

**סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 365 ביום ראשון תאריך 27/05/18 י"ג סיון, תשע"ח

**מ ו ז מ נ י ס :**

**חברים:**

- מר בני ביטון - יו"ר הועדה וראש העיר
- אריאל ללוש - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- מר צרויה יחיאל - סגן ראש העיר וחבר ועדה
- אלי סיגרונן - חבר ועדה
- מר טלקר עופר - חבר ועדה
- אוטמזגין יוסי - חבר ועדה
- גיקי אדרי - חבר ועדה

**נציגים:**

- בני כהן - נציג כיבוי אש
  - גולדשטיין דוד - נציג הג"א
  - טלי כפיר - נציגת משרד הבריאות
  - שי נויהאוס - נציג רשות מקרקעי ישראל
  - סונטג פלביה - נציגת רשות העתיקות
  - ד"ר קטושבסקי רחל - נציגת שר האוצר
  - רחמים הדר - נציג מ. השיכון
  - שולה אילוז - נציגת איכות הסביבה
  - אייל עמרם - נציג תאגיד המים - מעיינות דרום
  - רמי ברדוגו - נציג בעל דעה מייצגת - שר האוצר
  - אדווה אמזלג - מפקחת בטיחות אש (כיבוי)
- סגל:**
- רפי בן דוד - מהנדס העיר
  - עו"ד מנחם בן טובים - יועץ המשפטי לעיריה
  - טל שמשון - מנהל מחלקת רישוי עסקים
  - חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה
  - יעל סיסו - ס. מנהלת מח' רישוי ובניה
  - עו"ד תורג'מן רוני - מנהל תחום גביה
  - מירב בנאקוט - מבקרת העירייה
  - רפי בן דוד - מהנדס העיר
  - עו"ד יהודה ירמולובסקי - תובע עירוני

## אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 364  
מיום 07/05/2018 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)(2), לחוק התכנון והבניה.

**החלטה:**

**כללי**

1. מדובר בפניה בכתב לקבלת עמדה ראשונית לבניית מחסן בשטח המשותף לכלל הדיירים בקומת העמודים אשר ישמש את משפחת וקנין.

**כתובת:** בניין 1307 דירה 17  
**המבקש:** וקנין רפאל וג'ורגיט

**חוות דעת המהנדס:** בקשות מסוג זה הובאו בעבר לדיון בפני חברי העדה ולא אושרו (למעט בקשות שהוגשו בעקבות מוגבלות וצורך אחסנת כיסא גלגלים או קולנועית).  
לשיקול דעת חברי הועדה.

**החלטה:**

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 365 בתאריך: 27/05/18

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	607-0440537	שינויים במגרש 58, רחוב ציפורן 25 - דימונה.	39498	20	20	4
2	607-0614479	מגורים ברח' יודפת 3, שכ' ממשית דימונה	39528	70	70	5
3	607-0479048	מתחם נאות הללי, דימונה	39808	44	44	7
4	607-0527903	פלדה בנגב (ימית) אזור תעשייה - דימונה	39927	1	1	9

<b>סעיף: 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 607-0440537</b>
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018	

**שם:** שינויים במגרש 58, רחוב ציפורן 25 - דימונה.

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	61/1/במ/25
חלק מ-	1022/מק/25

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** אסנת אמסלם לרדו

♦ **מתכנן:** אריקה לאוב

♦ ארמונד אזוט

♦ **מתנגד:** חיים דהן

♦ **מגיש:** מיכאל אמסלם

♦ אסנת אמסלם לרדו

**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש: 39498

42, 20

**מגרשים לתכנית:** 58 בשלמותו מתכנית: 25 / במ / 61 / 1

58 בשלמותו מתכנית: 25 / מק / 1022

**מטרת הדיון**

דיון במתן תוקף לתוכנית לאחר הדיון בהתנגדות.

**מטרת התכנית**

הסדרת מצב קיים במגרש פרטי ביעוד מגורים א', רח' ציפורן בדימונה.

**מתנגדים:**

♦ חיים דהן ציפורן 23 דימונה

**חנות דעת המהנדס:**

לתוכנית שבנידון התקבלה התנגדות שנידונה ביום 24/04/18

בועדה 363. הועדה לא קיבלה את ההתנגדות.

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

<b>סעיף: 2</b>	<b>תכנית מפורטת: 607-0614479</b>
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018	

**שם:** מגורים ברח' יודפת 3, שכי ממשית דימונה  
**נושא:** הפקדת תוכנית דימונה  
**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/03/132
	77/1/במ/25
	77/2/במ/25

**בעלי עניין:**

- ♦ **יזם:** מיכאל ביטון
- ♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן
- ♦ **מגיש:** מיכאל ביטון
- ♦ דבורה ביטון

**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש : 39528  
 , 70

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדה

**מטרת התכנית**

התוכנית המוצעת מסדירה מצב קיים ע"י :  
 1. הגדלת סה"כ זכויות הבניה מ- 193 מ"ר ל- 236 מ"ר.  
 2. הגדלת שטח עיקרי מ- 166 מ"ר ל- 172 מ"ר.  
 3. הגדלת שטח שירות מ- 27 מ"ר ל- 64 מ"ר.  
 4. הגדלת תכסית מירבית.  
 5. שינוי קו בנין קדמי נקודתי עבור סככה קדמית.  
 במגרש מגורים מס' 284 ברח' יודפת 3, שכי ממשית בדימונה.

**הערות בדיקה**

תיקון הוראות תוכנית

- תיקון דברי ההסבר : 1. להוריד את עיקרי התוכנית מדברי ההסבר
- 2. להוסיף תוכנית זו כוללת שינויים תכנוניים למגרש.....
- תיקון סעיף 1.4 לעניין סעיפי החוק לא כל השינויים הקיימים בתוכנית באים לידי ביטוי.
- תיקון סעיף 2.1 יש לרשום הסדרת מצב קיים.
- יש למלא את סעיף 4.1.2
- מתחת לטבלה 5 יש לציין כי גודל המחסן המותר הינו 20 מ"ר ולא 15 מ"ר (כמצוין בתב"ע התקפה). כמו כן יש לציין כי הגובה מתייחס לגג רעפים.
- יש להוסיף הנחיות בינוי למחסן והחניה
- הגשת מסמך בעלויות

**חות דעת המהנדס:**

התוכנית המוצעת באה להסדיר מצב קיים ע"י שינויים תכנוניים הכוללים שינוי קו בניין הגדלת זכויות והגדלת תכסית בבית מגורים בשכ' ממשית. ממליץ להפקיד את התוכנית.

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: 607-0479048**  
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018

**שם:** מתחם נאות הללי, דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101/45

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** עיריית דימונה

♦ **מתכנן:** רם מרש

♦ מרק ולדמן

♦ **מגיש:** עיריית דימונה

**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש: 39808

48, 46, 44

גוש: 39809

34

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת תוכנית

**מטרת התכנית**

הקמת מתחם מגורים ל-43 יחידות דיור מטיפוסים של צמודי קרקע עם קיר משותף, בנייני מגורים בני 2.5 קומות עם דירות גן, דירות טיפוסיות ודירות גג בשכ' נאות הללי.

**הערות בדיקה**

**הוראות תוכנית**

- אין התאמה לעניין מס' הקומות בחלקי התוכנית.
- יש לתקן בכל חלקי התוכנית משצ"פ לשפ"פ
- עפ"י סעיף 1.4 התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש להגיש טבלת הקצאה ואיזון וכמו כן להוסיף את נושא האיחוד וחלוקה בעיקרי התוכנית לסעיף
- בסעיף 4.1.2 יש להגדיל אגודל המחסנים ל 12 מ"ר בכל המגרשים ולציין כי בכל הבתים צמודי הקרקע בכל המגרשים המחסנים יבנו בקו בניין צידי אחורי 0.0.
- בבתים בקומות א' ו ב' במגרשים 20-23 תישאר ההוראה לבניית המחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית
- בטבלה 5 יש להוסיף שטחי שירות לחניות מקורות בכל המגרשים וזכויות בניה להצללות ולהגדלת המחסנים ל 12 מ"ר
- יש להוסיף בהוראות הבינוי את חומרי הגמר של החניות: בטון/חומר קל/ רעפים וכל חומר אחר
- יש להוסיף בהוראות בינוי למחסנים את סוג הגמר
- בסעיף 4.2.1 יש להוסיף בשימושים גם מתקני משחקים כמו כן עפ"י טבלה 5 ניתנו זכויות לשפ"פ יש להגדיר למה הם מיועדים.

- יש להוסיף פרט לחצר שירות
- להוסיף פרט סטנדרטי ואחיד לחניות במגרשים 24-31

**חנות דעת המהנדס:**

מדובר בתא שטח הנמצא בחכירה של חברת מרכז רפואי דימונה בע"מ כאשר עפ"י החלטת הועדה המקומית ולאחריה במועצת העיר (מליאת הועדה לתכנון ובניה) נתקבלה החלטה לפיה יש להכין תוכנית שתשנה את ייעוד תא השטח הנ"ל למגורים א' מסוג צמודי קרקע ודירות גן גג וזאת בהתאם לאופי השכונה בא מצוי תא השטח ולאופי השכונות הגובלות בו. בהתאם להחלטה זו הגישה עיריית דימונה הודעה לפי סעיף 61 א (ב) וסעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית שתשנה את ייעוד המקרקעין.

לאור האמור הוכנה תוכנית ע"י עיריית דימונה הכוללת 43 יח"ד שמתוכן 8 יח"ד צמודות קרקע בעלות קיר משותף ו 35 יח"ד ב 7 מבנים בעלי 2.5 קומות שיכללו דירות גן, דירות טיפוסיות ודירות גג כמו כן התוכנית כוללת שני שפפים לרווחת התושבים.

לא רק שהתוכנית מטיבה עם השכונה החא מתחברת לחוות הדעת השמאית שמטרתה לשמור על שווי הזכויות במקרקעין בין המצב התכנוני התקף ( תוכנית 25/101/02/25 ) לבין המצב התכנוני המוצע בתוכנית זו.

לאור האמור ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת ההתוכנית



<b>סעיף: 4</b>	<b>תכנית מפורטת: 607-0527903</b>
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018	

**שם:** פלדה בנגב (ימית) אזור תעשייה - דימונה  
**נושא:** דיון כללי  
 דימונה  
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101/24
חלק מ-	25/03/106/21

**בעלי עניין:**

- ♦ **יזם:** יגאל מימון
- ♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן
- ♦ **מגיש:** עיריית דימונה

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 39927  
 1, 3, 4, 5, 6, 26

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת תוכנית  
**מטרת התכנית**

שינויים תכנוניים בהתאם למצב בנייה קיים בשטח ברח' הפועלים מפעל פלדה בנגב.  
 השינויים כוללים:  
 - איחוד מגרשים 25 א ו- 250 למגרש אחד.  
 - חלוקת השצ"פ  
 - שינוי ייעוד  
 - שינוי קווי בניין  
 - הגדלת אחוזי בנייה עיקריים.  
 - הגדלת שטחי שרות.  
 - הגדלת שטח תכסית מותרת.

**הערות בדיקה**

**הוראות תכנית:**

- יש לתקן את ההסבר לתכנית ולהוסיף  
 - חלוקת השצ"פ.
- טבלה 3.2 במצב המוצע יש לחלק את שטח השצ"פ ל-2 מאחר ובמצב המוצע ונעשתה חלוקה של המגרש.
- סעיף 2.1 יש לרשום "הסדרת מצב קיים"
- סעיף 2.2 יש להעביר את כל הסעיפים הרשומים בסעיף 2.1 ולהוסיף סעיף של חלוקת השצ"פ
- יש להוסיף טבלת הקצאות חתומה
- סעיף שימושים-יש לציין בדיוק את השימושים שמותרים במגרש יש להוסיף את כל השימושים מהתוכניות התקפות
- סעיף 6.1 תנאים ומתן היתר- יש להוסיף אישור כיבוי אש.
-

- בסעיף הוראות הבינוי יש להוסיף הוראות לגדרות על-פי תב"עוּת התקפות את כל ההוראות מתב"ע 21/101/02/25 סעיף 10
- יש להוסיף את הסעיף של הנחיות סביבתיות שמופיעות בתב"ע 24/101/02/25 סעיף

#### **מצב מאושר:**

- יש לתקן את קו הבנין בין מגרשים 250 ל-25 א' משני צידי המגרשים על-פי התב"ע התקפה.
- קו בנין צפוני נק' הינו 0 ולא 1 (בסמוך למבנה מכולה במגרש 25 א' יש לתקן).

#### **נספח תנועה:**

- בנספח התנועה מציינים מקומות חניה על גבי מבנים קיימים יש לתקן ולעשות התאמה בין נספח החניה למצב המוצע.
- יש לתקן את הרוזטות בכל חלקי הנספח ולהוסיף רוזטות חסרות.
- אין התאמה בין נספח התנועה למצב מוצע לעניין המבנים הקיימים (חסרים מבנים).
- יש לציין קווי בנין בכל חלקי התשריט.
- יש לחשב את החניות על-פי תקן חניות חדש.

#### **חנות דעת המהנדס:**

מדובר בתוכנית שינויים למגרש מפעל פלדה בנגב התוכניתבאה להסיר מצב קיים שכולל בין היתר שינוי ייעוד של שצ"פ לדרך על מנת לאפשר כניסה למפעל בעבר התוכנית באה לדיון בוועדה והועברה לוועדה המחוזית אך עקב חוסר טיפול בתוכנית היא נסגרה ע"י הועדה המחוזית והוגשה מחדש ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

מס' דף: 11

תאריך: 17/05/2018

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 365 בתאריך: 27/05/18

### רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
12	שכ' הר נוף	ליטל בונפד פנקר	372	34	39932	2016199	20180012	1
13	שכ' נוה חורש	דיווקר רבקה	261A	112	39524	2018007	20180009	2
14	קרית החינוך ומוסדות ציבור	ביטוח לאומי				2013133	20180074	3
15	שכ' הר נוף	פרץ ראם יזמות	459	1	400505	2018006	20180008	4

2016199	תיק בניין :	20180012	מספר בקשה :	<b>סעיף 1:</b>
27/05/2018 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 365

**מבקש:**

♦ ליטל בונפד פנקר

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ אוחנה אריה

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

**מודד:**

♦ ו.ר. מדידות והנדסה

באר שבע ת.ד. 3113 מיקוד : 8413002

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הר חרוז 2 דימונה**

גוש וחלקה : 39932 34 מגרש: 372

תכנית : 34/101/02/25

**מהות הבקשה:**

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין צידי בשיעור של עד 10% וכן הקלה משטח תכסית מותר בשיעור 11.71 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר. בשכ' הר נוף, רח' הר חרוז 2 מגרש 372.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018007	תיק בניין :	20180009	מספר בקשה :	<b>סעיף 2:</b>
27/05/2018				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 365 בתאריך :

**מבקש:**

♦ **דיווקר רבקה**

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ קרנט נטלי

**בודק הבקשה:**

♦ אבוטבול יסמין

**מודד:**

♦ נגב מדידות

ש.י. עגנון 6 דירה 36 באר שבע מיקוד : 84750

סוג בקשה : בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: אקליפטוס 55 דימונה**

גוש וחלקה : 39524 112 מגרש: 261A

תכנית : 1/130/03/25

**מהות הבקשה:**

הרחבת סלון בחזית קדמית בהקלה מתכנית בינוי, פרגולות בחזית קדמית, מחסן בחזית אחורית, חומות, שינוי פתחים ושינויים פנימיים. בשכ' נווה חורש, רח' אקליפטוס 55 מגרש 261A.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2013133	תיק בניין :	20180074	מספר בקשה :	<b>סעיף 3:</b>
27/05/2018				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 365 בתאריך :

**מבקש:**

♦ **ביטוח לאומי**

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ דני לזר אדריכלים בע"מ

**בודק הבקשה:**

♦ וקנין בת חן

**מודד:**

♦ יואב קולר

סוג בקשה: בקשה לשימוש חורג

**כתובת הבניין: הרצל דימונה**

**מהות הבקשה:**

חידוש היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים לבניית מבנה ציבור (משרדים למוסד ביטוח לאומי) במקרקעין המיועדת למסחר. ברח' הרצל, מגרש 19.

**חות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מספר בקשה: 20180008 תיק בניין: 2018006

**סעיף 4:**

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 365 בתאריך: 27/05/2018

**מבקש:**

♦ פרץ ראם יזמות

**בעל הנכס:**

♦ רמ"י

**עורך:**

♦ כהן יוסי

**בודק הבקשה:**

♦ קנדלקר שירן

**מודד:**

♦ א.א.ג. אזוט בע"מ

מרכז הנגב 19 באר שבע

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

**כתובת הבניין: הר גריזים 12 דימונה**

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 459

תכנית: 34/101/02/25

**מהות הבקשה:**

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין צידי בשיעור של עד 10%,

שכ' הר נוף, רח' הר גריזים 12 מגרש 459.

**חנות דעת המהנדס:**

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.