

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 396 ביום רביעי תאריך 25/11/20 ט' כסלו, תשפ"א בשעה 18:15

הישיבה התקיימה באולם המליאה קומה ג' בבניין העירייה

השתתפו:

חברים:

מ"מ ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתו"ב	מר אריאל ללוש
סגן ראש העיר וחבר ועדה	מר צרויה יחיאל -
חבר ועדה	מר אסף איפרגן
	סגל:
מהנדס העיר	רפי בן דוד
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	חבושה סמיטל -
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד יהודה ירמולובסקי
בודקת היתרים לוועדה לתו"ב	קנדלקר שירן

נעדרו:

חברים:

מ"מ רה"ע וחבר ועדה	מר ארמון לנקרי
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:
יועץ המשפטי לעיריה	עו"ד מנחם בן טובים -
מנהל מחלקת רישוי עסקים	טל שמשון

ס.מנהלת מח' רישוי ובניה
מנהל תחום גביה
מבקרת העירייה
בודקת היתרים לועדה לתו"ב
בודקת היתרים לועדה לתו"ב
מנהל המחלקה לפיתוח כלכלי

- יעל סיסו
עו"ד תורג'מן רוני
מירב בנאקוט
וקנין בת חן
אבוטבול יסמין
עודד עמר

הישיבה התחילה בשעה 18:15 הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב 3 חברים מתוך 7 חברים.

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 395
מיום 27/10/20 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מעלה את אישור הפרוטוקול של הישיבה הקודמת
מספר 395 להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש – בעד
חבר הועדה צרויה יחיאל – בעד
חבר הועדה אסף איפרגן – בעד

החלטה: מאשרים את אישור הפרוטוקול

מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 396 בתאריך: 25/11/20
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עוד חלקה	עמ.
1	607-0904557	שינויים תכנוניים, פטרה 26, ציפורי 39, מגרשים 584A 585A, שכונת ממשית	39607	12	12	5

סעיף: 1

תכנית מפורטת: 607-0904557

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 396 בתאריך: 25/11/2020

שם: שינויים תכנוניים, פטרה 26, ציפורי 39, מגרשים 584A 585A, שכונת ממשית

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 20 גרסת תשריט: 17

יחס	לתכנית
כפיפות	25/03/132
ביטול ל-	77/1/במ/25
כפיפות	77/2/במ/25

בעלי עניין:

- ♦ יזם:** א. אבאל חברה לבניין
- ♦ מתכנן:** אוהד אלחנני
- ♦** זיאנה בובליק
- ♦ מגיש:** גולן אטיאס

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39607

, 17, 12

מטרת הדין

- שינויים במגרשים מס' 584A ו-585A ברחוב פטרה 26 וברח' ציפורי 39, שכונת ממשית, דימונה. השינויים כוללים:
- איחוד וחלוקה של מגרשים
 - הגדלת השטח המותר לבניה
 - הוספת שטחי שירות תת קרקעים
 - שינוי בקווי בניין
 - שינוי בתכנית
 - קביעת גובה למבנים
 - שינוי הוראות בינוני

מטרת התכנית

- שינויים במגרשים מס' 584A ו-585A ברחוב פטרה 26 וברח' ציפורי 39, שכונת ממשית, דימונה. השינויים כוללים:
- איחוד וחלוקה של מגרשים
 - הגדלת השטח המותר לבניה
 - הוספת שטחי שירות תת קרקעים
 - שינוי בקווי בניין
 - שינוי בתכנית
 - קביעת גובה למבנים
 - שינוי הוראות בינוני

הערות בדיקה

- תיקון סעיף 2.2 (3)
- לא צוין גודל החניה העילית בסעיף 4.1.2

חוות דעת המהנדס:

מדובר על איחוד שני מגרשים אשר נמצאים בשכונת ממשית המגרשים אוחדו וחולקו מחדש על מנת לאפשר תכנון ראוי ונוח אני רוצה לציין כי הבינוי המתוכנן שונה מהבינוי הקיים בשכונה אך אין לכך משמעות מאחר ובמרוצת השנים ניתנו בשכונה זו הקלות תוספות, שינויים וכו' מתוכנית הבינוי על מנת להטיב עם דיירי השכונה ולשפר את איכות חיים.

התוכנית כוללת בין היתר הגדלת שטח עיקרי, הוספת שטחי שירות מתחת לקרקע לטובת חניה תת קרקעית בשל מגבלות גובה במגרש, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית ושינויים אדריכליים הכוללים בין היתר בניית בריכה. ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית

מהלך הדיון

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מציג את הבקשה בפני חברי הועדה.

מנהלת הועדה לתכנון ובניה חבושה סמיטל: מסבירה כי מדובר בשתי מגרשים בשכ' ממשית אשר נרכשו לאחרונה ע"י הקבלן א. אבאל. כיום מוגשת תכנית לשינוי תב"ע הכוללת בין היתר איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים על מנת ליצור תכנון טוב יותר.

מצטרפת אל הועדה דרך אפליקציית ZOOM הילה כץ נציגה מטעם משרד האדריכלים פישר אלחנני.

הילה מציגה בפני חברי הועדה את התכניות באמצעות מצגת והדמיה. ומסבירה את מהות התכנית מציינת כי מאחר וצורת המגרש הפינתית היא צורת משולש וישנם הפרשי טופוגרפיה לא ניתן לתכנן ללא איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים. הילה מציגה הדמיה של בתי המגורים המתוכננים.

מהנדס העיר רפי בן דוד: מציין בפני חברי הועדה ששכונת ממשית זו שכונה שנבנתה כשכונת חירום בשנות ה-90 תכנון השכונה התבסס על נספח בינוי שלפיו נבנו כל הבתים בשכונה. פרט לשני המגרשים שהתכנית הנ"ל מתייחסת אליהם. במרוצת השנים אנשים ביצעו תוספות ושידרגו את הבתים ע"י הקלה מנספח הבינוי. משמע נספח הבינוי לא נשמר במלואו ועל כן אני לא רואה סיבה לא לאשר את הפקדת התכנית למרות שהבתים המתוכננים שונים מנספח הבינוי. חשוב לציין שלפני הגשת התכנית אני והיזם קיימנו ישיבה מקדימה לאישור עקרוני של התכנון.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מעלה את אישור הפקדת התכנית להצבעה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: בעד
חבר הועדה אסי איפרגן: בעד
חבר הועדה יחיאל צרויה: בעד

החלטה: מאשרים פה אחד להפקיד את התכנית.

החלטות

מאשרים את הפקדת התכנית.

מס' דף: 7:

תאריך: 26/11/2020

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 396 בתאריך: 25/11/20

רשימת הבקשות

ע.מ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	שכי לדוגמא	שגב אברהם ועדנה	204	23	39518	2012060	20200637	1
9	שכי השחר (מזרחית)	טייר רוני ויהודית	294	67	39863	2019052	20200255	2
11	שכי הר נוף	דהן עידן	365	1	400495	2019068	20200046	3

סעיף 1: מספר בקשה: 20200637 תיק בניין: 2012060
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 396 בתאריך: 25/11/2020

מבקש:

♦ שגב אברהם ועדנה

בודק הבקשה:

♦ אבקסיס גל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8063139259

כתובת הבניין: המעפיל 1205/9 דימונה

גוש וחלקה: 39518 23 מגרש: 204

מהות הבקשה:

הסדרת מצב קיים- סגירת קומת עמודים חלקית לטובת יחידת דיור (לגיטמציה).
שכ' לדוגמא, רח' המעפיל 1205/9 מגרש 204.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מציג את הבקשה בפני חברי הועדה. מציין כי מדובר בבית מגורים בשכ' לדוגמא שנבנה בקומת עמודים.

מנהלת הועדה לתכנון ובניה חבושה סמיטל: מציינת כי מדובר בבית קיים שנבנה לפני המון שנים ככל הנראה ע"י חברת עמידר. בארכיב הועדה ובמשרדי עמידר לא נמצאו היתרי בניה עבור בית המגורים. ועל כן התבקש בעל הנכס להגיש תכנית להסדרת המצב הקיים.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מעלה את הבקשה לאישור הועדה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: בעד

חבר הועדה אסי איפרגן: בעד

חבר הועדה יחיאל צרויה: בעד

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה להיתר.

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.

סעיף 2: מספר בקשה: 20200255 תיק בניין: 2019052
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 396 בתאריך: 25/11/2020

מבקש:

♦ טייר רוני ויהודית

בודק הבקשה:

♦ אבקסיס גל

מודד:

♦ מחאגנה אברהמים אבו שקרה
אום אל-פחם 0 3001 ת.ד. 22

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית
מספר בקשה רישוי זמין: 8509432649
כתובת הבניין: פרופ' אהרון צ'חנובר 33 דימונה

גוש וחלקה: 39863 67 מגרש: 294

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10%,
וכן הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של עד 30% ללא פתחים.
שכ' השחר, רח' פרויפ אהרון צ'חנובר 33, מגרש 294.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מציג את הבקשה בפני חברי הועדה. מציין כי
מדובר בבניית בית מגורים בשכ' השחר הכוללת הקלות.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מעלה את הבקשה לאישור הועדה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: בעד

חבר הועדה אסי איפרגן: בעד

חבר הועדה יחיאל צרויה: בעד

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה להיתר.

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.
- הגשת התחייבות כי בחזית עבודה ניתנה הקלה של עד 30% לא יפתחו פתחים.

2019068	תיק בניין :	20200046	מספר בקשה :	סעיף: 3
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 396 בתאריך : 25/11/2020

מבקש:

♦ דהן עידן

♦ דהן חן

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין

מודד:

♦ מחאגנה אברהים אבו שקרה

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 3786161840

כתובת הבניין: הר חזון 7 דימונה

גוש וחלקה: 400495 1 מגרש: 365

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקו בניין אחורי וצידי בשיעור של עד 30% בקיר ללא פתחים, הקלה בקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10% ובניית בריכת שחייה וחדר מכונות בהקלה בקו בניין מותר בשיעור של עד 50% (מותר 1.50 מ', מוצע 0.75 מ'). שכ' הר נוף, רח' הר חזון 7 מגרש 365.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מציג את הבקשה בפני חברי הועדה. מציין כי מדובר בבניית בית מגורים בשכ' הר נוף הכוללת הקלות.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: מעלה את הבקשה לאישור הועדה.

יו"ר הועדה אריאל ללוש: בעד

חבר הועדה אסי איפרגן: בעד

חבר הועדה יחיאל צרויה: בעד

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה להיתר.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

-השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנן.
-תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- הגשת התחייבות כי בחזית עבודה ניתנה הקלה של עד 30% לא יפתחו פתחים.

אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר

מר אריאל ללוש - יו"ר ועדת המשנה

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

=====