע לעומס שיתווסף בעקבות הוספת יח"ד על התשתיות הקיימות. על המהנדס להתייחס בחוות דעתו גם לאישור הקלות נוספות ולציין האם לדעתו הוספת ההקלות ברמה השכונתית לא תביא לעומס בלתי סביר בתשתיות לפגיעה בהן כמו כן עליו להתייחס מבני הציבור בשכונה בשאלה האם מבני הציבור בשכונה יכולים לתת שירות ראוי אם יאושרו הקלות ברמה השכונתית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד**, מתקן את חוות דעתו בהתאם. ומציין כי לאחר בדיקה שנעשתה על ידו רמה השכונתית אין מניעה לאישור ההקלות ותוספת יח"ד לא יגרמו עומס על התשתיות הקיימות ומבני הציבור יוכלו לספק שירותים ציבוריים ברמה נאותה גם לדיירים שיתוספו בשל אישור ההקלה.

להלן תוספת לחו"ד מהנדס העיר: לאחר שבחנתי את ההשפעה שיכולה להיות לאישור ההקלה ברמה השכונתית, כלומר גם אם הוועדה תאשר הקלות דומות, האפשרויות בחוק בכל בנייני השכונה. ולאחר שבדקתי את התשתיות בשכונה ואת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אני סבור כי הוספת יחידות הדיור והקומות המבוקשות לא יגרמו לעומס על התשתיות והן יוכלו לשאת בקלות תוספת זו ובנייני הציבור יוכלו לספק אם את צורכיהם של הדיירים הנוספים הקשורים לדירות שבהקלה, ואין מניעה לאפשר מתן הקלות המבוקשות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

**ס. מנהלת הועדה יעל בן סימון**, מציגה את התכנון המוצע במצגת בפני חברי הועדה ומוסברות ההקלות המבוקשות.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הועדה אסי אפרגן – בעד  
חבר הועדה עופר טלקר – בעד

**חברי הועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.**

#### ה ח ל ט ו ת:

**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.

סעיף 7: מספר בקשה: 20180334 תיק בניין: 2018113  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 390 בתאריך: 18/05/2020

**מבקש:**

♦ **אסייה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ**

**בודק הבקשה:**

♦ אבוטבול יסמין

**מודד:**

♦ א.א.ג. אזוט

מרכז הנגב 19 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 6198098283

**כתובת הבניין: הרב אברהם קוק 13 דימונה**

גוש וחלקה: 39866 56 מגרש: 428

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית בניין 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%. שכ' השחר, רח' הרב אברהם קוק 13 מגרש 428.

**חות דעת המהנדס:**

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).

אין מניעה לאפשר מתן הקלות המותרות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות). כרגע מבקש בעל 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%.

יש לציין כי עפ"י מדיניות הוועדה בשנים האחרונות ועפ"י מדיניות הממשלה בדבר הוראת שעה לאפשר מתן הקלות במסגרת המותר. מצאתי לנכון להמליץ על אישור ההקלות. בנוסף הבקשה תבחן ע"י תאגיד המים לאחר הוועדה.

עוד אציין כי בועדת ערר מיום 26/07/2017 קיבל יזם אחר את מלא ההקלות המבוקשות על ידו (שב"ס כחלון) חרף לחוות דעתו של מהנדס העיר הקודם.

בהתאם לאמור לעיל סבור אני כי יש מקום להתיישר עם החלטות הממשלה, ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 28/02/2019, ועדת ערר וכו' וכן לאפשר את מתן ההקלות המותרות

**מהלך הדיון:**

**אריאל ללוש יו"ר הוועדה**, מציג את הבקשה להקלה בפני חברי הוועדה ומציין כי מדובר בבקשה לבניית בניין מגורים בעל 6 קומות בהקלות המפורטות במהות הבקשה.

לבקשת חברי הוועדה מיישיבה קודמת, בבקשות מסוג זה תוגש מצגת הכוללת הדמיות וחוו"ד מהנדס העיר לנושא אי מניעת אישור ההקלות מבחינת התשתיות הקיימות.

**היועמ"ש מנחם בן טובים**, מבקש הבהרת מהנדס לנושא חוו"ד בעניין אי מניעת אישור ההקלות בכל הנוגע לעומס שיתווסף בעקבות הוספת יח"ד על התשתיות הקיימות. על המהנדס להתייחס בחוות דעתו גם לאישור הקלות נוספות ולציין האם לדעתו הוספת ההקלות ברמה השכונתית לא תביא לעומס בלתי סביר בתשתיות לפגיעה בהן כמו כן עליו

להתייחס מבני הציבור בשכונה בשאלה האם מבני הציבור בשכונה יכולים לתת שירות ראוי אם יאושרו הקלות ברמה השכונתית.

**מהנדס העיר רפי בן דוד**, מתקן את חוות דעתו בהתאם. ומציין כי לאחר בדיקה שנעשתה על ידו רמה השכונתית אין מניעה לאישור ההקלות ותוספת יח"ד לא יגרמו עומס על התשתיות הקיימות ומבני הציבור יוכלו לספק שירותים ציבוריים ברמה נאותה גם לדיירים שיתוספו בשל אישור ההקלה.

להלן תוספת לחו"ד מהנדס העיר: לאחר שבחנתי את ההשפעה שיכולה להיות לאישור ההקלה ברמה השכונתית, כלומר גם אם הוועדה תאשר הקלות דומות, האפשרויות בחוק בכל בנייני השכונה. ולאחר שבדקתי את התשתיות בשכונה ואת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אני סבור כי הוספת יחידות הדיור והקומות המבוקשות לא יגרמו לעומס על התשתיות והן יוכלו לשאת בקלות תוספת זו ובנייני הציבור יוכלו לספק אם את צורכיהם של הדיירים הנוספים הקשורים לדירות שבהקלה, ואין מניעה לאפשר מתן הקלות המבוקשות בחוק בלבד (שב"ס, שב"ס כחלון, תוספת קומות).

**ס. מנהלת הוועדה יעל בן סימון**, מציגה את התכנון המוצע במצגת בפני חברי הוועדה ומוסברות ההקלות המבוקשות.

הבקשה להקלה עולה להצבעה:

יו"ר הוועדה אריאל ללוש – בעד  
חבר הוועדה ארמונד לנקרי – בעד  
חבר הוועדה יחיאל צרויה – בעד  
חבר הוועדה אסי אפרגן – בעד  
חבר הוועדה עופר טלקר – בעד

חברי הוועדה מאשרים פה אחד את הבקשה להקלה.

#### ה ח ל ט ו ת:

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

=====