



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך : 20/11/2019  
ת. עברי : כ"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד : 1

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

לכבוד
נוף מיגדל בניה בע"מ
אירוס הנגב 12
באר שבע 84000

### הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20180028\4 בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 מתאריך 18/11/2019

תיק בנין: 1965  
כתובת: מצדה 16 כניסה 1, שכונה: נוף כרמל  
גוש וחלקה: גוש: 38214 חלקה: 3 מגרש: 1001ב  
תוכניות חלות: 28/101/02/24  
יעוד: אזור מגורים א'  
שטח מגרש: 364.00 מ"ר  
שימושים: בית פרטי חד משפחתי  
תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**  
בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע.  
יעוד: מגורים "א" עם קיר משותף  
הקלה בצורת גג:  
גג שטוח במקום גג רעפים.

### מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	100.00		15.82			
	סה"כ	100.00		15.82			

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע עם קיר משותף במגרש 1001ב. בנוסף, התבקשה הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח. ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת לשינוי צורת גג. אישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף היא תואמת להקלה דומה שאושרה בעבר באותו פרויקט במתחם. נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. על עורך הבקשה לתקן את הבקשה בהתאם להחלטה זאת תוך 30 יום.

מובהר בזה כי היתר הבניה יינתן לאחר מילוי התנאים הבאים:  
(1) קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק  
(2) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק  
(3) הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)  
(4) עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך : 20/11/2019  
 ת. עברי : כ"ב בחשוון תש"ף  
 מס' עמוד : 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20180028\4

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

### גליון דרישות

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG- נא לתקן
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס- נא לצרף תעודת רישיון בתוקף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תכנית סביבה בקני"מ 1: 2500 או 1: 5000 - נא להסיר סימון של מגרש 1010 כמבוקש
- נא לצרף רישיון עורך הבקשה ומתכנן שלד בתוקף
- נא להוסיף גובה/ מפלס של קיר/מעקה בגבולות המגרש בכל חלקי התכנית
- נא לתקן בדף ראשי גודל של המגרש לפי תב"ע בתוקף
- נא להוסיף הוכחות פרסומים רלוונטיים תקפים לשנה האחרונה. לציין תאריך פרסום בנכס
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין
- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.
- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה
- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים
- סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה
- פרט אופייני של קירתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
- סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית
- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.

#### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור יחידה סביבתית

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

חישוב 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,  
 קרמניצר דייגו  
 מ.מ. מנהל הועדה המקומית לתו"ב



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך : 20/11/2019  
ת. עברי : כ"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד : 1

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

לכבוד
ראובן נאווי
אירוס הנגב 12
באר שבע

### הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20180028\4 בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 מתאריך 18/11/2019

תיק בנין: 1965  
כתובת: מצדה 16 כניסה 1, שכונה: נוף כרמל  
גוש וחלקה: גוש: 38214 חלקה: 3 מגרש: 1001  
תוכניות חלות: 28/101/02/24  
יעוד: אזור מגורים א'  
שטח מגרש: 364.00 מ"ר  
שימושים: בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה  
בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע.  
יעוד: מגורים "א" עם קיר משותף  
הקלה בצורת גג:  
גג שטוח במקום גג רעפים.

### מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	100.00		15.82			
	סה"כ	100.00		15.82			

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע עם קיר משותף במגרש 1001ב. בנוסף, התבקשה הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח. ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת לשינוי צורת גג. אישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף היא תואמת להקלה דומה שאושרה בעבר באותו פרויקט במתחם. נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. על עורך הבקשה לתקן את הבקשה בהתאם להחלטה זאת תוך 30 יום.

מובהר בזה כי היתר הבניה יינתן לאחר מילוי התנאים הבאים:

- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך : 20/11/2019  
 ת. עברי : כ"ב בחשוון תש"ף  
 מס' עמוד : 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20180028\4

ועדה מקומית לתכנון ובניה ערד

### גליון דרישות

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG- נא לתקן
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש אנכיים
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס- נא לצרף תעודת רישיון בתוקף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תכנית סביבה בקני"מ 1: 2500 או 1: 5000 - נא להסיר סימון של מגרש 1010 כמבוקש
- נא לצרף רישיון עורך הבקשה ומתכנן שלד בתוקף
- נא להוסיף גובה/ מפלס של קיר/מעקה בגבולות המגרש בכל חלקי התכנית
- נא לתקן בדף ראשי גודל של המגרש לפי תב"ע בתוקף
- נא להוסיף הוכחות פרסומים רלוונטיים תקפים לשנה האחרונה. לציין תאריך פרסום בנכס
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין
- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.
- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה
- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים
- סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה
- פרט אופייני של קירתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
- סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית
- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.

#### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור יחידה סביבתית

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

חישוב 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,  
 קרמניצר דייגו  
 מ.מ. מנהל הועדה המקומית לתו"ב