

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 339 ביום שני תאריך 17/08/15 ב' אלול, תשע"ה בשעה 18:00

**השתתפו:**

**חברים:**

- מר בני ביטון - יו"ר הועדה וראש העיר
- אריאל ללוש - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- אוטמזגין יוסי - חבר ועדה
- מר טלקר עופר - חבר ועדה
- ג'קי אדרי - חבר ועדה
- יהודה בצלאל - חבר ועדה
- מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה

**נציגים:**

- שי נויהאוס - נציג רשות מקרקעי ישראל
- אייל עמרם - נציג תאגיד המים - מעיינות דרום

**סגל:**

- אבי היקלי - מהנדס העיר
- עו"ד מנחם בן טובים - היועץ המשפטי לעיריה
- טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
- חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
- וקנין בת חן - בודקת תוכניות בועדה לתו"ב

**נעדרו:**

**נציגים:**

- כהן בנימין - נציג כיבוי אש
- גולדשטיין דוד - נציג הג"א
- טלי כפיר - נציגת משרד הבריאות
- סונטג פלביה - נציגת רשות העתיקות
- ד"ר קטובסקי רחל - נציג שר הפנים
- ליאוניד ונקרט - נציג מ. השיכון
- יעל סיסו - ס.מנהלת מח' רישוי ובניה
- עו"ד תורג'מן רוני - מנהל תחום גביה

## 1. אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מספר 338 מיום 24/06/15 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

**החלטה : מאשרים את הפרוטוקול.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 339 בתאריך: 17/08/15  
**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	180/תח/25	תשריט חלוקת מגרש 5001 שכונת השחר.				4
2	182/תח/25	הקריה למחקר גרעיני - פארק רותם תשריט חלוקה .	39074	1	1	5
3	607-0321737	מגורים במגרש 320, בשכונה הר נוף, רח' הר גולן 9 - דימונה	400495	1	1	6
4	183/תח/25	מתכת שדי, מסגריית אבוחצירה מגרשים 31, 32, 33				8
5	607-0297309	מסחר ומגורים שכונת נאות הללי, דימונה	39808	44	44	9
6	607-0338996	נווה מדבר 16- שינוי קו בניין ותוספת זכויות בניה	39508	68	68	12
7	607-0180505	מגורים במתחם "כיתן" בדימונה לשעבר בשד' הרצל				14
8	607-0327106	שינוי קו בניין בבית מגורים משפחת אולינוב ברח' המכתש 1 בדימונה	39505	35	35	16

**סעיף: 1**

**תשריט חלוקה: 180/תח/25**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** תשריט חלוקת מגרש 5001 שכונת השחר.

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
תשריט חלוקה

**לתכנית**  
146/03/25

**בעלי עניין:**

**יזם:** חברת ערים.

**מטרת הדיון**

אישור חלוקת מגרש 5001 שעפ"י תקנון התוכנית מוגדר כשטח למתקנים הנדסיים שבו מותרת הקמת מתקנים לחשמל ותקשורת למגרשים 5001 א' ו-5001 ב' להקמת חדר טרנספורמציה בשכונת השחר.

**מטרת התכנית**

חלוקת מגרש 5001 ליצירת מגרש להקמת חדר טרנספורמציה בשכ' המזרחית.

**הערות בדיקה**

- תיקון מס' התשריט ל 180/תח/25 .
- יש לצרף תרשים סביבה מפורט בקני"מ 1: 2500
- יש לסמן במצב קיים ומוצע את הרוזטה הקיימת עפ"י תב"ע 146/03/25 .
- בתשריט מצב מוצע יש לתקן את מספרי המגרשים.
- פרסום בעיתונות.
- תשלום היטל השבחה.

- הגשת 6 סטים מתוקנים וחתומים ע"י כל הגורמים.

**חנות דעת המהנדס:**

- ממליץ לאשר את תשריט החלוקה התואם בהגדרת השטח עפ"י תקנון התוכנית להקמת מתקנים לחשמל ותקשורת בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

**החלטות**

- הועדה מאשרת את תשריט החלוקה בכפוף לתיקון התשריט בהתאם להערות הבדיקה.

**סעיף: 2 תשריט חלוקה: 182/תח/25**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** הקריה למחקר גרעיני - פארק רותם תשריט חלוקה .

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	150/02/25
שינוי ל-	153/תח/25

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** מדינת ישראל - הקרייה למחקר גרעיני-

♦ **מגיש:** מדינת ישראל - הקריה למחקר גרעיני

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 39074  
, 1

גוש : 100110  
, 8

**מטרת הדיון**

אישור תשריט חלוקה.

**מטרת התכנית**

שינוי תשריט חלוקה קיים 153/תח/25 לכל המתחם בשטח פארק רותם, הקריה למחקר גרעיני.

**הערות בדיקה**

תיקונים:

- יש לציין את מספר התשריט 182/תח/25 .
- יש לבטל את התשריט של תוכנית מס' 150/03/25 .
- פירסום
- תשלום היטל השבחה
- הגשת 6 סטים מתוקנים וחתומים .

**חוות דעת המהנדס:**

- ממליץ לאשר את תשריט החלוקה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה

**החלטות**

- הועדה מאשרת את תשריט החלוקה בכפוף לתיקון התשריט בהתאם להערות הבדיקה.

**סעיף: 3 תוכנית מפורטת מקומית: 607-0321737**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** מגורים במגרש 320, בשכונה הר נוף, רח' הר גולן 9 - דימונה  
**נושא:** הפקדת תוכנית דימונה  
**סמכות:** ועדה מקומית

**יחס** חלק מ-  
**לתכנית** 25/02/101/34

**בעלי עניין:**

♦ **מתכנן:** יהודה חורחה ליכט

♦ **בעלים:** רמ"י

♦ **מגיש:** אלירן אבו

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 400495  
1

**מטרת הדיון**

ממליץ להפקיד את התוכנית.

**מטרת התכנית**

חלוקת מגרש מס' 320 בשכונה צפונית לשתי מגרשים עם קיר משותף, כולל הפרדת מערכות והגדלת שטחי שירות מ"ר ל 92 מ"ר סה"כ לשתי היחידות לפי סעיפים: 62א(א)1, 62א(א)4, 62א(א)16(א)2. בבית מגורים ברח' הר גולן 9.

**הערות בדיקה**

**תיקון התוכנית כמפורט**

**הערות כלליות**

- תיקון הכתובת בכל חלקי התוכנית לרחוב הר גולן 9.
- תיקון שם השכונה בכל חלקי התוכנית לשכונת הר נוף.
- יש לתקן את נספח 1 א' לא תואם לתוכניות שהוגשו.
- יש להגיש תצהירים חתומים ע"י המודד ועורך.
- הגשת רשימת תיוג.
- הגשת הליכים סטטוטוריים.
- יש לאשר מול משרד הבינוי את מיקום החניות למגרש השני.

**תשריט מצב מוצע וקיים**

- יש להתאים את הרוזטה בתשריטים עפ"י תוכנית מס' 34/101/02/25.

**הוראות התוכנית.**

- תיקון דברי ההסבר לתוכנית עפ"י מטרת התוכנית.
- תיקון סעיף 1.4 יש להוסיף את הסעיף הרלוונטי להגדלת זכויות הבניה ושינוי קו בניין - 62 (א) 4, 62 (א) 16.
- תיקון סעיף 1.5.4 לשכונת הר נוף.
- תיקון סעיף 2.1 עפ"י מטרות התוכנית.

- סעיף 2.2 יש להוסיף תתי סעיפים : חלוקת המגרש , הפרדת מערכות והגדלת שטחי שירות מ"ר 45 מ"ר ל 92 מ"ר לשתי היחידות.
- סעיף 4.2.1 השימושים יהיו לפי תוכנית מאושרת מס' 34/101/02/25
- יש להוסיף סעיף של הוראות בינוי.
- סעיף 5 יש לתת הסבר להערה מס' 2 .
- יש להוסיף סעיף הפקעות לצורכי ציבור.

פרסום ההפקדה בעיתונות .  
תשלום היטל השבחה

#### **חונת דעת המהנדס:**

- ממליץ להפקיד את התוכנית לאחר תיקון הערות הבדיקה.

#### **החלטות**

הועדה מאשרת את הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון התוכנית בהתאם להערות הבדיקה.

**סעיף: 4 תשריט איחוד וחלוקה: 183/תח/25**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** מתכת שדי, מסגריית אבוחצירה מגרשים 31, 32, 33

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תשריט איחוד מגרשים	24/101/02/25

**בעלי עניין:**

♦ **מודד:** א.א.ג אזוט בע"מ מדידות הנדסה.

♦ **רמ"י:** באר שבע

♦ **מגיש:** מתכת שדי בע"מ, אבוחצירה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**מטרת הדיון**

בקשה לאישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים ברח' הפועלים  
אזור התעשיה.

**מטרת התכנית**

איחוד וחלוקת מגרשים 31, 32, 33 למגרשים 31 א' ו33 א' באזור  
המיועד למלאכה ותעשיה זעירה לפי תוכנית 24/101/02/25 ברח'  
הפועלים באזור התעשיה.

**הערות בדיקה**

הערות בדיקה:

- יש לציין את מספר התשריט.
- יש להוסיף מידת קו בניין בצד הצפון מערבי של מגרש 31 א'.
- יש לציין את שם בעלי המגרשים בהתאמה.
- תשלום היטל השבחה.
- הגשת 6 סטים מתוקנים וחתומים.

**חנות דעת המהנדס:**

- ממליץ לאשר את תשריט איחוד וחלוקה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

**החלטות**

- הועדה מאשרת את תשריט החלוקה בכפוף לתיקון התשריט בהתאם להערות הבדיקה.



**סעיף: 5**

**תוכנית מפורטת: 607-0297309**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** מסחר ומגורים שכונת נאות הללי, דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

**יחס**  
חלק מ-  
**לתכנית**  
45/101/02/25

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** רונה אחזקות בע"מ

♦ **מתכנן:** רון פליישר

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

♦ **מודד:** א.א.ג. אזוט

♦ **מגיש:** רונה אחזקות בע"מ

**גושים / חלקות לתכנית :**

גוש : 39808  
48 ,46, 44

גוש : 39809  
34

**מטרת הדיון**

- המלצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

**מטרת התכנית**

מטרת התוכנית הינה קביעת יעוד מגורים ומסחר ללא תוספת זכויות מתכנית מפורטת מס' 45/101/02/25 שינוי קווי בניין למגרש 301 : צפוני, דרומי ומערבי מקו בניין 4 מ' לקו בניין 3 מ' וקו בניין מזרחי 5מ' לקו בניין 3מ'. קביעת זכויות בניה לייעוד מגורים ללא תוספת שטחים, ע"י חלוקת שטחים חדשה בין מגורים א' למגורים ומסחר. ויצירת מסגרת תכנונית שבאמצעותה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למגורים ולמסחר.

**הערות בדיקה**

**חנות דעת המהנדס:**

- מדובר במתחם שבו היה קיים שלד מבנה בית החולים אשר נהרס לפני כשנה וחצי ללא היתר, ונכון להיום על אף שפעל להגשת תוכנית בדיעבד טרם פעל היזם להשלמת התנאים להיתר וקבלת היתר כדין.

עפ"י התוכנית שבתוקף (45/101/02/25) משנת 2011 שחלה על מגרש 301 מגדירה את יעוד הקרקע למגורים מיוחד (דירור עצמאי, דירור מוגן, מעונות סטודנטים, מרכז קליטה לעולים, מסחר, בית אבות או בית חולים סיעודי, 10 יח"ד צמודי קרקע - קוטג'ים).

יזם התוכנית מבקש לאפשר יצירת מסגרת תכנונית אשר תכלול הקמת מרכז מסחרי מתוכנן בקומת קרקע ומבנה מגורים בני 7 קומות (122 יח"ד) + 10 יח"ד (קוטג'ים) קיימים בסה"כ 132 יח"ד, כך שמדובר בצפיפות נטו של 16.6 יח"ד / לדונם.

תמ"א 35 שמטרתה לתת מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח קובעת כי הצפיפות המינימלית במספר יח"ד לדונם באזור דימונה הינו 3 יח"ד/לדונם. עפ"י תוכנית המיתאר החדשה (33/101/02/25) הנמצאת בשלבים לפני מתן תוקף) קובעת כי הצפיפות המיועדת לאיזור הינו 1-3 יח"ד/ לדונם.

בתוכנית התקפה למקום (45/101/02/25) קובעת עבור "מגורים מיוחד" (דהינו מסגרות מגורים עבור דירור מוגן, הוסטל, מרכז קליטה לעולים) צפיפות של 10.25 יח"ד/ לדונם. אופי הבינוי הקיים בצמידות ובסמיכות לתא השטח של התוכנית המוצעת הינה בנייה כפרית ז"א בנייה של יחידות דירור צמודות קרקע בלבד (קוטג'ים, בני ביתך, דירות גן גג) התוכנית המוצעת ותוכנית הבינוי לבנייני מגורים בני 7 קומות הינו "נטע זר" בתוך מרקם הבינוי הקיים, ומשנה את אופי הבינוי האורבני הקיים ללא כל פרופרציה ולא זאת בלבד תביא לעומס תנועה במגבלות ובדרכים הקיימים, חסימת זרימת אוויר חופשי למגורי בני ביתך הנמצאים בצמידות אשר יביא ללא כל ספק להתנגדותם ואף לתביעות ופיצויים כלפי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לאור האמור ממליץ להקטין את כמות יח"ד ומספר קומות הבניה המוצעים באופן שמס' יח"ד לא יעלה על 80 יח"ד (10 קוטג'ים קיימים + 70 יח"ד בצפיפות התואמת את התבי"ע התקפה 10.25 יח"ד/לדונם) ובאופן בינוי גג- גן דהיינו דירות גן ומעליו דירות דופלקס 3 קומות בסה"כ.

### מהלך הדיון

לאולם הישיבות נכנסים היזם מר מיכאל זינו והאדריכלים מטעמו רון פליישר וגולן אדרי, מנהל הפרוייקט מר צבי טל יוסף.

**האדריכל רון פליישר** מציג את הפרוייקט הכולל 6 מבנים בעלי 7 קומות שבכל קומה יש 4 דירות וכן 3500 מ"ר לטובת מסחר בנוסף ל 10 יח"ד צמודי קרקע. מהות השינוי בתב"ע הינו שינויי של יעודיים ללא כל שינוי בסה"כ אחוזי הבניה, שבא לידי ביטוי בהקטנת כמות המסחר לטובת מגורים. התב"ע מבטלת את היעוד של מגורים מיוחד שלא תואם את אופי השכונה.

**יוסי אוטמזגין** מבקש הסבר לענין צפיפות הפרוייקט כפי שעולה מחוות דעת המהנדס.

**היקלי אבי מהנדס העיר** : חישוב הצפיפות נעשה על סך כל השטח ללא הפחתה של שטח המסחר, כאשר מפחיתים את שטח המסחר מכלל השטח הצפיפות לא עומדת בקנה אחד עם דרישות תוכנית המיתאר של העיר ולא עם הוראות תמ"א 35 שמכתיבה את רמת הצפיפות בכל איזור.

**צבי טל יוסף** : הצפיפות חושבה על פני כל שטח הפרוייקט.

**מיכאל זינו** : הפרוייקט הזה מטיב עם השכונה התב"ע המאושרת כיום דיברה על 2 בניינים בעלי 8 קומות אבל על פי דרישה של מהנדס העיר התבקשו לשנות את התכנון. הצפיפות לא השתנתה מהתב"ע התקפה.

**ג'קי אדרי** : שואל אם ישנם את כל האישורים בענין תחבורה ונגישות.

**צבי טל יוסף** : יש את כל האישורים הרלוונטים לשלב זה של התוכנית.

### **נציגי היזם והיזם יוצאים מאולם הישיבות**

**יהודה בצלאל** : פותח ואומר למען הגילוי הנאות כי היזם פנה אליו לפני מספר ימים וניסה לדון איתו על התוכנית המוצעת והוא כאמור לא ענה ולא נפגש עימו על אף הפצרותיו. בנוסף מוסיף ואומר שמהנדס העיר נתן חוות דעת שלא משתמעת לשתי פנים, והתוכנית שמוצעת אינה מטיבה עם השכונה.

**ג'קי אדרי** : לדעתי צריך לתמוך בקידום התוכנית על מנת שהיזם לא יחזור לתוכנית התקפה שכן שהיא פחות טובה לשכונה.

**רה"ע מר בני ביטון** : תכנית זאת תגרום לתביעות ופיצויים מצד תושבי השכונה והסביבה, אני מבקש שמהנדס העיר והיועץ המשפטי יסבירו את המלצותיהם לחברי הועדה ולאחר מכן ניגש להצבעה.

**היקלי אבי מהנדס העיר** : חברי הועדה צריכים להבין את ההשלכות שהפקדת התוכנית תוביל, בהיקף התוכנית קיימים בתים צמודי קרקע שבהם התושבים השקיעו את מיטב כספם והתוכנית תביא לתביעות ופיצויים נגד הועדה עם כל הרצון לעזור ולקדם את התוכנית. התושבים שגרים בשכונה, כאשר הם קנו את הבתים התב"ע התקפה שהייתה שם דיברה על 2 בניינים במרכז המגרש ומעל למבנה השלד הקיים של בית החולים ולא כפי שמוצג בתוכנית דנן.

על כן לדעתי יש לדרוש מהיזם לתקן את התמהיל לדירות גן גג במבנים שלא יותר מ-3 קומות ובכך להפחית את כמות הדירות מ-132 לעד 80 יח"ד וזאת על מנת שהפרויקט ישתלב עם האופי האורבני של השכונה וכן על מנת להוריד את עומסי התנועה ולמנוע חסימת זרימת אוויר חופשי.

**עו"ד מנחם בן טובים:** אני מחזק את דברי מהנדס העיר ומבהיר שכאשר בונים בהיקף הפרויקט בניינים בני 7 קומות שבסמיכות לבנייה צמודת הקרקע הגובלת לפרויקט היזם זה יגרור לתביעות של ירידת ערך מצד התושבים שגרים בשכונת נאות הללי, צריך לשים לפנינו לא רק את טובת היזם אלא גם את טובת הדיירים. חשוב להזכיר שהועדה המקומית מחוברת יותר לציבור שלה ועליה לעשות איזון בין התושבים ליזם. כרגע אנו מצביעים האם להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית כפי שהיא או לא.

### הצבעה:

#### **בעד התכנית הצביעו:**

- יוסי אוטמזגין – חבר ועדה
- ג'קי אדרי – חבר ועדה

#### **נגד התכנית הצביעו:**

- רה"ע בני ביטון
- עופר טלקר – חבר ועדה
- יחיאל צרויה – סגן ראש העיר וחבר ועדה
- אריאל ללוש – סגן ראש העיר וחבר ועדה
- יהודה בצלאל – חבר ועדה

**הועדה מתנגדת ברוב קולות לתכנית המוצעת.**

### החלטות

לא ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

**סעיף: 6 | תוכנית מפורטת מקומית: 607-0338996**  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** נווה מדבר 16- שינוי קו בניין ותוספת זכויות בניה

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס** חלק מ-  
**לתכנית** 25/03/102/42

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** ישראל שלום לב

♦ **מתכנן:** מירי אלינסקי סלוצקי אדריכלית מירי א

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

♦ **מגיש:** ישראל שלום לב

**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש: 39508  
, 68

**מטרת הדיון**

הפקדת תוכנית.

**מטרת התכנית**

- שינוי קו בניין צידי מ3 מ' לקו בניין מינימלי של 1.7 מ'.
- הגדלת תכסית קרקע מ35% ל 45% .
- הגדלת שטח בניה מותר מ220 מ"ר ל 245 מ"ר.
- קביעת שטחים עיקריים בשיעור של 245 מ"ר ושטחי שירות בשיעור של 10 מ"ר. עפ"י סעיף: 4, 62א(א), 6, 62א(א)16(א)2 בבית מגורים ברח' נווה מדבר 16.

**הערות בדיקה**

**תיקון התוכנית:**

- מאחר ומדובר בחלקה אחת ומגרש אחד שעליו בנויים שני בתים ומכאן שקיימת החובה להחתיים את בעל החלקה הצמודה.

**תשריט מצב מאושר**

- יש לתקן את הרוזטה ולהוסיף רוזטה ביציאה מרח' נווה מדבר עפ"י תב"ע 42/101/03/25 .
- יש לתקן את מיקום תרשים הסביבה.

**תשריט מצב מוצע**

- יש לסמן קוי בניין צידי מזרחי על פי התוכנית להיתר המתוכננת.
- יש לסמן את המחסן הקיים בצהוב להריסה.
- יש לתקן את הרוזטה המסומנת ברח' נווה מדבר עפ"י הקיים בתב"ע 42/101/03/25 .
- יש לסמן רוזטה ביציאה מרח' נווה מדבר על פי הקיים בתב"ע

42/101/03/25 .

**הוראות התוכנית**

- בסעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי המודד.
- סעיף 2.2 יש לתקן את הגדלת התכסית ל45% , הגדלת שטחי הבניה ל 245 מ"ר ולתקן את המלל בסעיף 2.2 (4).
- סעיף 5 טבלת זכויות : א. תיקון שטח עיקרי ל 245 מ"ר  
ב. הגדלת שטח תכסית ל 45% .  
ג. תיקון קו בינין צידי שמאלי ל"ס"  
ד. ביטול העמודה של האחסנה בטבלה.

**חוויות דעת המהנדס:**

- ממליץ להפקיד את התוכנית בתנאי תיקון הערות הבדיקה.

**החלטות**

- הועדה מאשרת את הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון התוכנית בהתאם להערות הבדיקה.

**סעיף: 7** | **תוכנית מפורטת: 607-0180505**  
 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** מגורים במתחם "כיתן" בדימונה לשעבר בשד' הרצל

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
חלק מ-	25/02/101/10
	תממ/4/14/23

**בעלי עניין:**

**♦ מתכנן:** רמי מרש

♦ אלכס דרימר הראל מהנדסים אזרחיים בע"מ

**♦ בעלים:** תשלובת כיתן בע"מ

**♦ מודד:** עמי אלקבץ אלקא מהנדסים בע"מ

**♦ מגיש:** תשלובת כיתן בע"מ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**מטרת הדיון**

המלצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

**מטרת התכנית**

דיון חוזר לאחר הגשת תוכנית בינוי מתוקנת.  
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים עבור תמהיל הכולל יח"ד צמודות קרקע, בנייה רוויה בת 6 קומות, רבי קומות בני 10 קומות, בנייה למגורים מעל מסחר (4 קומות) ודירות גן-גג.  
 לרבות שטחי מסחר, ציבור, שצפ"ים ופארקים במתחם "כיתן" דימונה.

**הערות בדיקה**

**תיקון הוראות התוכנית:**

**תיקון סעיף 4.5.1:** יש לתקן את מספר תא השטח מ-410 ל-401 כמו כן יש לתקן לנוסח הבא: "תא שטח 401 – מבני הציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תשלום.

יש לשלוח 2 סטים חתומים ומתוקנים.

**חוות דעת המהנדס:**

תוכנית מתחם כיתן נידונה בוועדת המשנה לתכנון ובניה ביום 23/10/14 בישיבה מספר: 334 לאחר שהוצגה בפני חברי הועדה הוחלט להמליץ להפקיד את התוכנית בפני הועדה המחוזית. בתוכנית המוצעת מבקש היזם לבצע שינויים בתמהיל יחידות הדיור של מתחם השכונה ועל כן התוכנית המוצעת מובאת לדיון חוזר בהמלצה להפקיד את התוכנית בפני הועדה המחוזית.

1. השינויים בין התמהילים:

1.1 גרסה מאושרת - 1,602 יח"ד

1.2 גרסה מוצעת - 1,595 יח"ד

2. פרוט חלוקת תמהיל המאושרת לפי מספר יח"ד:

2.1 צמודי קרקע - 212 יח"ד

2.2 בניינים עד 6 קומות - 842 יח"ד

2.3 בניינים רבי קומות בני 13 קומות - 548 יח"ד

3. פירוט חלוקת תמהיל המוצע לפי מספר יח"ד:

- 3.1 צמודי קרקע - 169 יח"ד
  - 3.2 קוטגים דו משפחתיים - 122 יח"ד
  - 3.3 בניינים עד 6 קומות - 638 יח"ד
  - 3.4 בניינים רבי קומות בני 10 קומות - 432 יח"ד
  - 3.5 בנייה למגורים מעל מסחר (4 קומות) - 182 יח"ד
  - 3.6 בניית דירות גן-גג - 52 יח"ד
- בתמהיל המוצע נתווסף תא שטח מס' 401 המיועד למבני ציבור הכולל שטח למוסדות ציבור (בית ספר, מרכז קהילתי) משרדים ותעסוקה, ועל כן בוטל המגרש שיועד לטובת בית ספר שסומן בחלק הדרום מערבי של התוכנית שכאמור הועתק והוגדר בתא שטח מס' 401.
- בתמהיל המאושר להמלצה בפני הועדה המחוזית להפקדה גודל תא שטח המיועד למסחר ותעסוקה - 63,649 מ"ר.
- בתמהיל המוצע גודל תא שטח המיועד למסחר ותעסוקה - 39,275 מ"ר כמו כן שטח השצ"פ מתוך השטח הכולל של המתחם 606,090 מ"ר השתנה דהיינו: בתוכנית שהומלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית גודל תא שטח - 99,309 מ"ר ובתוכנית המוצעת גודל תא שטח - 59,111 מ"ר ממליץ להפקיד את התוכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף לתיקון התוכנית ובהתאם להערות.

### מהלך הדיון

לאולם הישיבות נכנסים נציגי היזם:

- אדריכל רמי מרש – מתכנן
- צבי טל יוסף – מנהל הפרויקט מטעם היזם.
- דניאלה פז ארז – יועצת כלכלית של הפרויקט.

**אדריכל רמי מרש:** מסביר שהסיבה שבגללה נעשה שינוי בתכנון, הינה בחינה מחודשת של כדאיות הכלכלית של הפרויקט ע"י גב' דניאלה פז ארז. השינויים שנעשו הינם שינויים בתמהיל יח"ד, שכוללים בעיקרם הפחתת קומות מבניינים בעלי 13 קומות ל 10 קומות, ניווד יחידות דיור לטובת קוטגים דו משפחתיים דירות גן גג, צמודי קרקע. מתווה השכונה לא השתנה ומס' הכולל של יחידות הדיור לא השתנה.

**חברי הועדה יוסי אוטמזגין וג'קי אדרי:** שואלים האם הצפיפות של הפרויקט תואם את הצפיפות המותרת בעיר?

**אדריכל רמי מרש:** מסביר כי הצפיפות בפרויקט תואמת את דרישות תוכנית המתאר של העיר שדורשת 5 יח"ד לדלדונם שבפועל הפרויקט מתוכנן בצפיפות של 2.63 יח"ד לדלדונם.

נציגי היזם יוצאים מאולם הישיבות.

חברי הועדה ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

### החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאי תיקונה עפ"י הערות הבדיקה.

**סעיף: 8 תוכנית מפורטת: 607-0327106**  
 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**שם:** שינוי קו בניין בבית מגורים משפחת אולינוב ברח' המכתש 1 בדימונה  
**נושא:** הפקדת תוכנית דימונה  
**סמכות:** ועדה מקומית

**יחס** חלק מ-  
**לתכנית** 42/102/03/25

**בעלי עניין:**

- ♦ **מתכנן:** יעקב נעים
- ♦ **בעלים:** מיכאל אולינוב
- ♦ **מודד:** יבגני ברודסקי
- ♦ **רמ"י:** רמ"י
- ♦ **מגיש:** מיכאל אולינוב

**גושים / חלקות לתכנית :**

גוש : 39505  
 93, 35

**מטרת הדין**  
 הפקדת תוכנית.

**מטרת התכנית**  
 התוכנית משנה קווי הבניין למגרש בית המגורים , עפ"י סעיף 62א(א)4 בהתאם למצב הבנייה הקיים.

**הערות בדיקה**  
**תשריט מצב קיים ומוצע**

- יש לתקן את הרוזטה עפ"י תב"ע מספר 42/102/03/25.
- יש לסמן להריסה את האלמנטים שנמצאים מחוץ למגרש.

**הוראות התוכנית**

- תיקון סעיף 1.1 .
- תיקון סעיף 2.1 וסעיף 2.2 .
- תיקון טבלת זכויות הבניה.
- יש להוסיף סעיף חניה.
- יש להוסיף סעיף היטל השבחה.

**הערות כלליות**

- הגשת תצהירים חתומים ע"י עורך הבקשה והמודד.
- הגשת רשימת תיוג.
- הגשת נספחי הליכים סטטוטורים.
- מסמך איתור בעלויות.



**חנות דעת המהנדס:**

מדובר בתוספת בניה שאושרה בשנת 96 ולא נבנתה עפ"י התוכנית וחורגת מקו בניין צידי. המבקש מגיש תוכנית לשינוי קו בניין על מנת להסדיר את הבניה.  
ממליץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

**החלטות**

- הועדה מאשרת את הפקדת התוכנית בכפוף לתיקון התוכנית בהתאם להערות הבדיקה.

### רשימת הבקשות

עמ	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
19	שכי ממשית	פלר דמיטרי	219	19	39530	98018	20150131	1
20	שכי נוה חורש	לחיאני יהודה ומוניק	103	119	39524	93038	20150062	2
22	אזור התעשיה	משייב יוסף (פלמנגו)				2014007	20150093	3
23	שכי מזרחית אדר' ארמון	עומר הנדסה בע"מ	140			2015076	20150130	4
24	שכי ממשית	טלקר נורית ודוד				99148	20150063	5
25	שכי השחר	אייל פרץ יזמות ונדלן	A190			2014085	20150149	6
29	שכי חכמי ישראל	אבו מחלוף וחנה	452	5	39526	2000086	20150161	7
31	שכי השחר	עומר הנדסה בע"מ	145			2015090	20150176	8
32	שכי מלכי ישראל	כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ		26	39515	2015092	20150178	9
35	שכי מלכי ישראל	כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ		27	39515	2015093	20150179	10
37	שכי מלכי ישראל	כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ		28	39515	2015094	20150180	11
39	שכי מלכי ישראל	כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ		29	39515	2015095	20150181	12
41	שכי מלכי ישראל	כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ		30	39515	2015096	20150182	13
43	שכי שבעת המינים	רג'ואן פתוח הנגב בע"מ			39513	2011124	20150184	14
45	מרכז מסחרי	מפעל הפיס		124	39510	2013168	20150001	15
46	שכי קדמה	עמידר		14	39511	2015101	20150189	16
47	שכי מזרחית אדר' ארמון	האחים אוזן בע"מ	A448			2015039	20150073	17

מספר בקשה: 20150131 תיק בניין: 98018

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ פלר דמיטרי

**בודק הבקשה:**

♦ שירן קנדלקר

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: חמת גדר 8 דימונה**

גוש וחלקה: 39530 19 מגרש: 219

תכנית: 132/03/25

**מהות הבקשה:**

החלפת גג רעפים בהקלה מתוכנית בינוי מאושרת, פרגולה בחזית קדמית, בניית מחסן והריסת מחסן קיים, סגירת פתחי חלון ודלת בחזית צידית (לגיטימציה) וחומה קדמית, בשכ' ממשית, רח' חמת גדר 8 מגרש 219.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.

**ת. השלמה**

מספר בקשה: 20150062 תיק בניין: 93038

**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ **לחיאני יהודה ומוניק**

**בזק הבקשה:**

♦ ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית  
**כתובת הבניין: אקליפטוס 41 דימונה**

גוש וחלקה: 39524 119 מגרש: 103

תכנית: 40/במ/25

**מהות הבקשה:**

בניית תוספת בקומה א' בהקלה בגודל מתכנית בינוי, הקלה בצורת גג המבנה מתוכנית בינוי מאושרת, בניית תוספת בקומת קרקע (לגיטימציה), בניית מחסן ובניית חניה מקורה בשכ' נווה חורש, רח' אקליפטוס 41 מגרש A/103.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

**ת. השלמה**

- יש להחתים את בעל הבקשה.
- יש לתקן בחישוב השטחים את השטח הקיים בקומה א'.
- יש לציין מידות O.K ו-U.K לפתחים המוצעים בכל חלקי התכנית.
- יש לציין את מפלס הגג בחתך א-א.
- יש להשלים את המפלסים החסרים בתכנית הגג.
- תיקון חזית צידית.
- יש למחוק את המפלס המיותר בחתך 2-2.
- יש לציין מפלסים בנספח המחסן.
- יש לציין את סוג גימור המחסן.
- לא ינתן היתר עד לקבלת אישור הפיקוח בכתב להריסת כל האלמנטים המיועדים להריסה.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות מבנה קיים
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- פירסום בעתונות
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF.
- הגשת התחייבות לביצוע טיח והכנה לצבע בצד הפונה לכיוון השכן במחסן ובתוספת.

מס' דף: 21

- יש להציג הסכמת שכנים או לחילופין פיתרון ניקוז של גג הרעפים בתוספת החדר בקומה א'.

מספר בקשה: 20150093 | תיק בניין: 2014007

**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ **משייב יוסף (פלמנגו)**

**בזק הבקשה:**

♦ סמיטל חבושה

סוג בקשה: בקשה לשימוש חורג 1

**כתובת הבניין: אזור התעשייה דימונה**

**מהות הבקשה:**

חידוש שימוש חורג לשנתיים נוספות להפעלת אולם אירועים "פלמינגו" במבנה שנמצא על מקרקעין המיועדים לאזור מלאכה מיום 08/14 ועד ליום 08/16.

**חוות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה**

**ת. השלמה**

- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תשלום היטל השבחה
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF.
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- יש להחתים את מבני תעשייה - בעלי הנכס.
- יש לפרק את השער בכניסה לחניה, מדובר בכביש ציבורי.
- חוות דעת משרד הבריאות

מספר בקשה: 20150130 תיק בניין: 2015076

**סעיף 4:**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ **עומר הנדסה בע"מ**

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו ובת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית  
**כתובת הבניין: שכ' מזרחית דימונה**

גוש וחלקה: מגרש: 140

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 10 יח"ד בהקלות הבאות:

- הוספת 2 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (8 יח"ד)
- לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).
- בניית מרפסות זיזיות בהקלה מקו בניין צידי ואחורי בשיעור של עד 40%.
- בשכ' השחר מגרש 140.

**חוות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.

**ת. השלמה**

מספר בקשה: 20150063 תיק בניין: 99148  
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

## סעיף 5:

### מבקש:

♦ **טלקר נורית ודוד**

### בזק הבקשה:

♦ ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית  
**כתובת הבניין: קרני חיטין 13 דימונה**

### מהות הבקשה:

סגירת נישא בחזית אחורית בהקלה מתכנית בינוי, שינוי בצורת הגג, בניית מחסן, שינוי מיקום המחסן, וכן הקלה בשטח תכסית, בשכ' ממשית, רח' קרני חיטין 13, מגרש 73 (לגיטימציה).

### חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

### החלטות:

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

### ת. השלמה

- יש לציין את מס' המגרש (73).
- יש לסמן את שינוי הפתחים שאינם מאושרים בהיתר קודם.
- יש לסמן להריסה קיר בחזית אחורית.
- יש לסמן את השינויים בתוכנית הגג.
- יש להשלים מפלס בגג בחתך א-א.
- יש להראות את הקירות המיועדים להריסה.
- יש להשלים מידות K.U ו-K.O לפתחים המוצעים בכל חלקי התוכנית.
- יש להשלים את מפלס החלון בחתך 1-1 של המחסן.
- יש לתקן כותרת בחזית המחסן.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות בנין קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- תשלום היטל השבחה
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF.



מספר בקשה: 20150149	תיק בניין: 2014085
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015	

**סעיף 6:**

**מבקש:**

♦ אייל פרץ יזמות ונדלן

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו ובת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית  
**כתובת הבניין: שכ' מזרחית דימונה**

גוש וחלקה: מגרש A190:

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 16 יח"ד מדגם D1 ו E מקום 16 יח"ד מדגם D שקיבלו היתר מס': 20140230  
 מישיבת ועדה מס': 467 מיום 24/11/14 ובניית 24 יח"ד חדשות מדגם E, F ו E1.  
 סה"כ בניית 40 יח"ד חדשות בנוסף ל 36 יח"ד אשר קיבלו היתר מס': 20140230.  
 בהקלה ע"י הוספה של 16 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (60 יח"ד)  
 לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).  
 בשכ' השחר במגרש B190.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

**ת. השלמה**

- אישור יועץ תנועה מטעם החברה הפתחת (חב' ערים) ע"ג התוכנית פיתוח.
- יש להעתיק את חניות 9-20 לצד הדרומי (בסמוך לחצרות הבתים).
- יש לבטל בתוכנית הפיתוח את הכניסות למתחם המגורים מכביש מס' 7 פרט כניסה בודדת בין מבני המגורים מדגם D1 ל E ויצירת שביל כניסה למעבר לשצ"פ מתוכנן בין מבנים מדגם F.
- יש להעתיק את מיקום פח האשפה המוטמן לתחום המגרש.
- יש למקם את 2 פחי האשפה המוטמנים במיקום שיתואם עם אגף שפ"ע וזאת על מנת שישרתו את כלל הדיירים.
- יש לתת מידות מרחק בין כל הבניינים המוצעים.
- יש לצרף תוכנית פיתוח כולל סימון מידות קווי הבניין מהמבנים והפרגולות ועד לגבול המגרש.
- יש לציין את הפרגולות בתוכנית העמדה.
- יש לתכנן חצרות משק (לתליית כביסה) בחצרות הבתים שבקומת קרקע.
- יש לציין מידות בהתאם להורדות בחישוב שטחים.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- יש לציין את סוג החומה בהתאם לפרטים בחוברת של חברת ערים.
- יש להציג פרטים ע"פ חוברת תגמירים.
- יש לצרף פריסת חומות בהתאם לפרטים המאושרים כולל סוג חיפוי, גובה, קרקע טבעית ומפלסים.
- יש לסמן מפלס 0.00 בכל הטיפוסים המוצעים בכל הקומות.
- יש להגביה את מסתור המערכת הסולרית לגובה 2 מ'.

- יש לציין ע"ג התוכנית הכנה למערכת איורור עתידית.
- יש לראות מיקום צינורות אויר לחדרי השירותים.
- יש להגדיר חללים בתוכנית קומה.
- יש לצרף פרט איורור לחדר השירותים.
- יש לחפות באבן את כל החומות ההקפיות ע"פ פרט האושר.
- יש לציין את הפילרים השונים במידות ובמיקום בהתאם לתוכנית המדידה של המגרש.
- יש להגיש תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 כולל שיפועים, ניקוזים, עמודי תאורה, תמרורים, פחים, מתקן למחזור בקבוקים ונייר.
- יש לציין מידות קורות הפרגולות ומרווחים בין המרישים ע"ג התוכנית.
- יש להציג דגם לגדר הדקורטיבית.
- יש להגדיר גודל נפח לפח האשפה (מינימום 9 ליטר).
- טיפוס E :
- יש לתת פיתרון לאיורור חדר שירותים כללי ומקלחת הורים בקומה א'.
- יש לתת פיתרון לאיורור חדר שירותים כללי בקומת קרקע.
- יש לציין מפלס בחדר שירות (מרפסת לא מקורה).
- יש לצרף פרט סקייליט.
- תיקון חישוב חיפוי האבן ע"ג המבנה המוצע.
- תיקון חזיתות המבנה
- יש לציין מפלס גובה בפרגולות ע"ג תוכנית הגגות .
- יש לצרף חתך נוסף העובר דרך החצר האנגלית והמחסנים.
- טיפוס E1 :
- יש לתת פיתרון לאיורור חדר שירותים כללי ומקלחת הורים בקומה א'.
- יש לתת פיתרון לאיורור חדר שירותים כללי בקומת קרקע.
- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את שינוי המחסנים בחזיתות ובחתיכי המבנה.
- תיקון מידת מפלס בחצר אנגלית בקומת קרקע (3.15-) ל 0.0.
- יש לציין דרך גישה מהדירה בקומה א' לגג המבנה.
- תיקון חישוב חיפוי האבן ע"ג המבנה המוצע.
- יש לשנות את מיקום חתך ב'-ב' על מנת שיעבור דרך החצר האנגלית.
- יש לבטל את הדלתות מהמחסנים לחצר האנגלית.
- טיפוס F :
- תיקון חישוב חיפוי האבן ע"ג המבנה המוצע.
- יש לציין את מפלסי גובה הפרגולה בחתך ב'-ב'.
- תיקון המחסן בחזית קדמית לא תואם לתוכנית המוצעת.
- תיקון חישוב שטחים (מידת פרגולה 1.75 מ').
- תיקון חזיתות וחתיכים.
- יש לציין מפלסים ע"ג תוכנית כל קומה.
- יש לצרף חתך נוסף העובר דרך החצר אנגלית.
- טיפוס D1 :
- יש לצרף חישוב חיפוי האבן ע"ג המבנה המוצע.
- יש לציין מפלס במסתור הכביסה המוצע ע"ג תוכנית הגגות.
- המרפסות חורגות מקו בניין יש לצמצם ב 50 ס"מ.
- יש לציין כותרות לחזיתות.
- יש להתאים את קיר ההפרדה בין המלל למשורטט בתוכנית.
- יש להראות בקו מקווקו את הפרגולה בתוכנית קומה א'.
- יש לציין את מפלס הפרגולה בתוכנית גגות.
- תיקון חתך ב'-ב'.
- יש לציין את מיקום החתיכים א'- א' ו ב'-ב' ע"ג תוכנית גגות.

- יש לציין בתוכנית גגות מפלס פתח איזורור.
- יש לשנות את מיקום החתך על מנת שיעבור דרך החצר האנגלית.
- יש לבטל בחתך א'-א' את הגג במסתור הכביסה.
- יש לבטל בתוכנית הפיתוח את מגרש 170 לא נכלל בבקשה המוצעת.
- יש לציין מידות מהמבנים המוצעים והפרגולות ועד לגבולות המגרש.
- יש להראות בתוכנית הפיתוח את המגרש המאוחד B190.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש להגיש פרט לסוג הפנס ועמודי התאורה שיהיו מסוג לד.
- הגשת תוכנית להסדרי תנועה מאושרת ע"י משרד התחבורה.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- יש לצרף פרטי פרגולה.
- התחייבות לגידור שטח מתחם הבניה ב "שלט פח" בגובה 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.
- יש לציין מיקום מערכת מיזוג אוויר כולל הכנת צנרת, הסתרה, מניעת מטרדי רעש, פליטת חום והסדרת ניקוז מזגנים לצורך השקיה.
- אישור תוכנית הפיתוח ע"י סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- הסכם לבדיקת שליפת אבן תקן ישראלי 2378 חלקים 1,2.
- תיאום מול חברת בזק על אופן הנחת תשתיות התקשורת וכיווני ההזנה (איש קשר אסתר פוליצר-טלפון: 0506775996 ומייל: [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)).
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- אישור חב' ערים ע"ג תוכנית הבניה
- הסכם מכון מורשה לבדיקת בטונים, אינסטלציה ותגמירים פנימיים בממ"ד (חוזק שליפה, עובי כיסוי מעל הרשת, עובי התגמיר).
- הגשת אישור תאגיד המים "מעיינות הדרום" על התקנת שעון מים במגרש.
- הגשת תוכנית פיתוח הכוללת בין השאר גינות, חשמל, פינוי אשפה, מצללות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה, מאושרת ע"י אגף שפ"ע בעיריה.
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- חוות דעת שרותי כבאות
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- מפת מודד מוסמך מעודכנת
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- יש להציב מעבים למיזוג אוויר רק על גגות הבתים.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת שתי עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF ובקובץ D.W.G.
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית - ד"ר נועם אוסטרליץ.
- תיאום עם חברת "הוט".

- פירסום בעתונות
- תשלום הוצאות עודפות.
- אישור התוכנית ע"י סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- תשלום היטל השבחה עבור תשריט לאיחוד המגרשים.

מספר בקשה: 20150161	תיק בניין: 2000086
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015	

**סעיף 7:**

**מבקש:**

♦ **אבו מחלוף וחנה**

**בודק הבקשה:**

♦ שירן קנדלקר

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: אבן גבירול 35/2 דימונה**

גוש וחלקה: 39526 5 מגרש: 452

**מהות הבקשה:**

סגירת מסתור כביסה בחזית קדמית, תוספת מוצעת בחזית אחורית בהקלה מקו בניין, בניית מחסן (לגיטימציה), מחסן אופניים וחומות, בשכ' חכמי ישראל, רח' אבן גבירול 35/2 מגרש 452

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

**ת. השלמה**

- תיקון מהות הבקשה.
- יש לתקן את מידת קו בניין אחורי (8.5 מ').
- יש להשלים מפלסים לפתחים המוצעים בחתך א-א.
- יש להגיש התחייבות לביצוע טיח והכנה לצבע בצד הפונה לכיוון השכן.
- יש לתקן את סימון חתך א-א של המחסן.
- יש להגיש הסכמת שכנים.
- עפ"י דו"ח פיקוח מיקום הדלת והחלון בתוספת בחזית אחורית שונה ממה שיש בשטח, יש לתקן בכל חלקי התכנית.
- יש לצבוע את החלפת גג האיסכורית לרב רעף.
- יש להקטין את רוחב התוספת לפי תכנית הבינוי המאושרת.
- עפ"י דו"ח פיקוח מידות המחסן שיש בשטח שונות מהמוצע, יש לתקן בכל חלקי התכנית.
- לא ינתן היתר עד לקבלת אישור הפיקוח בכתב להריסת כל האלמנטים המיועדים להריסה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- פירסום בעתונות
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות מבנה קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום.
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב

- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF.
- אישור מינהלת השכונה (אוטמוזגין יוסי 050-5641540).

מספר בקשה: 20150176 תיק בניין: 2015090

**סעיף 8:**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ **עומר הנדסה בע"מ**

**בודק הבקשה:**

♦ יעל סיסו ובת חן וקנין

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית  
**כתובת הבניין: שכ' מזרחית דימונה**

גוש וחלקה: מגרש: 145

**מהות הבקשה:**

בניית 10 יח"ד בהקלה ע"י הוספת 2 יח"ד בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המותר (8 יח"ד)  
לפי סעיף תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (9).  
בשכ' השחר מגרש 145.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.

**ת. השלמה**

מספר בקשה: 20150178 תיק בניין: 2015092

**סעיף: 9**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

\* כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38

**כתובת הבניין: המלך שאול 1056 דימונה**

גוש וחלקה: 39515 26

**מהות הבקשה:**

- במבנה מגורים בן 4 קומות מוצעת תוספת בניה וחיזוק המבנה הכוללים:
1. תוספת קומה רביעית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
  2. תוספת קומה חמישית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
  3. תוספת קומת גג מכח תמ"א 38 הכוללת 2 דירות פנטהאוז בעלות מרפסת גג ופרגולה.
  4. תוספת הרחבת דירות מכח תמ"א 38.
  5. תוספת גוזזטראות לדירות קיימות מכח תמ"א 38 בחזית קדמית.
  6. תוספת מעליות ולובי.
- ביטול תקן חניה.  
סה"כ 10 יח"ד חדשות בהקלה מקווי בניין (עפ"י פרסום),  
בשכ' מלכי ישראל, רח' המלך שאול 1056

**חות דעת המהנדס:**

אישור בגין זכאות לתמ"א 38 - על החלקה קיים מבנה אשר נבנה טרם ינואר 1980, התקבלו החישובים בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38 לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ע"י קונסטרוקטור לפיו המבנה אינו עומד בפני רעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי 2413 וזקוק לחיזוק.

חניות - דרושים 14 מקומות חניה, מוצע 0 חניות,

בוצע פרסום לביטול תקן החניה מאחר ובמגרש המבוקש לא ניתן ליצור מקומות חניה.

הבקשה מובאת לאישור הועדה בגין הפרסום החדש ושיקול דעתה בנושאים הבאים:

- אישור תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינם מכח תמ"א 38.
- אישור תוספת זכויות בגין הרחבת דירות קיימות מכח תמ"א 38.

**המלצות מהנדס העיר:**

1. לנושא החניה ישנה חשיבות לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, וחוק החיזוק מאפשר לחזק מבנים ולבטל תקן חניה, הועדה מאפשרת זאת בכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
2. ממליץ לאשר את ההקלה לביטול תקן חניה בהתאם לתב"ע וע"פ שיקול דעת הועדה ובכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
3. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**מהלך הדיון:**

**חבר הועדה מר יחיאל צרויה יוצא מחדר הישיבות בשל קרבתו האישית לבקשות של כ.ל.ח יזמות והפקעות בע"מ.**

**אבי היקלי** מהנדס העיר מסביר את מהות הבקשה.

לפנינו מוגשות חמש בקשות של היזם כ.ל.ח יזמות והפקעות בע"מ ל 5 מבנים ברחבת שאול המלך (1056, 1057, 1058, 1059, 1060) שהיזם מבקש לחזק את המבנה לרבות תוספת בניה, (2 קומות וחצי), ממ"ד, מרפסות ולובי מכח תמ"א 38, הכוללת הרחבת הדירות, בניית מעלית ותוספת קומות.



חבר הוועדה ג'קי אדרי מבקש לקבל הסבר בנושא הפטור מחניה.

**אבי היקלי :** סעיף 17 בתמ"א 38 מציג את הפתרון למצב שבו אין אפשרות ליזם ליצור מקומות חניה בתוך המגרש, הסעיף מאפשר גביית כופר חניה. היזם משלם את כופר החניה והרשות מכשירה חניות.

חברי הוועדה מסכימים פה אחד כי יש לאשר את כל חמשת הבקשות של הפרוייקט.

### ה ח ל ט ו ת :

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

### ת. השלמה

- יש לציין את פרטי המבקש בטופס 1.
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית
- יש לתקן את המרחק בין המבנה לגבול המגרש כך שיהיה 2 מ' עפ"י תמ"א 38.
- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את סימון הבלוק ע"ג תרשים הסביבה.
- יש להזיז את סימון חתך ג-ג כך שיעבור דרך חלון המרפסת.
- תיקון מפלס המעקה במרפסת בקומה שניה.
- יש להתאים את מפלסי הממ"דים בהתאם לקומות.
- יש לסדר את כתב הגובה בקומה החמישית.
- בתכנית הגג יש להראות את המרפסת של קומה חמישית.
- יש לציין מפלסים חסרים בתכנית הגג.
- יש לתכנן יציאה לטיפול בגג ומעקה בטיחות.
- יש לסמן את גבולות המגרש.
- יש לציין את קווי הבנין.
- יש לסמן את מידת המרחק מהמבנה לגבול המגרש.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי הפרגולות.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום.
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות בנין קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- הגשת אישור קונסטרוקטור כי תוספת הבניה עומדת בת"י 413 רעידות אדמה.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996

מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)

- פירסום בעתונות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור יועץ חיצוני מטעם העירייה לחישובים הסטטיים.
- הסכמת 2/3 מבעלי הנכס כנדרש בחוק עפ"י סעיף 5(א) לחוק המקרקעין חיזוק.
- תשלום כופר חניה.
- גידור השטח בפח איסכורית בגובה 2 מ'.
- חשבון יציבות ותצהיר מהנדס על בקרה הנדסית לפי המפורט בנספח 2 לתמ"א 38.
- למפלס קומת קרקע + קומה ראשונה, שנייה ושלישית אין פתרון לחלון בחדר רחצה.
- דו"ח בדיקות אל הרס.

מספר בקשה: 20150179 תיק בניין: 2015093

**סעיף: 10**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

\* כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38

**כתובת הבניין: המלך שאול 1057 דימונה**

גוש וחלקה: 39515 27

**מהות הבקשה:**

במבנה מגורים בן 4 קומות מוצעת תוספת בניה וחיזוק המבנה הכוללים:

1. תוספת קומה רביעית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
2. תוספת קומה חמישית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
3. תוספת קומת גג מכח תמ"א 38 הכוללת 2 דירות פנטהאוז בעלות מרפסת גג ופרגולה.
4. תוספת הרחבת דירות מכח תמ"א 38.
5. תוספת גוזזטראות לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 בחזית קדמית.
6. תוספת מעליות ולובי.

ביטול תקן חניה.

סה"כ 10 יח"ד חדשות בהקלה מקווי בניין (עפ"י פרסום),

בשכ' מלכי ישראל, רח' המלך שאול 1057

**חות דעת המהנדס:**אישור בגין זכאות לתמ"א 38 - על החלקה קיים מבנה אשר נבנה טרם ינואר 1980, התקבלו

החישובים בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38 לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ע"י

קונסטרוקטור לפיו המבנה אינו עומד בפני רעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי 2413 וזקוק

לחיזוק.

חניות - דרושים 14 מקומות חניה, מוצע 0 חניות,

בוצע פרסום לביטול תקן החניה מאחר ובמגרש המבוקש לא ניתן ליצור מקומות חניה.

הבקשה מובאת לאישור הועדה בגין הפרסום החדש ושיקול דעתה בנושאים הבאים:

- אישור תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינם מכח תמ"א 38.

- אישור תוספת זכויות בגין הרחבת דירות קיימות מכח תמ"א 38.

**המלצות מהנדס העיר:**

1. לנושא החניה ישנה חשיבות לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, וחוק החיזוק מאפשר לחזק מבנים ולבטל תקן חניה, הועדה מאפשרת זאת בכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.

2. ממליץ לאשר את ההקלה לביטול תקן חניה בהתאם לתב"ע וע"פ שיקול דעת הועדה ובכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.

3. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:****בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.****ת. השלמה**

- יש לציין את פרטי המבקש בטופס 1.

- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית

- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את סימון הבלוק ע"ג תרשים הסביבה.
- יש להזיז את סימון חתך ג-ג כך שיעבור דרך חלון המרפסת.
- תיקון מפלס המעקה במרפסת בקומה שניה.
- יש להתאים את מפלסי הממ"דים בהתאם לקומות.
- יש לסדר את כתב הגובה בקומה החמישית.
- בתכנית הגג יש להראות את המרפסת של קומה חמישית.
- יש לציין מפלסים חסרים בתכנית הגג.
- יש לתכנן יציאה לטיפול בגג ומעקה בטיחות.
- יש לסמן את גבולות המגרש.
- יש לציין את קווי הבניין.
- יש לסמן את מידת המרחק מהמבנה לגבול המגרש.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי הפרגולות.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות בנין קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- הגשת אישור קונסטרוקטור כי תוספת הבניה עומדת בת"י 413 רעידות אדמה.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996
- מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- פירסום בעתונות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור יועץ חיצוני מטעם העירייה לחישובים הסטטיים.
- הסכמת 2/3 מבעלי הנכס כנדרש בחוק עפ"י סעיף 5(א) לחוק המקרקעין חיזוק.
- תשלום כופר חניה.
- גידור השטח בפח איסכורית בגובה 2 מ'.
- חשבון יציבות ותצהיר מהנדס על בקרה הנדסית לפי המפורט בנספח 2 לתמ"א 38.
- למפלס קומת קרקע + קומה ראשונה, שנייה ושלישית אין פתרון לחלון בחדר רחצה.
- דו"ח בדיקות אל הרס.

מספר בקשה: 20150180 תיק בניין: 2015094

**סעיף: 11**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

\* כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38

**כתובת הבניין: המלך שאול 1058 דימונה**

גוש וחלקה: 39515 28

**מהות הבקשה:**

- במבנה מגורים בן 4 קומות מוצעת תוספת בניה וחיזוק המבנה הכוללים:
1. תוספת קומה רביעית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
  2. תוספת קומה חמישית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
  3. תוספת קומת גג מכח תמ"א 38 הכוללת 2 דירות פנטהאוז בעלות מרפסת גג ופרגולה.
  4. תוספת הרחבת דירות מכח תמ"א 38.
  5. תוספת גוזזטראות לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 בחזית קדמית.
  6. תוספת מעליות ולובי.
- ביטול תקן חניה.  
סה"כ 10 יח"ד חדשות בהקלה מקווי בניין (עפ"י פרסום),  
בשכ' מלכי ישראל, רח' המלך שאול 1058

**חות דעת המהנדס:**

אישור בגין זכאות לתמ"א 38 - על החלקה קיים מבנה אשר נבנה טרם ינואר 1980, התקבלו החישובים בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38 לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ע"י קונסטרוקטור לפיו המבנה אינו עומד בפני רעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי 2413 וזקוק לחיזוק.

חניות - דרושים 14 מקומות חניה, מוצע 0 חניות.

בוצע פרסום לביטול תקן החניה מאחר ובמגרש המבוקש לא ניתן ליצור מקומות חניה.

הבקשה מובאת לאישור הועדה בגין הפרסום החדש ושיקול דעתה בנושאים הבאים:

- אישור תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינם מכח תמ"א 38.
- אישור תוספת זכויות בגין הרחבת דירות קיימות מכח תמ"א 38.

**המלצות מהנדס העיר:**

1. לנושא החניה ישנה חשיבות לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, וחוק החיזוק מאפשר לחזק מבנים ולבטל תקן חניה, הועדה מאפשרת זאת בכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
2. ממליץ לאשר את ההקלה לביטול תקן חניה בהתאם לתב"ע וע"פ שיקול דעת הועדה ובכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
3. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

**ת. השלמה**

- יש לציין את פרטי המבקש בטופס 1.
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית

- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את סימון הבלוק ע"ג תרשים הסביבה.
- יש להזיז את סימון חתך ג-ג כך שיעבור דרך חלון המרפסת.
- תיקון מפלס המעקה במרפסת בקומה שניה.
- יש להתאים את מפלסי הממ"דים בהתאם לקומות.
- יש לסדר את כתב הגובה בקומה החמישית.
- בתכנית הגג יש להראות את המרפסת של קומה חמישית.
- יש לציין מפלסים חסרים בתכנית הגג.
- יש לתכנן יציאה לטיפול בגג ומעקה בטיחות.
- יש לסמן את גבולות המגרש.
- יש לציין את קווי הבניין.
- יש לסמן את מידת המרחק מהמבנה לגבול המגרש.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי הפרגולות.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות בנין קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- הגשת אישור קונסטרוקטור כי תוספת הבניה עומדת בת"י 413 רעידות אדמה.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996
- מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- פירסום בעתונות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור יועץ חיצוני מטעם העירייה לחישובים הסטטיים.
- הסכמת 2/3 מבעלי הנכס כנדרש בחוק עפ"י סעיף 5(א) לחוק המקרקעין חיזוק.
- תשלום כופר חניה.
- גידור השטח בפח איסכורית בגובה 2 מ'.
- חשבון יציבות ותצהיר מהנדס על בקרה הנדסית לפי המפורט בנספח 2 לתמ"א 38.
- למפלס קומת קרקע + קומה ראשונה, שנייה ושלישית אין פתרון לחלון בחדר רחצה.
- דו"ח בדיקות אל הרס.

מספר בקשה: 20150181 תיק בניין: 2015095

**סעיף: 12**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

\* כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38

**כתובת הבניין: המלך שאול 1059 דימונה**

גוש וחלקה: 39515 29

**מהות הבקשה:**

- במבנה מגורים בן 4 קומות מוצעת תוספת בניה וחיזוק המבנה הכוללים:
1. תוספת קומה רביעית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
  2. תוספת קומה חמישית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
  3. תוספת קומת גג מכח תמ"א 38 הכוללת 2 דירות פנטהאוז בעלות מרפסת גג ופרגולה.
  4. תוספת הרחבת דירות מכח תמ"א 38.
  5. תוספת גוזזטראות לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 בחזית קדמית.
  6. תוספת מעליות ולובי.
- ביטול תקן חניה.  
סה"כ 10 יח"ד חדשות בהקלה מקווי בניין (עפ"י פרסום),  
בשכ' מלכי ישראל, רח' המלך שאול 1059

**חות דעת המהנדס:**

אישור בגין זכאות לתמ"א 38 - על החלקה קיים מבנה אשר נבנה טרם ינואר 1980, התקבלו החישובים בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38 לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ע"י קונסטרוקטור לפיו המבנה אינו עומד בפני רעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי 2413 וזקוק לחיזוק.

חניות - דרושים 14 מקומות חניה, מוצע 0 חניות.

בוצע פרסום לביטול תקן החניה מאחר ובמגרש המבוקש לא ניתן ליצור מקומות חניה.

הבקשה מובאת לאישור הועדה בגין הפרסום החדש ושיקול דעתה בנושאים הבאים:

- אישור תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינם מכח תמ"א 38.
- אישור תוספת זכויות בגין הרחבת דירות קיימות מכח תמ"א 38.

**המלצות מהנדס העיר:**

1. לנושא החניה ישנה חשיבות לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, וחוק החיזוק מאפשר לחזק מבנים ולבטל תקן חניה, הועדה מאפשרת זאת בכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
2. ממליץ לאשר את ההקלה לביטול תקן חניה בהתאם לתב"ע וע"פ שיקול דעת הועדה ובכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
3. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

**ת. השלמה**

- יש לציין את פרטי המבקש בטופס 1.
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית

- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את סימון הבלוק ע"ג תרשים הסביבה.
- יש להזיז את סימון חתך ג-ג כך שיעבור דרך חלון המרפסת.
- תיקון מפלס המעקה במרפסת בקומה שניה.
- יש להתאים את מפלסי הממ"דים בהתאם לקומות.
- יש לסדר את כתב הגובה בקומה החמישית.
- בתכנית הגג יש להראות את המרפסת של קומה חמישית.
- יש לציין מפלסים חסרים בתכנית הגג.
- יש לתכנן יציאה לטיפול בגג ומעקה בטיחות.
- יש לסמן את גבולות המגרש.
- יש לציין את קווי הבניין.
- יש לסמן את מידת המרחק מהמבנה לגבול המגרש.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי הפרגולות.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות בנין קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- הגשת אישור קונסטרוקטור כי תוספת הבניה עומדת בת"י 413 רעידות אדמה.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996
- מייל o@bezeq.co.ilestip
- פירסום בעתונות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור יועץ חיצוני מטעם העירייה לחישובים הסטטיים.
- הסכמת 2/3 מבעלי הנכס כנדרש בחוק עפ"י סעיף 5(א) לחוק המקרקעין חיזוק.
- תשלום כופר חניה.
- גידור השטח בפח איסכורית בגובה 2 מ'.
- חשבון יציבות ותצהיר מהנדס על בקרה הנדסית לפי המפורט בנספח 2 לתמ"א 38.
- למפלס קומת קרקע + קומה ראשונה, שנייה ושלישית אין פתרון לחלון בחדר רחצה.
- דו"ח בדיקות אל הרס.



מספר בקשה: 20150182 תיק בניין: 2015096

**סעיף: 13**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

\* כ.ל.ח יזמות והשקעות בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* ספיר טובול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38

**כתובת הבניין: המלך שאול 1060 דימונה**

גוש וחלקה: 39515 30

**מהות הבקשה:**

במבנה מגורים בן 4 קומות מוצעת תוספת בניה וחיזוק המבנה הכוללים:

1. תוספת קומה רביעית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
2. תוספת קומה חמישית מכח תמ"א 38 הכוללת 4 יח"ד.
3. תוספת קומת גג מכח תמ"א 38 הכוללת 2 דירות פנטהאוז בעלות מרפסת גג ופרגולה.
4. תוספת הרחבת דירות מכח תמ"א 38.
5. תוספת גוזזטראות לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 בחזית קדמית.
6. תוספת מעליות ולובי.

ביטול תקן חניה.

סה"כ 10 יח"ד חדשות בהקלה מקווי בניין (עפ"י פרסום),

בשכ' מלכי ישראל, רח' המלך שאול 1060

**חות דעת המהנדס:**

אישור בגין זכאות לתמ"א 38 - על החלקה קיים מבנה אשר נבנה טרם ינואר 1980, התקבלו החישובים בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38 לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ע"י קונסטרוקטור לפיו המבנה אינו עומד בפני רעידות אדמה ע"פ תקן ישראלי 2413 וזקוק לחיזוק.

חניות - דרושים 14 מקומות חניה, מוצע 0 חניות.

בוצע פרסום לביטול תקן החניה מאחר ובמגרש המבוקש לא ניתן ליצור מקומות חניה.

הבקשה מובאת לאישור הועדה בגין הפרסום החדש ושיקול דעתה בנושאים הבאים:

- אישור תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינם מכח תמ"א 38.
- אישור תוספת זכויות בגין הרחבת דירות קיימות מכח תמ"א 38.

**המלצות מהנדס העיר:**

1. לנושא החניה ישנה חשיבות לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, וחוק החיזוק מאפשר לחזק מבנים ולבטל תקן חניה, הועדה מאפשרת זאת בכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
2. ממליץ לאשר את ההקלה לביטול תקן חניה בהתאם לתב"ע וע"פ שיקול דעת הועדה ובכפוף לתשלום כופר חניה ואישור הועדה המחוזית.
3. ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:****בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.****ת. השלמה**

- יש לציין את פרטי המבקש בטופס 1.
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית

- תיקון חישוב שטחים.
- יש לתקן את סימון הבלוק ע"ג תרשים הסביבה.
- יש להזיז את סימון חתך ג-ג כך שיעבור דרך חלון המרפסת.
- תיקון מפלס המעקה במרפסת בקומה שניה.
- יש להתאים את מפלסי הממ"דים בהתאם לקומות.
- יש לסדר את כתב הגובה בקומה החמישית.
- בתכנית הגג יש להראות את המרפסת של קומה חמישית.
- יש לציין מפלסים חסרים בתכנית הגג.
- יש לתכנן יציאה לטיפול בגג ומעקה בטיחות.
- יש לסמן את גבולות המגרש.
- יש לציין את קווי הבניין.
- יש לסמן את מידת המרחק מהמבנה לגבול המגרש.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש לציין מידות קורות ועמודי הפרגולות.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- רשיון עורך הבקשה/מהנדס אחראי
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות בנין קיים.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- הגשת אישור קונסטרוקטור כי תוספת הבניה עומדת בת"י 413 רעידות אדמה.
- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב היטלים)
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך: 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- תיאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גב' אסתי פוליצר 0506775996
- מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- פירסום בעתונות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור יועץ חיצוני מטעם העירייה לחישובים הסטטיים.
- הסכמת 2/3 מבעלי הנכס כנדרש בחוק עפ"י סעיף 5(א) לחוק המקרקעין חיזוק.
- תשלום כופר חניה.
- גידור השטח בפח איסכורית בגובה 2 מ'.
- חשבון יציבות ותצהיר מהנדס על בקרה הנדסית לפי המפורט בנספח 2 לתמ"א 38.
- למפלס קומת קרקע + קומה ראשונה, שנייה ושלישית אין פתרון לחלון בחדר רחצה.
- דו"ח בדיקות אל הרס.

מספר בקשה: 20150184 תיק בניין: 2011124

**סעיף: 14**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

\* רג'ואן פתוח הנגב בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* סמיטל חבושה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: עולי הגרדום דימונה**

גוש וחלקה: 39513

תכנית: 63/102/03/25

**מהות הבקשה:**

המשך לדיון בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 02/02/2015 (ישיבה מס': 336) שדנה בעניין הבקשה לחידוש היתר לבניינים שטרם קיבלו היתר (J,I,H,G,B,A,K,L,M) שבעניינם נציגי דיירי השכונה הגובלים עם הפרוייקט העלו בפני חברי הועדה את סוגיית המדרכה המתוכננת בסמיכות לבית מגוריהם (מדרכה דרומית) שהינה צרה ולא עומדת בדרישות חוק הנגישות, בנוסף לסוגיית חברי הועדה שהעלו תהיות לעניין תוכנית הסדרי תנועה לפרוייקט וכן לאישור שירותי כבאות לתוכנית הבטיחות שהוגשה ע"י יועץ הבטיחות מטעם היזם. לאור האמור ובהתאם להחלטת הועדה מיום 02/02/2015 לאחר ששמעה את טיעוני דיירי השכונה הגובלים עם הפרוייקט, נקבע כי יש לזמן בפני הועדה ולהציג את חו"ד לסוגיות שהוצגו לעיל:

יועץ נגישות מטעם הועדה, יועץ תחבורה מטעם הועדה ונציג שירותי הכבאות.

**מהלך הדיון:**

**רה"ע מר בני ביטון:** מציג את אנשי המקצוע שהגיעו לדיון: חיים בר – רמ"ד מניעת דליקות מרחב באר-שבע – שירותי הכבאות אריה צור - מהנדס כבישים ותנועה מטעם עיריית דימונה אינג' באסם אלקרנאווי - יועץ נגישות מטעם עיריית דימונה

**אבי היקלי:** לפני כחצי שנה הועדה התכנסה ודנה בחידוש היתר של תשעה בניינים, ההחלטה של דיון זה הייתה שעפ"י דרישת חברי הועדה יש לזמן את אנשי המקצוע על מנת להציג את חוות דעתם ולהשיב על שאלות חברי הועדה בסוגיית הסדרי תנועה ואישור תוכנית הבטיחות והנגישות.

**עופר טלקר:** אני לא חושב שוועדת המשנה לתכנון ובניה צריכה לדון בחידוש הבקשה להיתר, מאחר והבקשה להיתר לתשעת הבניינים הובאה לדיון ואישור בוועדת המליאה לתכנון ובניה ועל כן גם הדיון בחידוש צריך להתקיים שם.

**יחיאל צרויה:** מפנה שאלה לחיים בר ושואל, איך מנוף של כיבוי אש יכול להתרומם במקרה של אסון כאשר הכביש ממש צר בין הבניינים לוולות הקיימות?

**חיים בר:** החוק דורש רחבת הערכות במידות של 12\*6 ודרך גישה ברוחב של 4 מ', מנוף זה לא האמצעי היחיד שיש על מנת לכבות שרפות, יש גרם מדרגות מוגן שמשמש כדרך מילוט עד ליציאה וגם הדלתות מתוכננות עם פתיחה כדרך מילוט. כמו כן, במבואת הכניסה הקירות מתוכננים כקירות חסיני אש. היום כל הבניינים מתוכננים כך שהמנוף הוא אמצעי חילוץ האחרון ומשתמשים בו רק במידה שיש אדם שלא התפנה וצריך לחלץ אותו מהחלון. גרם המדרגות משמש כדרך מילוט עיקרית. אני עומד מאחורי אישור התכנית.

**רה"ע מר בני ביטון:** מבקש מיועץ התחבורה להסביר האם הכביש יכול להכיל את תנועת רכבים של 500 דיירים שעתידיים להשתמש בכביש.

**יועץ תנועה אריה צור:** לפני שהתחלתי לבדוק את התכנית, עברתי על התכנית שאושרה ע"י משרד התחבורה, התכנית כללה ספירת תנועה של רכבים שיוצאים ונכנסים מהכביש, אני החמרת על דרישות משרד התחבורה וביקשתי מעגל תנועה נוסף מכיוון רח' הרצל על מנת להקל על עומסי התנועה בכביש. החישובים שנעשו מראים כי הכביש מסוגל להכיל את עומסי התנועה.

**באסם אלקרנאווי יועץ נגישות:** התבקשתי ע"י עיריית דימונה לבדוק את רוחב המדרכה, המדרכה אידיאלית לנגישות היא מינימום 1.3 מ' כולל אבן שפה, מבחינת הנגישות לנכים ישנן תקנות לא מחייבות מאחר ועדיין תקנות רוחב מדרכה לא אושרו. ישנם הסדרים לנכים שדורשים שהמדרכה תהיה רחבה מספיק לעגלת נכים שרוחבה 80 ס"מ התואמת את הנחיות משרד התחבורה. עפ"י תקנות משנת 1988 רוחב עגלת נכים הינה 80 ס"מ, בגלל שאין עדיין חוק מחייב לגבי נגישות מדרכות, אני לא יכול לחייב רוחב מדרכה של 1.3 מ' ולכן פעלתי ואישרתי את התכנית עפ"י ההנחיות שמחייבות רוחב של 80 ס"מ.

**אריה צור:** מציין כי לא שתי המדרכות חייבות להיות ברוחב של 1.3 מ' אלא רק אחת מהמדרכה.

**אבי היקלי:** מבהיר כי כאשר מדובר על הצרת המדרכה ל-90 ס"מ או למטר זה בקטעים קטנים ורק איפה שישנה חריגה של הבתים הקיימים.

**אריה צור:** אני מבקש לדרוש הגדלה של רוחב המדרכה למינימום של מטר.

**רה"ע מר בני ביטון:** נערוך הצבעה לחידוש ההיתר בכפוף לשינוי רוחב המדרכה מ-90 ס"מ למטר.

**יוסי אוטמזגין:** אני מבקש לדרוש מהקבלן לבטל את ההקלה לתוספת יחידות דיור ובכך לגרום לו להפחית את מספר הבניינים.

**עו"ד מנחם בן טובים:** ביטול ההקלה בתוספת יח"ד לא מחוייב הקטנת מספר הבניינים, הקבלן יכול לבחור גם בהורדת קומות.

#### **נערכה הצבעה, להלן התוצאות:**

##### **בעד חידוש ההיתר:**

- רה"ע בני ביטון

##### **נגד חידוש ההיתר:**

- יוסי אוטמזגין – חבר ועדה
- יהודה בצלאל – חבר ועדה
- אריאל ללוש – סגן ראש העיר וחבר ועדה
- ג'קי אדרי – חבר ועדה
- עופר טלקר – חבר ועדה

##### **נמנע:**

- יחיאל צרויה - סגן ראש העיר וחבר ועדה

#### **ה ח ל ט ו ת:**

לא מאשרים את הבקשה לחידוש ההיתר ל-9 בניינים עפ"י התוכנית להיתר שאושרה במליאת ועדת בנין הערים מיום 6/1/13 הכוללת הקלה של תוספת 20% מסך יחידות הדיור המותרות עפ"י התוכנית התקפה.

מספר בקשה: 20150001 תיק בניין: 2013168

**סעיף: 15**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ **מפעל הפיס**

**בזק הבקשה:**

♦ סמיטל חבושה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: שד' הנשיא דימונה**

גוש וחלקה: 39510 124

**מהות הבקשה:**

דיון חוזר - הצבת ביתן יביל של מפעל הפיס במרכז המסחרי בחזית מרכול "מגה בעיר".

**חוות דעת המהנדס:**

**חוות דעת מהנדס העיר:**

בהמשך להחלטת ועדה מיום 6/4/15 שבה נידונה הבקשה בהחלטת הועדה קבע היועמ"ש כי לא ניתן לידון בבקשה כל עוד טרם הושלם הליך רישום הזכויות ע"ש עיריית דימונה ואף עפ"י כן קבעה הועדה כי הבקשה תובא לדיון נוסף לאור קבלת חו"ד היועמ"ש לסוגיה באופן נקודתי.

**חוות דעת היועץ המשפטי:**

- עניין זה עלה בפני הועדה לפני שנה וחצי, מאז דבר לא השתנה.
1. הועדה אינה מוסמכת לתת היתר אלא אם המבקש הוכיח זכות בנכס, ברור שאין למבקש ולא לעומד מאחורי הבקשה מר גולן אטיאס כל זכות בנכס. ובכלל מדוע לאשר למבקש ולא לאחרים.
  2. מדובר בבקשה לבנייה על מעבר ציבורי, נעדר זכויות בניה, דבר אסור ומנוגד להיתר. יש לציין כי בערים אחרות הסדירו את דוכני מפעל הפייס שנבנו על מעברים באמצעות אישור תב"ע מתאימה.
- לאור האמור הועדה אינה מוסמכת לאשר את הבקשה. תשומת לב הועדה מופנית לסעיף 48 לחוק התכנון והבניה שענינו מתן היתר או אישור שלא כחוק.

**החלטות:**

- חברי הועדה מקבלים את חוות דעת היועץ המשפטי ולא מאשרים את הבקשה.

מספר בקשה: 20150189 תיק בניין: 2015101

**סעיף: 16**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ עמידר

**בזדק הבקשה:**

♦ סמיטל חבושה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: כובשי אילת 7 דימונה**

גוש וחלקה: 39511 14

**מהות הבקשה:**

בקשה לאישור תשריט רישום של בית משותף לצורך חלוקת דירות, בשכ' קדמה, רח' כובשי אילת 7

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.

**ת. השלמה**

- ע"פ תוכנית הבינוי לדירות הקרקע קיים שטח המיועד למרפסות לא מקורות לכיוון חזית יציאה אחורית, בפועל נמצא כי לדירות 7,14,21,27 "סופח" שטח המרפסות לטובל חלק בלתי נפרד מהדירה, יש לסמן להריסה את חריגות הבניה שצויינו לעיל.
- יש לסמן להריסה את כל האלמנטים הלא מאושרים ע"ג התכנית.
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.

מספר בקשה: 20150073 תיק בניין: 2015039

**סעיף: 17**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 339 בתאריך: 17/08/2015

**מבקש:**

♦ **האחים אוזן בע"מ**

**בזק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית  
**כתובת הבניין: שכ' מזרחית דימונה**

גוש וחלקה: מגרש A448:

תכנית: 146/03/25

**מהות הבקשה:**

בניית 2 בנייני מגורים 28 יח"ד בהקלה בתוספת קומה לבניין A, תוספת שני קומות לבניין B והקלה בקווי בניין קדמי, אחורי וצידי לבניית מרפסות זיזיות בשיעור של עד 40% מקו בניין מותר. בשכ' השחר, מגרש A448.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

**החלטות:**

**בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה.**

**ת. השלמה**

- יש לרשום את מספר התיק והבקשה בדף ראשון של התוכנית
- אין לציין גוש חלקה לא בהסדר.
- יש להגיש תוכנית ותוכנית פיתוח מתוקנת וחתומה ע"י משרד השיכון והבינוי.
- יש לתת מידות אורך מהמבנה ומהמרפסות לגבול מגרש.
- תיקון שטח כולל המבוקש לבנייה.
- תיקון חישוב שטחים.
- יש להגדיל את שטח הצללה לדירות הפנטאהוז לפחות 30% משטח המרפסות.
- יש לתקן בתוכנית הפיתוח את המפלסים של מבנה B.
- יש לתת תוכנית פיתוח של קומה 1-1 וקומה 2-2.
- יש לתת מפלסים ומידה אבסולטית בכל הקומות.
- תיקון הפתחים במבואות הכניסה.
- יש לסמן רק את המגרש המבוקש בתרשים סביבה.
- יש לעדכן תוכנית פיתוח עדכנית בגליון הבקשה.
- תיקון תוכנית הפיתוח בהתאם לתוכנית קומת קרקע.
- יש להגיש חישוב לחיפוי האבן (מינימום 50%).
- יש לציין את פרוט ההקלות המוצעות בטבלת ההקלות.
- יש להציג "חזית חמישית" המראה את גג המבנים ומפרטת את כל מתקניו כמפורט לפי סעיף 7.1 ח'1.
- הגשת תוכנית מאושרת ע"י משרד הכלכלה לנושא צוברי הגז.
- יש להגיש תוכנית מדידה מקורית.
- יש לציין בטבלה מהו שטחה של כל דירה.

- יש לציין מיקום פחים (מיחזור נייר, בקבוקים, וכו'..).
- יש לסמן מעברי צנרת ניקוז וביוב בשטחי מגרשים - ע"פ נתוני המגרש.
- יש להגיש תוכנית פיתוח כולל מפלסים, עמודי תאורה ופרט עמוד התאורה.
- יש להגיש תוכנית תנועה הכוללת מאזן חניות.
- יש לציין את מיקום המערכת הסולרית כולל הסתרת המערכת בצורת ח' בגובה 2 מ'.
- יש לציין את מיקום מערכת מיזוג האויר כולל הכנת צנרת, הסתרה, מניעת מטרדי רעש, פליטת חום והסדרת ניקוז מזגנים לצורך השקייה.
- יש לציין את מיקום צנורות האויר לחדרי השירותים.
- הגשת פרט קיר תומך ע"פ פרט מאושר.
- יש להגדיר את סוג חיפוי האבן במבנים (אבן נסורה) ולצרף פרט כולל גודל האבן.
- הסכם לבדיקת שליפת אבן תקן ישראלי 2378 חלקים 1,2.
- תיקון חזיתות וחתכים.
- יש להגיש פרט לחיפוי אבן וגדר דקורטיבית ע"פ פרט פיתוח מאושר של חב' ערים.
- יש להגיש פרט לסוג הפנס ועמודי התאורה שיהיו מסוג לד.
- יש לתכנן מחסנים בגודל מינימלי של 6 מ"ר לכל הדירות בקומת קרקע ע"פ הנחיות התוכנית החלה על המקום (כניסה חיצונית בלבד).
- יש למספר את כל החניות.
- יש לציין את הפילרים השונים בתוכנית הפיתוח כולל פריסת חומות.
- יש לציין את חומרי הגמר בכל חלקי המבנה.
- יש לתת פרט פרגולה ולציין מידות קורות.
- יש לסמן את הפרגולות בכל חלקי התוכנית.
- יש לציין O.K ו U.K לפתחי המבנה.
- יש לציין מפלסי גובה בכל מסתורי הכביסה בתוכנית.
- יש לצרף פריסת חומות בין הבתים.
- יש להוסיף לחישוב שטחים את חישוב הפרגולות.
- תיקון פריסת חומות.
- יש למספר את כל הדירות.
- מיקום החתכים בתוכנית אינו תואם לחתכים.
- יש להשלים קומת גג נוספת בכדי להראות את גג חדר המדרגות.
- אישור משרד הגנת הסביבה.
- יש לציין מהו נפח מיכל הפח המוצע ולצרף פרט.
- קיימת אי התאמה בפתחים בין התוכנית לחזיתות.
- הגשת תוכנית להסדרי תנועה מאושרת ע"י משרד התחבורה.
- תיאום מול חברת בזק על אופן הנחת תשתיות התקשורת וכיווני ההזנה (איש קשר אסתר פוליצר-טלפון: 0506775996 ומייל: [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)).
- עמידה בתקן בניה ירוקה על כל חלקיו בתיאום ובאישור יועץ לבניה ירוקה מטעם הועדה המקומית - ד"ר נועם אוסטרליץ.
- גידור שטח מתחם הבניה ב "שלט פח" בגובה 2 מ' לפני תחילת עבודות הבניה.
- יש להגדיר חללים בכל חלקי התוכנית.
- אישור תוכנית הפיתוח ע"י סגן מהנדס העיר - אבי דהן.
- אישור מורשה נגישות כפוף להתייעצות עם נותן שירותים בתחום
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- הגשת הסכם עם מעבדה מאושרת בהתאם לרשימת בדיקות מצ"ב
- בדיקת חיטוי קווי מים - מורשה משרד הבריאות.
- הגשת תוכנית מים וביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים "מעיינות הדרום.
- מתן פרטי קבלן רשום לביצוע הבניה בגוף הבקשה.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס



- קבלה על תשלום היטלים מקומיים במשרדי התאגיד (יש לגשת עם תוכנית בניה לחישוב ההיטלים)
- הגשת דו"ח יועץ קרקע
- הגשת 2 דו"חות מודד מוסמך : 1. דו"ח לאחר יציקת רצפה במפלס 0.0 (התאמה בין מצב בניה קיים נתונים ע"פ תוכנית מאושרת. 2. דו"ח סיום בניה כולל חישוב שטח המבנים במגרש.
- בדיקת גז ראדון.
- תאום עם חברת "בזק" לאישור הנחת תשתיות, גבי אסתי פוליצר 0506775996
- מייל [estipo@bezeq.co.il](mailto:estipo@bezeq.co.il)
- חוות דעת שרותי כבאות.
- הגשת 2 עותקים באופן ממוחשב (דיסק) בקובץ PDF וקובץ D.W.G.
- מפת מודד מוסמך מעודכנת.
- חתימת אחראי לביצוע שלד הבנין / עורך הבקשה / מהנדס אחראי / בעל הבקשה - ע"ג התוכנית.
- אישור רשות העתיקות.
- חוות דעת משרד העבודה.
- פירסום בעתונות.
- הגשת תוכנית פיתוח הכוללת בין השאר פריסת קירות, פתרונות לניקוז, גינון, עיצוב גדרות, מעקות מצללות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת, גומחות ומיכלים לאצירת אשפה , מאושרת ע"י אגף סגן מהנדס העיר אבי דהן.
- אישור אגף שפ"ע על הסדר פינוי פסולת בנין.
- תשלום אגרת בניה ע"פ חשבון מצ"ב.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום הוצאות עודפות.

-----  
אינג' היקלי אבי - מהנדס העיר

-----  
מר בני ביטון - יו"ר הועדה

-----  
חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה