

פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 68 ביום רביעי תאריך 21/09/22 כ"ה אלול, תשפ"ב בשעה 20:24

הישיבה התקיימה באולם המליאה קומה ג' בניין העירייה רח' שד' אריאל שרון

השתתפו:

חברים:

- | | | |
|---------------|---|-------------------------------------|
| מר בני ביטון | - | יו"ר הועדה וראש העיר |
| מר אריאל ללוש | | סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתו"ב |
| מר אסף איפרגן | | חבר ועדה |
| מר ניסים חמו | | חבר ועדה |
| מר טלקר עופר | - | חבר ועדה |
| מר לוי אלברט | | חבר ועדה |
| מר גילי אמסלם | | חבר ועדה |
| מר ניסים פרץ | | חבר ועדה |
| מרינט וקנין | | חברת ועדה |

סגל:

- | | | |
|------------------|---|--------------------------|
| אדר' גיא דוננפלד | | מהנדס העיר |
| קליין שוקי | - | מזכיר העיר |
| קנדלקר שירן | | בודקת היתרים לועדה לתו"ב |
| אבוטבול יסמין | | בודקת היתרים לועדה לתו"ב |

נעדרו:

חברים:

- | | | |
|---------------------|---|------------------------|
| מר ארמון לנקרי | | מ"מ רה"ע וחבר ועדה |
| מר צרויה יחיאל | - | סגן ראש העיר וחבר ועדה |
| מר יוסי פרץ | | חבר ועדה |
| מר יהודה בצלאל | | חבר ועדה |
| מר עודד הרוש | | חבר ועדה |
| גב' יערית לובל אשוש | | חברת ועדה |
| גב' מיכל אבו | | 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 |

נציג תאגיד המים - מעיינות דרום
נציג פיקוד העורף
נציג משרד השיכון
יועץ המשפטי לעירייה
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
מנהל מחלקת רישוי עסקים
מבקרת העירייה
מנהלת מכרזים וועדות עירייה

אייל עמרם
כהן שליו
פינקלשטיין גבריאלי
סגל:
עו"ד מנחם בן טובים -
חבושה סמיטל -
טל שמשון
מירב בנאקוט
יפה עזריה

הישיבה החלה בשעה 20:24 הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב 9 חברים מתוך 15 חברים.

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת מליאת הועדה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 67
מיום 19/07/22 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו (ג)–(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה: הועדה מאשרת פה אחד את אישור פרוטוקול מספר 67.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון מעלה את אישור הפרוטוקול של הישיבה
הקודמת מספר 67 להצבעה.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון – בעד
חבר הועדה ללוש אריאל: בעד
חבר הועדה איפרגן אסף: בעד
חבר הועדה חמו ניסים: בעד
חבר הועדה טלקר עופר: בעד
חבר הועדה לוי אלברט: בעד
חברת הועדה אמסלם גילי: בעד
חבר הועדה פרץ ניסים: בעד
חבר הועדה וקנין מרינט: בעד

החלטה: מאשרים את אישור הפרוטוקול.

החלטת הוועדה לקביעת רישוי באמצעות מורשה להיתר.

רקע

במסגרת חוק ההסדרים שאושר לשנת 2021-2 וכחלק מהמהלך לצמצום הרגולציה ומתוך רצון להביא לקיצור הליכי הרישוי והפחתת העומס הבירוקרטי המושת על יזמים וקבלנים בתהליך הבניה הוקם צוות בין משרדי לבחינת רישוי עצמי בתחום התכנון והבניה.

בהמשך למסקנות הצוות נחקק פרק ה' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965: "רישוי באמצעות מורשה להיתר" החוק מגדיר מיהו מורשה להיתר ואת ההליך לקבלת ההיתר באמצעות מורשה להיתר. עוד קובע התיקון כי תחילתו של התיקון לאחר התקנת תקנות התכנון והבנייה בנושא זה, תקנות כאמור פורסמו בתאריך 23/8/2022 בק"ת כתיקון לתקנות התכנון והבנייה רישוי בנייה 2016.

תכלית הדין:

סעיף 158 נ.ו. לחוק סעיפים קטנים א' וב' קובעים כי: רשות מקומית רשאית לקבוע כי הוראות פרק זה לא יחולו בתחומה או בחלק ממנו. החליטה רשות מקומית כי הוראות פרק זה לא יחולו בתחומה או בחלק ממנו תפרסם הודעה בדבר החלטתה ברשומות, בעיתון, באתר האינטרנט שלה ובמשרדי הרשות המקומית.

חוות דעת מהנדס העיר:

הרעיון של מורשה להיתר כבר היה קיים בעבר ולא צלח מסיבות שונות, הוא אינו פסול בפני עצמו, אך דרך יישומו המוצעת אינה מיטבית ובין השאר תייצר מצב לא אחיד בקרב מבקשי ההיתרים תוך העדפת היזמין בעלי הממון. במצב הקיים כולם מקבלים יחס שווה ואחיד וההיתר ניתן ע"פ התב"ע ופרשנות שווה לחוק של צוות הוועדה. מורשים להיתר עשויים להיות "ליברלים" יותר או פחות וייווצר אי שוויון בין היתרים שנתנה הוועדה והיתרים שנתנו אדריכלים ליברלים יותר בפרשנות החוק או שמרנים.

אישור המסלול עשוי ליצור מצבים בהם נעצרים פרויקטים של בנייה לאחר התחלת העבודות. זאת אם מצאה הוועדה המקומית כי נפל פגם בהליך הרישוי שבוצע על ידי המורשה להיתר. המשמעויות של מהלך כזה הן כבדות וחמורות מאוד כלפי היזם והלקוחות/רוכשי הדירות.

בנסיבות האמורות וכדי לצמצם חשיפה מוצע לא לאשר בשלב זה הפעלת רישוי עצמי בתחומי מרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דימונה.

מהלך דיון:

יו"ר הוועדה ראש העיר בני ביטון: מבקש ממהנדס העיר להסביר את הנושא הראשון בדיון.

מהנדס העיר אדר' דוננפלד גיא: מציג את הנושא הראשון ואת חוות דעתו בעניין, ומסביר כי מדובר על מסלול חדש ישן שפתחו שבו אדרכלים שהציגו כישורים מסוימים יכולים להפיק היתר לזים בעצמם בעבר הרעיון לא צלח. הוועדה לתכנון ולבניה בדימונה הינה ועדה מצויינת אין תלונות מצד היזמים, בקשות מקודמות והיתרים יוצאים בזמן. ברצוני לציין כי הצוות המקצועי בוועדה בודק את הבקשות באופן שווה לכל היזמים. במידה וניתן את האפשרות לרישוי עצמי אדר' יכול לפרש את הדרישות והתקנות אחרת מה שיצור אי שוויון בין היתרי הוועדה לבין היתרי האדר' (רישוי עצמי).

מה גם שעדיין הוועדה תבדוק את ההיתרים שיפיקו האדר' בתוך חצי כך שעבודות הבניה בזמן יחלו ובמידה והוועדה תראה כי ההיתר אינו תקין היא תעצור את הבניה שהחלה מה שיגרום נזק רב לזים. אנחנו ממליצים בהתאם לחוות דעתי לא לאשר את הפעלת רישוי עצמי.

מס' דף: 5

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון : כחבר בוועדה התייעץ איתי מהנדס העיר, אני חושב שיש לנושא הרישוי העצמי הרבה השלכות לדעתי הוועדה, מהנדס העיר ויו"ר הועדה חשובים מאוד במתן ההיתר ואני נגד האפשרות להפעלת רישוי עצמי בדימונה.
אנו מביאים זאת לידיעת חברי הוועדה ולהחלטתם.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון מעלה להצבעה את אי הסכמת הועדה להפעלת רישוי עצמי בוועדה לתכנון ולבניה דימונה.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון – בעד
חבר הועדה ללוש אריאל: בעד
חבר הועדה איפרגן אסף: בעד
חבר הועדה חמו ניסים: בעד
חבר הועדה טלקר עופר: בעד
חבר הועדה לוי אלברט: בעד
חברת הועדה אמסלם גילי: נמנע
חבר הועדה פרץ ניסים: בעד
חבר הועדה וקנין מרינט: בעד

החלטה:
בהתאם לסמכותה מחליטה הועדה לא לאשר את הפעלת הרישוי עצמי במרחב התכנון דימונה לעת הזו.

נושא מספר 2 - מסמך מדיניות שטחי שירות

מצ"ב מסמך מדיניות לשטחי שירות לאישור הועדה

מסמך מדיניות שטחי שירות

מסמך מדיניות זה חל על הישוב כולו, שטחי שירות לרוב נקבעים בטבלת השטחים בתוכנית המפורטת החלה במגרש. לעתים הוראות התוכנית מפרטות את גודל שטחי השירות המותרים, בהינתן הוראה זו, התכנית החלה גוברת על הוראות מסמך זה, דהיינו מדיניות זו לא תחול במקום בו קבעה התוכנית את גודל שטחי השירות המותרים. מדיניות זו מחולקת לשני חלקים. האחד, הנחיות והוראות לשטחי שירות החלים על העיר כולה, וכל עוד אין קביעה אחרת בתוכנית לגבי גודל שטחי השירות המותרים. החלק השני מפרט את השימושיים לשטחי שירות אשר יותרו ע"פ הוראות התב"עות החלות על מתחמי מגורים/שכונות, נכון למועד פרסום מסמך זה וכל לא עוד יהיו שינויים בתוכנית אלו.

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, נקבע בסעיף 9(ד), השטחים שנועדו בתכנית אך ורק למתן שירותים נלווים למטרה מהמטרות העיקריות כשטחי שירות המותרים. בשים לב לאמור בתקנה 9 (ד) (3) המגדירה שטחי שירות, כמקום לאחסנה, דהיינו מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חומרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים שבאותו בנין; הרי שע"פ פרשנות מונח זה בוועדות העיר, אישרה יועמ"ש הוועדה, עמדה פרשנית ולפיה חדר כביסה ומזווה במגורים, יוכלו להיחשב "כשטחי שירות", כל עוד אין הוראה אחרת בתכנית החלה וכל עוד תתרשם הוועדה כי עסקינן במקומות שנועדו לאחסנה ולשירות החלק העיקרי בבניין, בין היתר בכפוף לעמידה בקריטריונים הבאים:

תיאור החללים אשר בכפוף לאמור לעיל ולקריטריונים שיפורטו להלן, יותרו לשימוש במסמך זה:

חדר כביסה: חדר שירות המשמש לאחסנת מכונת הכביסה, מייבש, חומרי ניקיון. זה חדר יכול להיות ממוקם בכל אחת מקומות המבנה.

מזווה: חדר שירות המשמש אחסנת חומרי גלם ומכשירים חשמליים לתפעול המטבח. חובה כי זה חדר יתוכנן בסמיכות למטבח (קיר גובל).

להלן הקריטריונים המחייבים להכרה בחדר כביסה ומזווה כשטחי שירות:

1. גובה שטחי שירות הינו 2.4 מ', או בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום, יש לציין בבקשה להיתר. גובה זה יימדד מרצפה לתקרת בטון.
2. לחללים אלו יותר חלון אוורור אחד במידות 60X60 ס"מ או 0.60 מ"ר.
3. גודל מזווה לא יעלה על 8 מ"ר על ויאושר בסמיכות למטבח בלבד (קיר גובל).
4. גודל חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר.
5. חדר כביסה יאושר בסמיכות לחדר משק (אזור תליית כביסה), תתאפשר דלת יציאה לחצר.
6. חדר כביסה בקומה א' יכלול מסתור הכביסה אשר יעוצב כחלק אינטגרלי בחזית המבנה.
7. מחסן ניתן לאשר בקומת הקרקע או בקומה עליונה, בשטח הקבוע בהוראות התוכנית החלה במקום או בהקלה עד 12 מ"ר בתנאי שנותרו אחוזי בניה
8. בבתים צמודי קרקע באמצעות הקלה, ניתן לנייד שטחי שירות מקומות המרתף לקומות שמעל עד 40% או 32 מ"ר, הגבוה מבניהם, כל עוד השטח ימשיך לשמש כשטח שירות.
9. כל האמור לעיל הינו בכפוף לקבוע בהוראות התכנית החלה.
10. לכל בית מגורים ישוריינו 15 מ"ר לטובת חנייה מקורה, שטח זה לא ינויד לשימושים אחרים, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית החלה.
11. בהקלה ניתן לאפשר שימוש של שטחי השירות המותרים לטובת שימוש בשטחי שירות המוגדרים בחוק. וזאת בתנאי שגובה החללים לא יעלה על 2.4 מ' מפני רצפת בטון לתקרת בטון.
12. לא תינתן אפשרות להנמכת תקרה פריקה.
13. יודגש כל כי מקרה יבחן על ידי הוועדה המקומית לגופו פי על נסיבותיו, תוך ביצוע בחינה פרטנית של כלל הוראות החוק והתקנות, כך שהאמור לעיל מהווה קו מנחה בלבד, שיתכן ותתקיים סטייה ממנו מטעמים שיירשמו בהחלטת הוועדה.
14. הקריטריונים המפורטים לעיל אינם ממצים ואינם קשיחים. מדובר באמות מידה כלליות ומנחות שניתן יהיה לסטות מהן, במקרים שיצדיקו זאת.
15. בנוסף לכך, יהיה מקום לשקול לשנות או לסטות מחלק מהדברים לאחר שיצטבר ניסיון נוסף מהפעלתה של מדיניות זו, וזאת מעת לעת ובהתאם לצורך.
16. החלטת הוועדה תתקבל על בסיס כלל השיקולים הרלוונטיים ואף אם מדובר בשיקול ו/או קריטריון שאינו נמנה עם השיקולים והתנאים שנקבעו לעיל.
17. הקריטריונים הרלבנטיים או משקלו של קריטריון או זה אחר עשויים להשתנות עם הזמן לפי צרכי השעה בהתאם לשינוי נסיבות או היווצרותן של נסיבות חדשות ובהתאם לשיקול דעתה המלא של הוועדה.

מהלך דיון :

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון : מבקש ממנהנדס העיר להסביר את הנושא השני בדיון.

מהנדס העיר אדר' דוננפלד גיא : מסמך מדיניות הוא כלי תכנוני. בעבר לא הועבר מסמך מדיניות בוועדה לתכנון ולבניה בדימונה.

כפי שאנו יודעים תכניות קובעת שטחי שירות ושטחים עיקריים בשטח. אנו נתקלים בהמון בעיות לנושא שטחי השירות שאלות של עורכי בקשה לגבי גדלים של שטחי וכדומה.

מטרת המסמך היא לשקף את מדיניות הוועדה לעניין שטחי שירות.

אנו רוצים להיות וועדה עצמאית מוסמכת וחלק מהדרך על מנת לקבל את ההסמכה היא להוציא מסמכי מדיניות.

מסמך מדיניות לא בא מעל החוק או מעל התקנות הוא בא לשקף, לפרסם ולהביא לידיעת הציבור את דרישות הוועדה.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון : ברצוננו להיות וועדה מוסמכת ועל מנת שנקבל את ההסמכה חלק מההליך הינו לפרסם את מדיניות הוועדה וכן על מנת שיהיה שוויון עלינו להציג לכלל הציבור את מדיניות ודרישות הוועדה.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון מעלה להצבעה את אישור מסמך המדיניות לעניין שטחי השירות

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון – בעד

חבר הועדה ללוש אריאל: בעד

חבר הועדה איפרגן אסף: בעד

חבר הועדה חמו ניסים: בעד

חבר הועדה טלקר עופר: בעד

חבר הועדה לוי אלברט: בעד

חברת הועדה אמסלם גילי: בעד

חבר הועדה פרץ ניסים: בעד

חבר הועדה וקנין מרינט: בעד

החלטה:

בהתאם לסמכותה מחליטה הועדה לאשר את מסמך המדיניות לעניין שטחי השירות.

מס' דף: 8

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה מספר: 68 בתאריך: 21/09/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עוד חלקה
1	607-0979666	קמפוס הסייבר דימונה	39510	104	104
2	607-1117993	מתחם ספורט ונופש בדימונה	100324	1	1

סעיף: 1 | **תכנית מתאר מקומית: 607-0979666**
 פרוטוקול מליאת הועדה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 68 בתאריך: 21/09/2022

שם: קמפוס הסייבר דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
שינוי ל-	20/101/02/25
שינוי ל-	24/102/03/25

בעלי עניין:

עיריית דימונה	♦ יזם:
רועי מאור	♦ מתכנן:
טל דויטש	♦
אמיר בלום	♦
גד אלטמן	♦
עיריית דימונה	♦ מגיש:

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39510	104
גוש: 39512	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 27, 28, 19, 26
גוש: 39519	1
גוש: 39943	44,
גוש: 39944	19,

מטרת הדיון

אישור הגשת התוכנית ע"י עיריית דימונה והמלצה על הפקדת תכנית בפני הועדה המחוזית.

מטרת התכנית

התוכנית משלימה את מתחם מבני הציבור הממוקם במרכז העיר: מצפון לרח' הרצל, ממזרח לרח' דוד בן גוריון ודוד המלך, מדרום למבנים ברח' המעפיל, ממערב לדרך ברלב. המתחם כולל היום ארבעה בתי ספר: ב"ס מקיף ע"ש ליהמן, ב"ס בן עטר, תיכון דרכא אפלמן ובית ספר אחווה.

כמו כן כולל המתחם את בית משפט השלום, מרכז רפואי מיראז', תחנת מד"א, מרכז לגסי הרטיג לגיל הרך, בתי כנסת, גן יוספטל וגן ג'ונסון.

מטרת התכנית היא תכנון השטח להקמת מתחם הכולל מבני לימוד, מעונות, מבני ציבור ומגורים כקמפוס מעורב שימושים. וכמו כן תכנון של מבנים קיימים.

הערות בדיקה

הערות כלליות:

- יש לסמן קווי בניין לכל המגרשים הכלולים בקו הכחול.
- יש לתת זכויות לכל המגרשים הכלולים בקו הכחול.

תשריט מצב מוצע:

- מגרש 405 : יש לחלק לשתי מגרשים בהתאם למצב הקיים בשטח.
- מגרש 710 : תוכנן כייעוד מסחר יש לשנות למבנה ציבור – על מגרש זה מתוכנן לקום מעון יום שיקומי. בנוסף קיים מבנה אשר יש לסמנו להריסה.
- יש לצמצם את מגרש 616 לטובת מגרש 110 מאחר והמבנה הבנוי על מגרש 110 פולש למגרש 616.
- מגרש 110 : יש לחלק לשתי מגרשים (האחד מיועד לבית הכנסת והאחד לבית המשפט).
- את מגרש 401 יש לחלק ל5 מגרשים שונים מצורת סקיצה.
- בחלק הצפון מזרחי של התכנית יש שטח שמיועד למגרש כדורגל יש להפרידו משטח 4501 ולתת לו זכויות בהתאם למצב הקיים בשטח.
- בין בתי הספר הקיימים יש לתכנן את המשך הכביש וחניה (מצ"ב סקיצה).
- בחלק הצפון מערבי יש ליצור מגרש בעל זכויות של 5,000 מ"ר (מצ"ב סקיצה).
- מגרש 409 : יש לחלק בהתאם למבנים הקיימים בשטח (3 מגרשים).
- מגרשים 101 ו420 יש לציין את כל קווי הבניין במגרשים – בחלק הדרומי קו הבניין נקטע.

הוראות התכנית:

- בדברי ההסבר : יש לציין כי התכנית גם מסדרת את המבנים הקיימים הנכללים בקו הכחול.
- סעיף 1.4 : התכנית כוללת איחוד וחלוקה – לתקן.
- סעיף 1.6 : יש לכלול את כל התכניות המאושרות הנכללות בקו הכחול.
- סעיף 2.1 : יש להוסיף את הסדרת המבנים הקיימים.
- סעיף 2.2 : להוסיף איחוד וחלוקה.
- סעיף 4 :
- סעיף 4.1.2 א (4) : מה הגודל של יחיד קטנות.
- סעיף 4.1.2 א (6) : שטח מחסנים יהיה 5-8 מ"ר.
- סעיף 4.1.2 ב (3) : לתת את האפשרות לאזור פינוי אשפה פתוח.
- סעיף 4.1.2 ב (5) : לפרט את סוג החיפוי (לציין חומרים).
- סעיף 4.1.2 ג (1) : למחוק את הסעיף קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- סעיף 4.2 : דיוור מיוחד יש להטמיע את כל ההערות ממגורים ג'. לעניין הפחים, וחיפוי המבנים.
- סעיף 4.2.1 (א) להוסיף וכד'.
- סעיף 4.3 : מיותר מאחר ואין בתכנית מסחר (ראה הערות על תשריט מצב מוצע).
- סעיף 4.4 : יש לפרט את השימושים הקיימים בגבולות התכנית.
- סעיף 4.4 יש למחוק את ההפניה לסעיף 188 (ב) ולפרט את השימושים.
- סעיף 4.4 : יש לציין את השימושים גם בתאי השטח שבהם השימוש לא משתנה. כנ"ל לגבי ההוראות.
- סעיף 4.4.2 : אין התייחסות לנושא החניות למגרשים 701 ו 420.
- סעיף 4.2.2 (א) למחוק אדריכלות מדובר בבניו.
- סעיף 4.4 : יש לתת פירוט להוראות הבינוי למגרשים 420 ו701. כגון חיפוי המבנים, גדרות.
- סעיף 4.5 : יש לתת הוראות למבנים שניתן לבנות בשטח הציבורי הפתוח.
- טבלה 5 : הערות ברמת הטבלה א' למחוק באישור הועדה המקומית.
- טבלה 5 : להוסיף הוראות וזכויות לכל המגרשים.
- טבלה 5 : להוסיף טור של סה"כ שטח הבנייה.
- טבלה 5 : מסחר 710 לשנות ייעוד למבנים ומוסדות ציבור. ולתת זכויות בהתאם.
- טבלה 5 : קיימת הפניה לתשריט לעניין קווי הבניין ולא בכל המגרשים מסומנים קווי בניין בתשריט. – יש לציין בטבלה 5 את קווי הבניין ולא להפנות לתשריט.
- סעיף 6 : יש להוסיף לתנאים בהליך הרישוי .

נספח הבינוי:

- נספח הבינוי מתייחס אך ורק לגבעת הסייבר ולא לכל הקו הכחול של התכנית – יש להתאים את נספח הבינוי לכל תחום התכנית.

נספח פיתוח:

- נספח הפיתוח מתייחס אך ורק לגבעת הסייבר ולא לכל הקו הכחול של התכנית – יש להתאים את נספח הפיתוח לכל תחום התכנית.

נספח תנועה:

- נספח הפיתוח מתייחס אך ורק לגבעת הסייבר ולא לכל הקו הכחול של התכנית – יש להתאים את נספח הפיתוח לכל תחום התכנית.
- יש להציג פתרון חניה למבנים במגרשים 420 ו-701 כולל מאזן חניה.

ייטכנו הערות נוספות לאחר תיקון התכנית.

חנות דעת המהנדס:

התכנית שבנדון נבדקה ולהלן הערותינו לאחר בדיקתה:
התכנית תואמת את תכנית המתאר לעיר ואת הרצון לחזק ולפתח את מרכז העיר ולעבות אותו במוסדות לרווחת ושירות הציבור.
התכנית עוסקת בתכנון חלק משמעותי ומרכזי בעיר דימונה וכוללת בתחומה מבני ציבור רבים קיימים וכן מתחם עתידי אשר הוגדר כ"שטח לתכנון בעתיד" ואשר מתוכנן במסגרת תכנית זו.
לאור האמור נדרשת התכנית לתת מענה כולל לתכנון כל השטח הכלול בה לרבות התייחסות מפורטת לבינוי הקיים והמתוכנן, לקשר עם המרקם העירוני הקיים והמתוכנן וכן לנושא התנועה והחנייה בתחומה של התכנית.
יש לצוות הוועדה הערות רבות לגבי התכנית ואולם במכלול הדברים ממולץ לקדם התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתיקונה לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מהלך הדיון

ראש העיר ויו"ר הוועדה בני ביטון מציג את התכנית ומציין כי מדובר בקמפוס הסייבר המתוכנן להבנות במרכז העיר. ומציין כי ישיבת המליאה שהתקיימה קודם למליאת הוועדה לתכנון ולבניה אישרה את הגשת התכנית. ומבקש מאדריכל התכנית להציג את התכנית בפני חברי הוועדה.

אדרי' רועי מאור ממשד מנספלד קהת אדריכלים מציג את עצמו ומציג את אדרי' טל דויטש אשר תכננו את התכנית. ומציין כי התכנית תוכננה על ידם במהלך שנה וחצי בעזרת יועצים ובעזרת הקפי"ד. התכנית נידונה בוועדה המחוזית בחודש אוגוסט וחלק מדרישות הוועדה הינה אישור המועצה לתכנון ולבניה לתכנית. מציג את מיקום התכנית ומציין כי התכנית המוצעת הינה במרכז העיר צפונית אליה רח' המעפיל ודרומית רח' הרצל. בהתאם לתכנית המתאר שטח התכנית הינו 187 דונם וייעודו מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. רוב השטח הוא מבנה ציבור וקיים חלק שייעודו תכנון עתידי בשטח של 50 דונם.
התכנית גובלת עם בתי הספר תיכון אפלמן, ביה"ס בן עטר, תיכון ליהמן, בתי כנסת, מרכז רפואי וכו'.
המטרה היא ליצור מרחב רב שימושי ולחזק את הקשר בין המתחם לעיר באמצעות פארק מרכזי ליצור הליכתיות, וכן לשפר את הנגישות על ידי יצירת רחוב היקפי.
את המבנים המוצעים בתכנית ניתן לראות על גבי המצגת את קמפוס הסייבר ומכללה, חדרי מעונות, היכל ספורט וכנסים, בנייני מגורים ופארק מרכזי.
הפארק יהיה פתוח ונגיש לדרך בר-לב ולמבנים הפנימיים מוצעת דרך גישה פנימית.
בכניסה לפארק אנו מציעים להקים ביתן כניסה או מוזיאון.
מסמכי התכנית מוצגים על גבי המסכים עורך התכנית מציין כי בהכנת התכנית השתתפו משרד נתן תומר לעניין תכנון התנועה ומשרד מילר בלום לעניין התכנון הנופי.

ראש העיר ויו"ר הוועדה בני ביטון מציין כי אנו כבר שנה וחצי עובדים על התכנית משרד מנספלד קהת מאוד מקצועי ועשה עבודה מצויינת בהכנת התכנית. בכניסה למתחם אנו מתכננים להביא את מוזיאון האטום. הפרוייקט הינו בסדר גודל של כמיליארד שקלים.
על מנת שהתכנית תקודם מליאת הוועדה לתכנון ולבניה צריכה לאשר את התכנית.

חבר הוועדה איפרגן אסף: שואל למי מיועדים בנייני המגורים המתכוננים?

ראש העיר ויו"ר הועדה בני ביטון המתחם מיועד לזוגות צעירים. אנו רוצים לעבות את המע"ר שלנו.
ראש העיר ויו"ר הועדה מאחל שנה טובה וחג שמח למשרד האדריכלים ומודה לו על ההסבר.

ראש העיר ויו"ר הועדה בני ביטון מעלה להצבעה את המלצת המליאה בפני הועדה המחוזית לאשר להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון: בעד
חבר הועדה ללוש אריאל: בעד
חבר הועדה איפרגן אסף: בעד
חבר הועדה חמו ניסים: בעד
חבר הועדה טלקר עופר: בעד
חבר הועדה לוי אלברט: בעד
חברת הועדה אמסלם גילי: בעד
חבר הועדה פרץ ניסים: בעד
חבר הועדה וקנין מרינט: בעד

חברי הועדה מאשרים פה אחד להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית

ה ח ל ט ו ת

ממליצים פה אחד בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

סעיף: 2

תכנית מתאר מקומית: 607-1117993

פרוטוקול מליאת הועדה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 68 בתאריך: 21/09/2022

שם: מתחם ספורט ונופש בדימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 3

יחס	לתכנית
כפיפות	33/101/02/25
ביטול ל-	607-0615112
ביטול ל-	607-0685594

בעלי עניין:

- עיריית דימונה♦ **יזם:**
- רון פליישר♦ **מתכנן:**
- גילי אמסילי♦
- א.א.ג אזוט♦
- רשות מקרקעי ישראל♦ **רמ"י:**
- עיריית דימונה♦ **מגיש:**

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 100324

1

גוש: 400495

1

מטרת הדיון

אישור הגשת התוכנית ע"י עיריית דימונה והמלצה על הפקדת תכנית בפני הועדה המחוזית.

מטרת התכנית

הקמת פארק מים, בריכה טיפולית בסמוך לבריכה העירונית ופארק בן גוריון. התכנית כוללת שינוי ייעוד, קביעת שימושים ותכליות, קביעת הוראות בניו, קביעת קווי בניין, קביעת מספר קומות וגובה מירבי, קביעת זכויות בניה וקווי בניין וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

חנות דעת המהנדס:

מדובר בתכנית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מתחם הספורט והנופש הקיים בסמוך למתחם הקאנטרי דימונה ולפארק בן גוריון, לטובת המשך פיתוח מתקני ספורט ונופש נוספים בהתאם לצרכים שעלו. התכנית מציעה הגדלה של תא שטח 101 מתכנית מס' 607-0685594 שיעודו ספורט ונופש וכן הוספת זכויות בניה לצורך הקמת פארק מים מקורה ובריכה הידרותרפית טיפולית וכיו"ב. התכנית מציעה בין השאר: שינוי יעודי קרקע, קביעת שימושים ותכליות, קביעת הוראות בניו, קביעת מספר קומות וגובה מירבי, קביעת זכויות בניה וקווי בניין, וכן קביעת תנאים למתן היתר. מדובר בתכנית שמטרתה פיתוח מתחם הספורט והנופש העירוני ממליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון הערות הועדה המקומית.

מהלך הדיון

ראש העיר ויו"ר הועדה בני ביטון: מציג את התכנית ומציין כי מדובר בתכנית להקמת פארק מים ומציין כי ישיבת המליאה שהתקיימה קודם למליאת הועדה לתכנון ולבניה אישרה את הגשת התכנית. יו"ר הועדה מבקש ממהנדס העיר להציג את התכנית בפני חברי המליאה.

מהנדס העיר אדר' דוננפלד גיא: מציג את התכנית ומסביר כי מדובר בתכנית להקמת פארק מים בסמוך לקאנטרי ובריכה טיפולית. התכנית כוללת שינוי ייעוד, קביעת שימושים ותכליות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין, קביעת מספר קומות וגובה מירבי, קביעת זכויות בניה, קווי בניין וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

התכנית מוצגת על גבי המסכים.

ראש העיר ויו"ר הועדה בני ביטון: אני רוצה להוסיף כי אני אבי היקלי ורועי היינו בסיור בחו"ל וראינו פארקי מים, זה הפארק המקורה היחיד בישראל שיוקם בדימונה. מדובר על 5,000 מ"ר מקורים שיתנו מענה למבוגרים, ילדים ופעוטות.

אנו ניתן מענה לאוכלוסיה בעזרת הבריכה הטיפולית.

חברת הועדה אמסלם גילי: מי יתחזק את המקום? וכמה ביקוש נדרש על מנת שהפארק יהיה רווחי?

ראש העיר ויו"ר הועדה בני ביטון: מדובר בתכנית עסקית כללית שתעסיק עשרות עובדים ועל מנת שהעסק יהיה כלכלי הגדרנו מספר פונקציות.

את הקאנטרי בהתחלה העירייה ממנה והיום הוא מתחזק את עצמו. מלווה אותנו יועץ עסקי, יש הרבה פניות של יזמים חיצוניים שרוצים לתחזק את הפארק אני לא שולל זאת ייתכן וזה יהיה גדול עלינו.

ראש העיר ויו"ר הועדה בני ביטון מעלה להצבעה את המלצת המליאה בפני הועדה המחוזית לאשר להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה ראש העיר בני ביטון: בעד

חבר הועדה ללוש אריאל: בעד

חבר הועדה איפרגן אסף: בעד

חבר הועדה חמו ניסים: בעד

חבר הועדה טלקר עופר: בעד

חבר הועדה לוי אלברט: בעד

חברת הועדה אמסלם גילי: בעד

חבר הועדה פרץ ניסים: בעד

חבר הועדה וקנין מרינט: בעד

חברי הועדה מאשרים פה אחד להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית

החלטות

ממליצים פה אחד בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

אדר' גיא דוננפלד - מהנדס הועדה

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

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

=====