

סדר יום לישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה
 ישיבה מספר: 65 ביום ראשון תאריך 18/04/21 ו' אייר, תשפ"א בשעה 18:00

הישיבה תתקיים באולם המליאה קומה ג' בניין העירייה, רח' שד' אריאל שרון
מוזמנים:

- חברים:**
- מר בני ביטון - יו"ר הועדה וראש העיר
 - מר ארמון לנקרי - מ"מ רה"ע וחבר ועדה
 - מר אריאל ללוש - סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתו"ב
 - מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה
 - מר אסף איפרגן - חבר ועדה
 - מר יוסי פרץ - חבר ועדה
 - מר ניסים חמו - חבר ועדה
 - מר טלקר עופר - חבר ועדה
 - מר לוי אלברט - חבר ועדה
 - מר יהודה בצלאל - חבר ועדה
 - מר עודד הרוש - חבר ועדה
 - גב' יערית לובל אשוש - חברת ועדה
 - גב' מיכל אבו - חברת ועדה
 - מר ניסים פרץ - חבר ועדה
 - מרינט וקנין - חברת ועדה
- נציגים:**
- בני כהן - נציג כיבוי אש
 - ד"ר קטושבסקי רחל - נציגת שר האוצר
 - טלי כפיר - נציגת משרד הבריאות
 - רחמים הדר - נציג מ. השיכון
 - אופיר בניטה - נציג רשות מקרקעי ישראל
 - ליאורה גולמב - נציגת המשרד לאיכות הסביבה
 - ורד זיסו כהן - נציגת השר להגנת הסביבה
 - עידית צילה אורלב - נציגת השר להגנת הסביבה
 - אייל עמרם - נציג תאגיד המים - מעיינות דרום
 - רב סרן עדי שטרית - נציג הג"א
- סגל:**
- רפי בן דוד - מהנדס העיר
 - עו"ד מנחם בן טובים - יועץ המשפטי לעיריה
 - קליין שוקי - מזכיר העיר
 - חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
 - טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
 - מירב בנאקוט - מבקרת העירייה
 - יפה עזריה - מנהלת מכרזים וועדות עירייה

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת מליאת הועדה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 64
מיום 06/07/20 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

מס' דף: 3

סדר יום לישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה מספר: 65 בתאריך: 18/04/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0479048	מתחם נאות הללי, דימונה	39808	3	3	4

סעיף: 1	תכנית מתאר מקומית: 607-0479048
סדר יום למליאת הועדה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 65 בתאריך: 18/04/2021	

שם: מתחם נאות הללי, דימונה
נושא: דיון בהתנגדות
 דימונה
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 44 גרסת תשריט: 27

יחס	לתכנית
שינוי ל-	25/02/101/33
ביטול ל-	25/02/101/45

בעלי עניין:

יזום:	עיריית דימונה
מתכנן:	רם מרש
♦	מרק ולדמן
♦	א.א.ג. אזוט בע"מ
♦	דב חפץ
מגיש:	עיריית דימונה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39808
 48, 46, 44, 6, 5, 4, 3

גוש: 39809
 34

מגרשים לתכנית: 301 בשלמותו מתכנית: 45 / 101 / 02 / 25

601 בשלמותו מתכנית: 45 / 101 / 02 / 25

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות שהוגשה חברת רונה אחזקות בע"מ.

מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים ל-48 יחידות דיור מטיפוסים של צמודי קרקע עם קיר משותף, בנייני מגורים בני 3 קומות עם דירות גן, דירות טיפוסיות.

חנות דעת המהנדס:

בתאריך 09/11/20 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית. בתאריך 31/12/20 הפקדת התוכנית פורסמה בילקוט הפרסומים במהלך ימי ההפקדה הוגשה התנגדות לתוכנית ע"י חברת רונה אחזקות עיקרי ההתנגדות: צמצום ההפקעות המיוחדות לצורכי ציבור, והגדלת השטחים המיועדים למגורים ב' והגדלת יחיד ל כ- 80 יחיד. מצ"ב תגובת אדריכל התוכנית מי מרש ותגובתי. בהתאם לדרישות החוק יש לקבל את התייחסות הועדה להתנגדות.



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ

31.03.21
1460-21-3-b

לכבוד:

גבי יפה אפרתי
מזכירת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז דרום
לשכת התכנון, מחוז דרום
משרד הפנים

שלום רב,

הדו"ר: הגיבה להתנגדות לחברת 607-0479048 מתחם גזית הללי, דימונה

להלן התייחסותנו להתנגדות שהוגשה לוועדה המחוזית מיום 08.03.21 על ידי עו"ד ארו שפירא:

1. לענין סעיף מס' 1 להתנגדות – למתנגדות אין זכויות בכל תחום התוכנית התוכנית כוללת גם את הדרכים הסמוכות לגבול הבעלות של המתנגדת.
2. לענין סעיף מס' 4 להתנגדות - ההליך של עריכת התוכנית החל בעת ההתקשרות בין עיריית דימונה לעורך התוכנית ב2017. מאותה העת עד לשלב הדיון להפקדת התוכנית נעשו מאמצים לסיים את התוכנית בזמן סביר ותוך כדי יזע של המתנגדת בהליך ובאופי התכנון.
3. לענין סעיף מס' 6 להתנגדות – לתוכנית נערך נספח שמאות שנבחן מול גורמי התכנון השונים ובכללם מול יועצת השמאית של לשכת התכנון, נספח זה כבר אינו תלק ממסמכי התוכנית לפי הנחיות ויועץ המשפטי של לשכת התכנון מחוז דרום. נספח השמאות כלל גם טבלת איזון המראה בצורה ברורה כי אין פגיעה בשווי המקרקעין של המתנגדת אלא להיפך.
4. לענין סעיף מס' 8 להתנגדות – אומנם כמות זכויות הבניה אכן שונת ופחותות מהתוכנית שהגישו המתנגדת אך אופי היעודים ביחס לתוכנית שהגישו המתנגדת שונה ומהווה המשך ישיר של כלל היעודים הקיימים בסביבה ואופי התכנון מדבר בשפה תכנונית דומה לקיים היום בשכונת גזית הללי.
5. לענין סעיף מס' 13 להתנגדות:
 - הדרך הפנימית מס' 1 במגרש מס' 800 הינה דרך נחוצה על מנת לאפשר את אופי המתחם וגישה על המגרשים המוצעים. דרך זו מהווה גם קישוריות רכבית ורגלית לדיירי המתחם ובאי המתחם אל מערך הדרכים שמסביב.
 - הרחבת דרך מס' 15 בתאי שטח מס' 603 ו700 הינה נחוצה מבחינה תנועתית למערכת הדרכים הקיימים היום מסביב למתחם. היא מהווה דרך ברמה זיכיה התנועתית דומה למערכת הכבישים הקיימת. כל הנשוא התנועתית בתוכנית נבחן על ידי יועץ התנועה של לשכת התכנון ואושר על ידו.
6. זאת ועוד, אנו עומדים אחרי עמדתו של מהנדס עיריית דימונה מר רפאל בן דוד במכתבת מיום 15.03.21 ולא רואים כל סיבה לשינוי אופי הבינוי ונפחי הבניה המוצעים במתחם.

אליהו נאוי, 23
ת.ד 17509, באר שבע
סניף - 8489997
טל: 08-6270689
08-6209126 :Op

23 Eliyahu Nawi,
p.o 17509, Be'er Sheva,
zip code - 8489997,
Tel: 08-6270689
Fax: 08-6209126

מרש אדריכלים בע"מ
אליהו נאוי
מרש אדריכלים
טל: 08-6270689



marash@marash.co.il
www.marash.co.il

העתק:
מר רפאל בן דוד – מהנדס עיר דימונה.



15/3/2021

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום
רח' התקוה 4
באר שבע

א.נ.

הבדון: התנגדות לתכנית 607-0479048 שכונת נאות הללי - דימונה.

- ראשית כל הוועדה פועלת באופן יעיל ונמרץ מול המתכנן ומול לשכת התכנון לרבות הזמנות עבודה, יועצים, תאומים וכו'.
- כל הזמן ובכל הזדמנות המתנגד טוען כי אם מעכבים את התוכנית (טענה חסרת בסיס) ועובדה שהגענו לאישורה כעת.
- כאשר מתנגד הבין כי התוכנית עומדת להתאשר פנה ליועץ המשפטי, לעוזר ראש העיר מר שמעון חיון ותאם פגישה בנוכחות ראש העיר בה הסביר "הפסקנו לריב" וכי הוא זה שרוצה לשטת את הקונספט התיכנוני.
- הראשות מאמינה בתוכנית שעומדת להתאשר ונעשתה בצורה מיטבית ע"י אדריכל עתיר ידע ובעל ניסיון ובלווי שלי והסכמתי והסכמתי עקרונית של הוועדה המחוזית.
- מתוך רצון רב התקיימה פגישה אצל המתכנן בלשכתו בב"ש בנוכחות מנהלת הוועדה מהנדס העיר המתנגד ומי מטעמו ולא הושגו סיכומים על המתווה החדש שאותו הציע המתנגד כ"כ בצע שיח לא מכבד בלשון המעטה וע"כ לא סוכם כלום ובעקבות פניית המתנגד בוצעה פגישה נוספת אצל ראש העיר.
- בפגישה נכחו ראש העיר, יועץ משפטי, עוזר ראש העיר - שמעון חיון ומהנדס העיר. הבהרתי בצורה ברורה כי מדובר בתוכנית ראויה וע"כ הצעתי לסיים את הסאגה ולאשר את התוכנית כפי שהיא.
- כל הנאמר ע"י עורך הדין צולק מסיעפים 9 עד 15 מנוסחים להפליא ובצורה יפה אך כלל וכלל לא נונים ועל דעתו בלבד!

מילמון: 08-6563100, ת.ד. 1 דימונה 86100, mayor@dimona.moni.il, פקס: 0732099222

Mall: mayor@dimona.moni.il, Fax:0732099222, Tel: 972-8-6563100, P.o.b 1 Dimona 86100 Israel

אינג' רפי בן דוד - מהנדס הועדה

רה"ע בני ביטון - יו"ר הועדה לתכנון ובניה

חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה