

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



21/11/2018  
י"ג בכסלו תשע"ט  
1

תאריך :  
ת. עברי :  
מס' עמוד :

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

לכבוד  
אריאלה טורג'מן החזקות בע"מ  
נחל 40 דירה 2  
ערד

### הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20180193\1 בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2018208 מתאריך 20/09/2018

תיק בנין: 2004  
כתובת: סהר 22, שכונה: אזור מלונות  
גוש וחלקה: גוש: 100255 חלקה: 17 מגרש: 80  
תוכניות חלות: 3/102/03/24  
יעוד: אזור מגורים, מלונות ונופש  
שטח מגרש: 1200.00 מ"ר  
שימושים: מגורים מלונאות ונופש  
תאור הבקשה: בניה חדשה

### מהות הבקשה מבנה מלונאי הכולל 15 חדרי אירוח שטח הכולל 1075 מ"ר הקלות:

1. הקלה בקו בניין לבריכת שחיה מ' 5 ל' 3 מ' במרווח הקדמי (רחוב סהר).
2. הקלה בחומר למצללה מעבר לקו בניין, מחומרים קלים למצללה בנויה מבטון.
3. הקלה לבניית מרפסת במרווח הצידדי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צידי.
4. הקלה במיקום חניות המחויבות בתחום המגרש לפי סעיף 9 בתכנית החלה לתחום הדרך ברחוב סהר.
5. הקלה בתוספת קומה אחת מעל המותר ממפלס הכביש -סה"כ 2 קומות מרחוב מואב.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים, מלונאות	261.64		166.09			
1.00	מגורים, מלונאות	184.24		120.56			
2.00	מגורים, מלונאות	70.84		175.40			
3.00	מגורים, מלונאות	79.40		17.50			
	סה"כ	596.12		479.55			

### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2018207 מתאריך 02/09/2018 הוחלט :  
החלטה להוריד מסדר היום מאחר והוארך המועד להגשת התנגדויות.

הוגשו התנגדויות.

### החלטות

לאשר בתנאים המפורטים ובכפוף למילוי והשלמת גליון דרישות:

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך: 21/11/2018  
 ת. עברי: י"ג בכסלו תשע"ט  
 מס' עמוד: 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20180193\1

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

#### החלטות - המשך

1. **מאושרת** הקלה בתוספת קומה אחת מעל המותר ממפלס הכביש- סה"כ 2 קומות מרחוב מואב ובלבד שהמפלס העליון של מעקה הגג, בחזית הפונה לרחוב מואב, לא יהיה גבוה מ- 623.80+.
2. **מאושרת בחלקה**, ההקלה המבוקשת בחומר למצללה מעבר לקו בניין, מחומרים קלים למצללה בנויה מבטון. א. מאושרת המצללה כך שתהיה בנויה מקורה היקפית מבטון בחיפוי אבן מקומית ובתנאי שקורות המשנה ייבנו מקונסטרוקציה קלה. ב. לא מאושרים שני האלמנטים העיצוביים משני צדי המצללה, המתוכננים במרווחים הצדיים. 3. הקלה לבניית מרפסת במרווח הצידי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צידי. **ההקלה לא מאושרת**. יש לתכנן מרפסת בהתאם לתקנות בניה במרווחים, או לבטלה. 4. **מאושרת** הקלה במיקום חניות המחויבות בתחום המגרש לפי סעיף 9 בתכנית החלה לתחום הדרך ברחוב סהר. זאת בתנאי הסדרה של מקומות חניה ברחוב סהר ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה שתוגש לאישור רשות תמרור מקומית. 5. **מאושרת** הקלה בקו בניין לבריכת שחיה מ 5 ל 3 מ' במרווח הקדמי (רחוב סהר). 6. בהתנגדות עלה נושא חריגה בשטחים עיקריים לצורך שימוש בחדר כושר וספא. ביחס לנושא זה מחליטה הוועדה כי על מנת לאשר שטחים אלו, על היזם לגרוע שטחים באותו גודל, ממכלול השטחים העיקריים וזאת כדי להתכנס לזכויות הבניה המותרות בתכנית החלה.

#### גליון דרישות

##### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG נמסר ב תאריך 20/08/18
- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.
- במידה ומבוקשת הקלה/ שימוש חורג או בניה מעבר לקו בניין ע"פ תכנית או תקנות, נדרשת הצגת נסחי טאבו של נכסים גובלים וחתימת שכנים גובלים
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- הגשת חזיתות וחתיכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
- אישור רשות מקרקעי ישראל

##### תנאים לשלב בקרת תכנ

- משרד הבריאות

##### תנאים לתחילת עבודות

- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש

##### תנאים למהלך הביצוע

- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך, סימון 0.0 והצגת אישור המודד לוועדה המקומית
- דיווח אחראי ביקורת על הביצוע
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: יסודות
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: רצפה
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: קירות מרחב מוגן
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: תקרה
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: גג
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: קירות תומכים

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד  
תאריך: 21/11/2018  
ת. עברי: י"ג בכסלו תשע"ט  
מס' עמוד: 3  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20180193\1

- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: גמר בניה
- דיווח פיקוח עליון על עריכת ביקורת בתחום אדריכלות
- דיווח פיקוח עליון על עריכת ביקורת בתחום פרט ראדון
- יש להבטיח נקיטת אמצעי בטיחות במהלך הבניה לפי החוק (גידור, שילוט וכו')
- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך והצגת אישור המודד לוועדה המקומית
- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך, סימון 0.0 והצגת אישור המודד לוועדה המקומית

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרותו ודוא"ל
- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל
- החדשה בקני"מ 1:100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפוליון סגור - בפורמט אוטוקד
- חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק
- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה - זהה לתיק מידע להיתר.
- נא להוסיף בתאור הבקשה כמות חדרים המבוקשת

\*\* מתן תוקף סופי להחלטה מותנה באישור הפרוטוקול בועדה הבאה כל צעד שיעשה לקידום הפרוייקט בשלב זה הינו באחריות היזם!

חשוב השטחים למתן היתר תואם את חוק התכנון והבניה ואינו מהווה בסיס לחישוב ארנונה !

מכתב זה אינו מהווה אישור להתחיל בבניה !

תוקף מכתב זה שנתיים מהתאריך הרשום עליו.

בכבוד רב,  
מזכירת הוועדה

שעות קבלת קהל במחלקת הנדסה:

ימים א',ה' בין השעות 09:00-12:30

יום ג', בין השעות 09:00-15:30

יום א' בין השעות 16:00-18:30

ימי שני ורביעי אין קבלת קהל

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



21/11/2018  
י"ג בכסלו תשע"ט  
1

תאריך :  
ת. עברי :  
מס' עמוד :

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

לכבוד  
אריאלה טורג'מן - יזם  
סהר 22  
ערד

### הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20180193\1 בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2018208 מתאריך 20/09/2018

תיק בנין: 2004  
כתובת: סהר 22, שכונה: אזור מלונות  
גוש וחלקה: גוש: 100255 חלקה: 17 מגרש: 80  
תוכניות חלות: 3/102/03/24  
יעוד: אזור מגורים, מלונות ונופש  
שטח מגרש: 1200.00 מ"ר  
שימושים: מגורים מלונאות ונופש

תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה מבנה מלונאי הכולל 15 חדרי אירוח שטח הכולל 1075 מ"ר הקלות:

1. הקלה בקו בניין לבריכת שחיה 5 מ' ל 3 מ' במרווח הקדמי (רחוב סהר).
2. הקלה בחומר למצללה מעבר לקו בניין, מחומרים קלים למצללה בנויה מבטון.
3. הקלה לבניית מרפסת במרווח הצידדי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צידי.
4. הקלה במיקום חניות המחויבות בתחום המגרש לפי סעיף 9 בתכנית החלה לתחום הדרך ברחוב סהר.
5. הקלה בתוספת קומה אחת מעל המותר ממפלס הכביש -סה"כ 2 קומות מרחוב מואב.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים, מלונאות	261.64		166.09			
1.00	מגורים, מלונאות	184.24		120.56			
2.00	מגורים, מלונאות	70.84		175.40			
3.00	מגורים, מלונאות	79.40		17.50			
	סה"כ	596.12		479.55			

#### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2018207 מתאריך 02/09/2018 הוחלט :  
החלטה להוריד מסדר היום מאחר והוארך המועד להגשת התנגדויות.

הוגשו התנגדויות.

#### החלטות

לאשר בתנאים המפורטים ובכפוף למילוי והשלמת גליון דרישות:

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך: 21/11/2018  
 ת. עברי: י"ג בכסלו תשע"ט  
 מס' עמוד: 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20180193\1

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

#### החלטות - המשך

1. **מאושרת** הקלה בתוספת קומה אחת מעל המותר ממפלס הכביש- סה"כ 2 קומות מרחוב מואב ובלבד שהמפלס העליון של מעקה הגג, בחזית הפונה לרחוב מואב, לא יהיה גבוה מ- 623.80 +
2. **מאושרת בחלקה**, ההקלה המבוקשת בחומר למצללה מעבר לקו בניין, מחומרים קלים למצללה בנויה מבטון. א. מאושרת המצללה כך שתהיה בנויה מקורה היקפית מבטון בחיפוי אבן מקומית ובתנאי שקורות המשנה ייבנו מקונסטרוקציה קלה. ב. לא מאושרים שני האלמנטים העיצוביים משני צדי המצללה, המתוכננים במרווחים הצדיים. 3. הקלה לבניית מרפסת במרווח הצידי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צידי. **ההקלה לא מאושרת**. יש לתכנן מרפסת בהתאם לתקנות בניה במרווחים, או לבטלה. 4. **מאושרת** הקלה במיקום חניות המחויבות בתחום המגרש לפי סעיף 9 בתכנית החלה לתחום הדרך ברחוב סהר. זאת בתנאי הסדרה של מקומות חניה ברחוב סהר ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה שתוגש לאישור רשות תמרור מקומית. 5. **מאושרת** הקלה בקו בניין לבריכת שחיה מ 5 ל 3 מ' במרווח הקדמי (רחוב סהר). 6. בהתנגדות עלה נושא חריגה בשטחים עיקריים לצורך שימוש בחדר כושר וספא. ביחס לנושא זה מחליטה הוועדה כי על מנת לאשר שטחים אלו, על היזם לגרוע שטחים באותו גודל, ממכלול השטחים העיקריים וזאת כדי להתכנס לזכויות הבניה המותרות בתכנית החלה.

#### גליון דרישות

##### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG נמסר ב תאריך 20/08/18
- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.
- במידה ומבוקשת הקלה/ שימוש חורג או בניה מעבר לקו בניין ע"פ תכנית או תקנות, נדרשת הצגת נסחי טאבו של נכסים גובלים וחתימת שכנים גובלים
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- הגשת חזיתות וחתיכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
- אישור רשות מקרקעי ישראל

##### תנאים לשלב בקרת תכנ

- משרד הבריאות

##### תנאים לתחילת עבודות

- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש

##### תנאים למהלך הביצוע

- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך, סימון 0.0 והצגת אישור המודד לוועדה המקומית
- דיווח אחראי ביקורת על הביצוע
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: יסודות
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: רצפה
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: קירות מרחב מוגן
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: תקרה
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: גג
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: קירות תומכים

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד  
תאריך: 21/11/2018  
ת. עברי: י"ג בכסלו תשע"ט  
מס' עמוד: 3  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20180193\1

- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: גמר בניה
- דיווח פיקוח עליון על עריכת ביקורת בתחום אדריכלות
- דיווח פיקוח עליון על עריכת ביקורת בתחום פרט ראדון
- יש להבטיח נקיטת אמצעי בטיחות במהלך הבניה לפי החוק (גידור, שילוט וכו')
- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך והצגת אישור המודד לוועדה המקומית
- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך, סימון 0.0 והצגת אישור המודד לוועדה המקומית

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרותו ודוא"ל
- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל
- החדשה בקני"מ 1:100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפוליון סגור - בפורמט אוטוקד
- חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק
- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה - זהה לתיק מידע להיתר.
- נא להוסיף בתאור הבקשה כמות חדרים המבוקשת

\*\* מתן תוקף סופי להחלטה מותנה באישור הפרוטוקול בוועדה הבאה כל צעד שיעשה לקידום הפרוייקט בשלב זה הינו באחריות היזם!

חשוב השטחים למתן היתר תואם את חוק התכנון והבניה ואינו מהווה בסיס לחישוב ארנונה !

מכתב זה אינו מהווה אישור להתחיל בבניה !

תוקף מכתב זה שנתיים מהתאריך הרשום עליו.

בכבוד רב,  
מזכירת הוועדה

שעות קבלת קהל במחלקת הנדסה:

ימים א',ה' בין השעות 09:00-12:30

יום ג', בין השעות 09:00-15:30

יום א' בין השעות 16:00-18:30

ימי שני ורביעי אין קבלת קהל