

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 385 ביום ראשון תאריך 26/01/20 כ"ט טבת, תש"ף בשעה 18:15

מיקום הישיבה: אולם המליאה - קומה ג' בעיריית דימונה, שד' הנשיא 1.

השתתפו:

חברים:

מ"מ ראש העיר ויו"ר הועדה לתכנון ובניה	מר אריאל ללוש
סגן ראש העיר וחבר ועדה	מר צרויה יחיאל -
חבר ועדה	מר אסף איפרגן
חבר ועדה	מר יהודה בצלאל
חבר ועדה	מר טלקר עופר -

סגל:

מהנדס העיר	רפי בן דוד
יועץ המשפטי לעיריה	עו"ד מנחם בן טובים -
מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה	חבושה סמיטל -
בודקת היתרים לועדה לתו"ב	קנדלקר שירן

נעדרו:

חברים:

מ"מ רה"ע וחבר ועדה	מר ארמון לנקרי
חבר ועדה	מר ניסים פרץ

נציגים:

נציג כיבוי אש	בני כהן
נציג הג"א	רב סרן עדי שטרית
נציגת משרד הבריאות	טלי כפיר
נציג רשות מקרקעי ישראל	אופיר בניטה
נציגת רשות העתיקות	סונטג פלביה -
נציגת שר האוצר	ד"ר קטושבסקי רחל -
אחראית אבטחה ורישוי משטרת דימונה	מעין ארטן
נציג מ. השיכון	רחמים הדר -
נציגת המשרד לאיכות הסביבה	ליאורה גולמב -
נציגת איכות הסביבה	שולה אילוז
נציג תאגיד המים - מעיינות דרום	אייל עמרם
נציג שר האוצר - בעל דיעה מייעצת	מר גיטלין דימיטרי
מפקחת בטיחות אש (כיבוי)	אדווה אמזלג

סגל:

מנהל מחלקת רישוי עסקים	טל שמשון
ס. מנהלת מח' רישוי ובניה	יעל סיסו -
מנהל תחום גביה	עו"ד תורג'מן רוני

מס' דף: 2

מבקרת העירייה
תובע עירוני ונציג היועץ המשפטי לעירייה

מירב בנאקוט
עו"ד יהודה ירמולובסקי

**הישיבה מתחילה באיחור של 15 דק'
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התו"ב
3 חברים מתוך 7 חברים.
לאחר מכן הצטרפו עוד 2 חברים.**

**לאחר הועדה התברר כי הועדה לא הוקלטה בעקבות
תקלה טכנית**

אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 384
מיום 31/12/19 בהתאם לסעיף 48 ד (ג) ו – (ג)2, לחוק התכנון והבניה.

החלטה : מאשרים פה אחד

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 385 בתאריך: 26/01/20
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	607-0742098	שינויים תכנוניים במגרש 395	39508	7	7	5
2	607-0699769	שינויים בבינוי במגרש 93, רחוב פרג, שכונת נווה חורש, דימונה	39809	29	29	6
3	607-0724500	העמל 56, אזור תעשייה, דימונה	39928	26	26	7
4	607-0774513	מעונות סטודנטים לאולפנת "צביה", דימונה	39278	1	1	9

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 607-0742098**
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 385 בתאריך: 26/01/2020

שם: שינויים תכנוניים במגרש 395

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 7

יחס
שינוי ל-
לתכנית
25/03/102/42

בעלי עניין:

- ♦ מתכנן:** גנאדי טרוינין
- ♦** ראיד ג'לג'ולי
- ♦ רמ"י:** רמ"י
- ♦ מגיש:** משה אלמליה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39508
7

מגרשים לתכנית: 395 בשלמותו מתכנית: 42 / 102 / 03 / 25

מטרת הדיון

דיון בביטול הדרישה לתכנון חניות בשטח המגרש.

מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים במגרש 395 ע"י קביעת קווי בניין, הגדלת שטחים, הוספת 2 יח"ד והוספת קומה. רח' האיריס 2

חנות דעת המהנדס:

ביום 22/07/2019 בישיבה מס' 379 הובאה התוכנית לדיון בהפקדה אחד התנאים להפקדה ולדרישות הועדה היה לתת פתרון חניה ל 2 יח"ד הנוספות. לטענת היזם ועורך הבקשה לא ניתן לתכנן בתחום המגרש חניות ועל כן מבקש לאשר תשלום כופר חניה עבור החניות הנדרשות

מהלך הדיון

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה ומסביר כי מדובר בבקשה שהובאה לדיון להפקדה כאשר אחד התנאים להפקדה היה מציאת פתרון חניה לשני היחידות הנוספות. היזם מבקש לשנות את דרישת הועדה ובמקום תכנון של שתי חניות לגבות כופר חניה עבורם.

היועמ"ש עו"ד מנחם בן טובים מצייין כי תכנונית לא ניתן לתכנן שתי מקומות חניה.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את ביטול הדרישה לתכנון חניות במגרש ומאשרים גביית כופר חניה.

החלטות

מאשרים תשלום כופר חניה עבור שתי מקומות חניה.

סעיף: 2

תכנית מפורטת: 607-0699769

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 385 בתאריך: 26/01/2020

שם: שינויים בבינוי במגרש 93, רחוב פרג, שכונת נווה חורש, דימונה

נושא: אישור תוכנית

דימונה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 12

יחס	לתכנית
כפופות	25/03/137
ביטול ל-	61/1/במ/25

בעלי עניין:

יעקב פישר	♦ מתכנן:
רמי בכרייה	♦
רמ"י	♦ רמ"י:
יהודה כהן	♦ מגיש:
פרלה כהן	♦

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 39809
, 29

מטרת הדיון

אישור למתן תוקף לאחר תום תקופת ההפקדה, לא התקבלו התנגדויות.

מטרת התכנית

שינויים תכנוניים במגרש מס' 93, המיועד למגורים א', ברח' פרג

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר מתן תוקף לתוכנית

מהלך הדיון

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה בפני חברי הועדה.

מנהלת הועדה לתכנון ובניה חבושה סמיטל מציינת כי לא התקבלו התנגדויות בזמן תקופת ההפקדה.

חברי הועדה מאשרים פה אחד מתן תוקף לתכנית

החלטות

לאשר את התכנית.

סעיף: 3 | **תכנית מפורטת: 607-0724500**
 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 385 בתאריך: 26/01/2020

שם: העמל 56, אזור תעשייה, דימונה
נושא: הפקדת תוכנית דימונה
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 13 **גרסת תשריט:** 7

יחס
 כפיפות

לתכנית
 27/בת/25

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** דבורה ביטון
- ♦ **מתכנן:** ריקרדו קטן
- ♦ זיאנה בובליק
- ♦ **מגיש:** חברת מבני תעשיה בע"מ

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39928
 , 26

מטרת הדיון

- דיון בהפקדת התוכנית שעיקריה שינויים תכנוניים להסדרת ממצב קיים במגרש 200 ע"י:
1. חלוקה של מגרש 200.
 2. שינוי קו בניין,
 3. גדלת תכסית והתאמה למצב הקיים בתא שטח 200A. אזור התעשיה רח' העמל 56

מטרת התכנית

- שינויים תכנוניים להסדרת ממצב קיים במגרש 200 ע"י:
1. חלוקה של מגרש 200.
 2. שינוי קו בניין,
 3. גדלת תכסית והתאמה למצב הקיים בתא שטח 200A. אזור התעשיה רח' העמל 56

הערות בדיקה

כללי

- יש להגיש הסכמת בעלים "מבנה תעשייה"
- יש לבדוק מו לנבנה תעשיה האם התוכנית המתוכננת על ידם אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו.
- הגשת הוכחת בעלות.

הוראות תוכנית

- בסעיף 1.4: יש להוסיף סעיף של שינוי קו בניין והגדלת תכסית בסעיפי החוק.
- בסעיף 2.1: יש לתקן ל"שינויים תכנוניים להסדרת ממצב קיים במגרש 200".
- טבלה 5: יש לבטל את הערה מספר 1.
- בסעיף 6.1: יש להוסיף בתנאים למתן היתר בניה תנאי היתר כיבוי אש.

חות דעת המנדט:

מדובר במגרש שעליו בנוי מבנה המשמש קטרינג, התוכנית הוגשה על מנת להסדיר את מצב הבניה הקיים בשטח ממליץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתיקון הערות הבדיקה

מהלך הדיון
בשעה 18:25 נכנסו לחדר המליאה חברי הועדה עופר טלקר ויהודה בצלאל.

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה בפני חברי הועדה.

מהנדס העיר רפי בן דוד מסביר כי מדובר בתכנית באזור התעשייה ומציין כי חברת מבנה תעשייה בימים אלו עובדת על תכנית כוללת של כל המבנים שבבעלותה.

כמו כן הוא מציין כי הוא הציג בפני יזם התכנית מר ביטון את העובדה כי הוא יכול לעצור את התכנית ולהצטרף לתכנית של מבנה תעשייה. במידה ויבחר לקדם את התכנית שבנדון יצטרך להגיש בקשה לשימוש חורג למסחר מאחר ומתקיימת במקום מכירה של אוכל.

היועמ"ש עו"ד מנחם בן טובים מציין כי מדובר בתכנית בסמכות מקומית ואין בה שינוי ייעוד או שימוש נוסף. ולכן היזם יצטרך להגיש בקשה לשימוש חורג.

חברי הועדה מאשרים פה אחד את הפקדת התכנית.

החלטות
מאשרים את הפקדת התכנית בכפוף למילוי הדרישות והערות הבדיקה.

סעיף: 4	תכנית מפורטת: 607-0774513
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 385 בתאריך: 26/01/2020	

שם: מעונות סטודנטים לאולפנת "צביה", דימונה

נושא: דיון כללי

דימונה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
שינוי ל-	25/03/133

בעלי עניין:

♦ יזם: אריאל כספי

♦ מתכנן: ריקרדו קטן

♦ אילן אזוט

♦ מגיש: ועדה מקומית דימונה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 39278
1

גוש: 39279
1

גוש: 39509
91, 90, 69

גוש: 400423
3

מטרת הדיון

הסדרה תכנונית של מגרש 950A ע"י
-הוספת שימוש נוסף לקרקע לבניית פנימייה
- הגדרת קוי בניין למגרש

מטרת התכנית

-הוספת שימוש נוסף לקרקע לבניית פנימייה
- הגדרת קוי בניין למגרש

הערות בדיקה

- יש לציין בכל חלקי התוכנית כי מדובר בהסדרה תכנונית של מגרש 950A ולא 950
- יש לתקן בכל חלקי התכנית כולל את שם התכנית מ"מעונות סטודנטים" ל"פנימייה"
- כמו כן יש לתקן בכל סעיפי הוראות התוכנית כי מדובר בהוספת שימוש נוסף לקרקע לבניית פנימיית יום והגדרת קוי בניין למגרש.
- יש לתקן את סעיף 2.1 ולציין כי מדובר בשינוי תכנוני למגרש A950 להסדרת מצב קיים והוספת שימוש לפנימייה
- סעיף 2.2 יש לתקן
- הוספת שימוש נוסף לקרקע לבניית פנימייה.
- הגדרת קוי בניין למגרש
- לפי טבלה 5 נוספו שטחים גם עיקרי וגם שירות יש לציין זאת בעיקרי התוכנית
- סעיף 4.1.1 יש לבטל את השימוש לבריכה או לחלופין יש לתת הוראות מפורטות ותנאים למתן לתכנון בריכת שחיה. (כולל קווי בניין, מיקום בנספח הבינוי, יועץ בטיחות לבריכת שחיה, מיקום חדר מכונות וזכויות בניה).
- בסעיף 4.1.2 יש להוסיף התייחסות לדודי השמש

- יש להוסיף התייחסות למבנים הקיימים בסעיף עיצוב אדריכלי כך שהבניה המבוקשת החדשה תתאים בעיצוב האדריכלי לבניה הקיימת.
- מאחר ומדובר בתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה יש צורך להוסיף טבלת איזון והקצאה
- יש להוסיף למסמכי התוכנית נספח תנועה עם טבלת חניה בהתאם לתקן חניה

חנות דעת המהנדס:

- מדובר במגרש שעליו בנויה אולפנת "צביה". התוכנית באה להסדיר מצב קיים בשטח ולאפשר בניית פנימייה עבור האולפנה. ממליץ להמליץ בפני חברי הועדה על הפקדת התוכנית

מהלך הדיון

יו"ר הועדה אריאל ללוש מסביר את מהות התכנית ומציין כי ננקטה פעולה משפטית נגד סמנכ"ל העמותה והעמותה עצמה.

היועמ"ש מנחם בן טובים מסביר כי הוגש כתב אישום וכיום מוגשת התכנית להסדרת מצב קיים. כלומר הריסת הקרוונים שקיימים בשטח ועליהם הוגש כתב האישום ובמקומם מוגשת התוכנית לבניית מעונות. כמו כן מציין כי יש לשנות בכל חלקי התכנית כולל בשם התכנית ממעונות סטודנטים לפנימייה בנוסף מציין עו"ד מנחם בן טובים כי בהוראות התכנית ישנה אפשרות לבניית בריכת שחיה ולטעמו יש לבטל את הוראה זו

חבר הועדה יחיאל צרויה שואל למה לבטל את בריכת השחיה, בכל פנימייה שמכבדת את עצמה יש תכנון של בריכת שחיה.

חבר הועדה עופר טלקר מה הסיבה לאפשר בריכת שחיה בתחום התכנית.

היועמ"ש מנחם בן טובים מציין כי לדעתו בית ספר לא זקוק לבריכת שחיה ווכל הנראה עניין בריכת השחיה השתרבב בטעות, מאחר ולא נרשמו שום הנחיות על בריכת השחיה. יש לבדוק מול המתכנן האם זו טעות או האם אכן מתוכננת בריכה, במידה וזו טעות יש לבטל את אזכור בריכת השחיה מהוראות התכנית. במידה ואכן מתוכננת בריכת שחיה יש להוסיף תנאים למתן היתר לעניין בריכת השחיה ולתת לה ביטוי בנספח הבינוי.

חבר הועדה יהודה בצלאל מבקש לדעת האם מאשרים מצב קיים או תכנון עתידי והאם נותנים לכולם הזדמנות להסדיר חריגות בניה. ברור שמי שעבר עבירת בניה ייתן עליה את הדין בבית המשפט באופן כזה או אחר. רק לא הבנת את ההבדל בין המצב של צביה שנקטו בהגשת כתב אישום לבין מקרים אחרים שמבקשים להרוס באופן מידי. למה לאנשים מסוימים נותנים את ההזדמנות להסדיר ולאחרים מוציאים צו הריסה מידי.

מהנדס העיר רפי בן דוד ההבדל בין צביה למרים אחרים הוא כנגד צביה הוגש כתב אישום שכן הם לא הרסו כדרישת העירייה בעוד שבמקרים שאתה מציין העניין לא הגיע לבית משפט שכן הוצא צו הריסה מנהלי ובכתנו להרוס את הבניה הבלתי חוקית ולהעביר את החומר לתובע על מנת שיחליט אם להגיש כתב אישום או לא.

מנהלת הועדה לתכנון ולבניה סמיטל חבושה התכנית כוללת חלק להסדרת מצב קיים וחלק לתכנון עתידי.

חבר הועדה יהודה בצלאל התחושה שלי בכל מה שקשור לתכנון ובניה במיוחד לחריגות בניה תלוי מה צבע הכיפה שלך ואיזה גודל היא. יש כרגע בית ספר שלמיטב הבנתי ביקשו להרוס את החריגות בניה שקיימות בו באופן מידי. וזה הזוי כי ממש עכשיו מאשרים לבית ספר אחר עם כיפה אחרת גם הסדרה של חריגות וגם הגדלה של זכויות. אני מבקש שמה שנהגנו אל מול אולפנת צביה העירייה תנקוט בשיטה דומה בבית ספר שילה כלומר הגשת כתב אישום ולא צו הריסה מנהלי.

יו"ר הועדה מעלה להצבעה את המלצת הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית להפקדת התכנית

נגד – חבר הועדה יהודה בצלאל

בעד – יו"ר הועדה אריאל ללוש
חבר הועדה יחיאל צרויה
חבר הועדה עופר טלקר
חבר הועדה אסי איפרגן

החלטות

ממליצים בפני הועדה המחזורית להפקיד את התכנית בכפוף למילוי הוראות הבדיקה והערות הועדה.

מס' דף: 12

תאריך: 26/02/2020

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר: 385 בתאריך: 26/01/20

רשימת הבקשות

ע.מ.	שכונה	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
13	שכ' השחר (מזרחית)	אבוחצירה עידן	236	41	39863	2019076	20190365	1
14	שכ' השחר (מזרחית)	דהן יעקב ויפה	162	23	39866	2017076	20190309	2

2019076	תיק בניין :	20190365	מספר בקשה :	סעיף: 1
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 385 בתאריך : 26/01/2020

מבקש:

♦ **אבוחצירה עידן**

♦ אבוחצירה צליל

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ חטיב ניזאר

סוג בקשה : בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין : 6420926757

כתובת הבניין : פ' שמואל יוסף עגנון 6 דימונה

גוש וחלקה : 39863 41 מגרש: 236

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים בהקלה מקווי בניין צידיים ואחורי בשיעור של עד 10% וכן הקלה בשטח תכסית מותר בשיעור של 30.57 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר. בשכ' השחר, רח' פרופ' שמואל יוסף עגנון 6 מגרש 236.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה ומציין את ההקלות המבוקשות.

חברי הועדה מאשרים פה אחד.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

2017076	תיק בניין :	20190309	מספר בקשה :	סעיף 2:
				פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 385 בתאריך : 26/01/2020

מבקש:

♦ דהן יעקב ויפה

בודק הבקשה:

♦ יעל סיסו

מודד:

♦ מחאגנה אברהם

אבו שקרה אום אל-פחם

סוג בקשה: בקשה להיתר בניה בהקלה מתוכנית

מספר בקשה רישוי זמין: 5409575629

כתובת הבניין: נחלת בנימין 5 דימונה

גוש וחלקה: 39866 23 מגרש: 162

תכנית: 146/03/25

מהות הבקשה:

תוספת בניה מתחת לפרגולה קיימת בחזית אחורית ע"י סגירת חלונות אלומיניום וקירוי גג בטון בהקלה משטח תכסית מותר בשיעור של 24.66 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר, פתיחת חלון בחזית צידית (דרומית), הנמכת מפלס 0.00 ב 15 ס"מ, שינוי גובה חומות כולל תוספת גדר קלה, וכן ביטול חיפוי אבן בחזית המבנה בהתאם לתב"ע 607-0619924. בשכ' השחר, רח' נחלת בנימין 5 מגרש 162.

חות דעת המהנדס:

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הדרישות כמפורט בגליון הדרישות.

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה אריאל ללוש מציג את הבקשה ומציין את ההקלות המבוקשות.

חברי הועדה מאשרים פה אחד.

החלטות:

בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

ת. השלמה

- השלמת מלוא המסמכים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

אינג' רפי בן דוד - מהנדס העיר

מר אריאל ללוש - יו"ר הועדה

חבושה סמיטל - מנהלת מח' רישוי ובניה ותפעול ועדה