

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 366 ביום חמישי תאריך 21/06/18 ח' תמוז, תשע"ח בשעה 17:30

מוזמנים:

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 סיגרון - 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)
- 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
- עו"ד יהודה ירמולובסקי - תובע עירוני

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 365 מיום 27/05/2018 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)(2), לחוק התכנון והבניה.

החלטה :

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 366 בתאריך: 21/06/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0572370	שכונה הר נוף, פלח C, רח' הר הנגב 6, דימונה	400495	1	1	4
2	607-0623272	מגורים במגרש 267A רח' שיזף 27 שכונת נווה חורש, דימונה	39524	188	188	6
3	607-0470427	גני דניאל ומתחם אגד, אזור תעשייה דרומי בדימונה	39930	10	10	8
4	607-0362830	רח' שיבולים - שכונת שבעת המינים, דימונה	39506	83	83	11
5	607-0609453	שינוי בקוי בנין ותוספת יח"ד ברחוב הפסגה 33 בדימונה	39517	15	15	13
6	607-0544973	הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)	39931	4	4	15

סעיף: 1	תכנית מפורטת: 607-0572370
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018	

שם: שכונה הר נוף, פלח C, רח' הר הנגב 6, דימונה

נושא: הפקדת תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
	25/02/101
	25/02/101/34

בעלי עניין:

♦ **יזם:** אלול שמעון

♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן

♦ אבראהים מחאגנה

♦ **מגיש:** שמעון אלול

♦ מיטל חיה ווקנין אלול

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 400495

1

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית.

מטרת התכנית

שינויי קוי בניין בבית מגורים במגרש 341 שכונת הר נוף,

שינוי הוראות בינוי לבריכה ע"י שינוי קוי הבניין

רח' הר הנגב 6, דימונה (הסדרת מצב

קיים).

חות דעת המנדט:

מדובר בבית מגורים שנמצא בשכונה הצפונית שקיבל היתר

ובמהלך בנייתו התגלה ע"י מדידה כי העמדה של המבנה לא נכונה

קרי המבנה לא נבנה עפ"י קוי הבניין. לאור זאת בעל המגרש מגיש

את התוכנית להסדרת המצב הקיים

ממליץ להפקיד את התוכנית

סעיף: 2	תכנית מפורטת: 607-0623272
סדר יום לועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018	

שם: מגורים במגרש 267A רח' שיזף 27 שכונת נווה חורש, דימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
	25/03/130
חלק מ-	25/03/135
חלק מ-	40/במ/25

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** ספורטה יצחק ורבקה
- ♦ **מתכנן:** רחל ברבי
- ♦ **מגיש:** רבקה ספורטה
- ♦ יצחק ספורטה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39524
 , 188

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית.

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים בבית מגורים, במגרש דו משפחתי ע"י הגדלת זכויות בניה, שינוי קוי בניין, שינוי בינוי והגדלת תכנית במגרש מס' 267A, שכונת נווה חורש, ברח' שיזף 27, דימונה.

חנות דעת המהנדס:

מדובר בבית מגורים בשכונת נווה חורש התוכנית באה להסדיר מצב קיים יחד עם בניית ממ"ד. תוכניות מסוג זה אושרו בעבר ע"י הועדה. ממליץ להפקיד את התוכנית.

סעיף: 3 **תכנית מפורטת: 607-0470427**
 סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

שם: גני דניאל ומתחם אגד, אזור תעשייה דרומי בדימונה
נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101
חלק מ-	25/02/101/3

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** גני דניאל דימונה בע"מ
- ♦ אגד האגודה לתחבורה בישראל בע"מ
- ♦ ועדה מקומית דימונה
- ♦ **מתכנן:** רון פליישר
- ♦ **מגיש:** גני דניאל דימונה בע"מ
- ♦ ועדה מקומית דימונה
- ♦ אגד האגודה לתחבורה בישראל בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 39930
11, 10

גוש: 39931
14, 12, 9, 7, 6

מטרת הדיון

דיון בהמלצה לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית חדשה לאולם גני דניאל ולמתחם אגד שנמצאים באזור התעדיה הדרומי של דימונה ע"י שינויי יעוד הקרקע, הוספת שטחים, שינוי קווי בניין והסדרת רוחב הכביש עפ"י מצב קיים בשטח

חנות דעת המהנדס:

מדובר בשטח הנמצא באזור התעשייה של הדרומי של העיר בעבר אושר תשריט חלוקה שיצר שני מגרשים האחד בבעלות גני דניאל והשני בבעלות אגד. כיום הוגשה תוכנית אשר משנה את ייעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה למסחר ותעסוקה במגרש שבבעלות גני דניאל ואת המגרש השני היא משנה למסחר תעסוקה ותחבורה. מגדירה מחדש את זכויות הבניה קובעת שמושים ותכליות מותרים ומשנה קווי בניין כמו כן התוכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י הצרת קוחב הכביש מאחר וישנה סטייה של גבולות המגרש לכיוון הכביש בעקבות זאת הצטרפה הועדה המקומית לתוכנית כמגישה במגרש שבבעלות אגד אחד השמושים המוצעים הינו אולם ארועים יש לבטל את השימוש מאחר ובמגרש הסמוך קיים אולם ארועים והרשות לא רואה צורך להקמת אולם נוסף בהתאם לתיקון התוכנית עפ"י הערות הועדה ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

סעיף: 4	תכנית מפורטת: 607-0362830
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018	

שם: רח' שיבולים - שכונת שבעת המינים, דימונה
נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/03/102/70

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** עיריית דימונה
- ♦ **מתכנן:** רון פליישר
- ♦ גולן אזוט
- ♦ אוהד ורטש
- ♦ **מגיש:** עיריית דימונה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 39506
108 ,83

גוש : 39507
167 ,164 ,160 ,106 ,105 ,104 ,101 ,97 ,171 ,110 ,109 ,108 ,107 ,100 ,99 ,87 ,86 ,85

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית : 70 /102 /03 /25

מטרת הדיון

דיון בהמלצה לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה תיקון תכנית מס 70/102/03/25 בשכונת שבעת המינים בדימונה על ידי הגדלת זכויות הבנייה לשטחי השירות, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

חנות דעת המהנדס:

בשנת 2012 אושרה ע"י הועדה המחוזית תוכנית לרח' השיבולים שמייעד את הקרקע ייעוד משולב מגורים ומסחר. בזמן שהעירייה רצתה לצאת בשיווק המגרשים התברר כי לא מוגדרים מספיק חניות למגרשים הדרומיים וקווי הבניין לא אפשרו את התכנון. כמו כן נמצאו טעויות מהותיות בטבלת האיזון. בעקבות כך ובמטרה לקדם את שיווק המגרשים הועדה מגישה את התוכנית שבנדון שתאפשר 16 יח"ד המשולבים במסחר. קומת קרקע ומרתף ישמשו את המסחר קומה א' וב' ישמשו כמגורים לאורך רח' השיבולים. ממליץ בפני חברי הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

סעיף: 5	תכנית מתאר מקומית: 607-0609453
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018	

שם: שינוי בקוי בנין ותוספת יח"ד ברחוב הפסגה 33 בדימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/03/107/12
חלק מ-	מק/1000/25

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** אייל אליהו אזולאי
- ♦ חופית אזולאי
- ♦ **מתכנן:** קובי נעים
- ♦ גיאנה בובליק
- ♦ **מגיש:** חופית אזולאי
- ♦ אייל אליהו אזולאי

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39517
120, 15, 16

גוש: 39527
39

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תוכנית

מטרת התכנית

התוכנית באה להסיר מצב קיים ע"י הוספת יח"ד שינוי קוי בניין הוספת שטחים ושינוי גובה המבנה במגרש בית המגורים ברח' הפסגה 33, מגרש המיועד ליח"ד אחת. משמעותה של הבקשה היא שינוי הבינוי של המגרש ממגרש המיועד לצמוד קרקע בן יח"ד אחת למגרש דו משפחתי בסגנון גן גג. בקשה זו מנוגדת לאופי השכונה שמתאפיינת כולה בצמודי קרקע משמעות נוספת לבקשה זו היא יצירת 2 יח"ד נפרדות ועצמאיות (ניתנות למכירה כל אחת בנפרד) וגם זאת בניגוד לבינוי המאפיין את השכונה. לכן בנסיבות אלא אני מתנגד לתוכנית וסבור שאין לאשר את הפקדתה כפי שהוגשה. יחד עם זאת מוצע ליזם לבדוק אפשרויות להגיש בקשה להיתר לפיצול דירות בהתאם לסעיף 147 - הוראת שעה. במקביל לשינוי תב"ע לצורך הגדלת זכויות שינוי קו בניה ושינוי גובה המבנה. ממליץ לא לאשר את הפקדת התוכנית כפי שהוגשה.

חנות דעת המהנדס:

התוכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י הוספת יח"ד שינוי קוי בניין הוספת שטחים ושינוי גובה המבנה במגרש בית המגורים ברח' הפסגה 33, מגרש המיועד ליח"ד אחת. משמעותה של הבקשה היא שינוי הבינוי של המגרש ממגרש המיועד לצמוד קרקע בן יח"ד אחת למגרש דו משפחתי בסגנון גן גג. בקשה זו מנוגדת לאופי השכונה שמתאפיינת כולה בצמודי קרקע משמעות נוספת לבקשה זו היא יצירת 2 יח"ד נפרדות ועצמאיות (ניתנות למכירה כל אחת בנפרד) וגם זאת בניגוד לבינוי המאפיין את השכונה. לכן בנסיבות אלא אני מתנגד לתוכנית וסבור שאין לאשר את הפקדתה כפי שהוגשה. יחד עם זאת מוצע ליזם לבדוק אפשרויות להגיש בקשה להיתר לפיצול דירות בהתאם לסעיף 147 - הוראת שעה. במקביל לשינוי תב"ע לצורך הגדלת זכויות שינוי קו בניה ושינוי גובה המבנה. ממליץ לא לאשר את הפקדת התוכנית כפי שהוגשה.

סעיף: 6	תכנית מפורטת: 607-0544973
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018	

שם: הסדרת הוראות בניה בתחנת פז דימונה (מתחם דביר)
נושא: דיון כללי
 דימונה
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
חלק מ-	25/02/101
	25/03/106/13
	25/03/145

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** אחים דביר (1895) בע"מ
- ♦ **מתכנן:** עדי דביר
- ♦ גולן אזוט
- ♦ **מגיש:** עדי דביר

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39931
 , 4

מגרשים לתכנית: 41ז בשלמותו מתכנית: 13 / 106 / 03 / 25

מטרת הדיון

דיון בהמלצה לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

תכנית זו באה להסדיר יעודי קרקע וזכויות בניה, על פי היתרי בניה בתוקף מתכניות קודמות.

חות דעת המנדט:

מדובר על מבנה שקיים כ 40 שנה המשמש מסעדת דרכים בשנת 1983 אושרה תוכנית מתאר של העיר ששנתה את ייעוד השטח לדרך כיום הוגשה לוועדה תוכנית לשינוי ייעוד מדרך למסחר ותחבורה. ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ על הפקדת התוכנית.

מס' דף: 10

תאריך: 14/06/2018

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 366 בתאריך: 21/06/18

רשימת הבקשות

עמ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
17	שכ' הר נוף	פרץ ראם יזמות ונדל"ן בע"מ	457	1	400505	2018004	20180005	1
18	שכ' הר נוף	פרץ ראם יזמות	458	1	400505	2018008	20180010	2
19	שכ' השחר (מזרחית)	טויזר פרוספר	233	40	39863	2017164	20170254	3

תיק בניין: 2018004

מספר בקשה: 20180005

סעיף 1:

סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 366 בתאריך: 21/06/2018

מבקש:

♦ פרץ ראם יזמות ונדל"ן בע"מ

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 8 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 457

תכנית: 1066/מק/25, 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%.

שכ' הר נוף, רח הר גריזים 8 מגרש 457.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2018008	תיק בניין :	20180010	מספר בקשה :	סעיף 2:
21/06/2018 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 366

מבקש:

♦ פרץ ראם יזמות

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ כהן יוסי

בודק הבקשה:

♦ אבוטבול יסמין ויעל סיסו

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: הר גריזים 10 דימונה

גוש וחלקה: 400505 1 מגרש: 458

תכנית: 34/101/02/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקו בניין אחורי בשיעור של עד 10%,
בשכ' הר נוף, רח' הר גריזים 10 מגרש 458.

חנות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

2017164	תיק בניין :	20170254	מספר בקשה :	סעיף 3:
21/06/2018 בתאריך :				סדר יום ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 366

מבקש:

♦ טויזר פרוספר

בעל הנכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ פיני דן

בודק הבקשה:

♦ יסמין אבוטבול ויעל סיסו

מודד:

♦ מחאגנה אבראהים

אום אל-פחם 0 3001 ת.ד. 22

סוג בקשה: בקשה בהקלה מתוכנית

כתובת הבניין: פרופ' דן שכטמן 9 דימונה

גוש וחלקה: 39863 40 מגרש: 233

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה בקווי בניין צידיים בשיעור של עד 10%, בניית בריכת שחיה בהקלה ע"י הוספת שימוש נוסף ליעוד הקרקע, הקלה בחיפוי אבן מ-50% ל-28.11% ובלבד שחיפוי חזית קדמית לא יפחת ממחצית הקיר וכן ההעברת זכויות משטח עיקרי מעל הקרקע לשטח שרות מתחת לקרקע בשיעור של 17.10 מ"ר ללא תוספת זכויות מעבר למותר. בשכ' השחר, רח' פרופ' דן שכטמן 9 מגרש 233.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.