

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



תאריך: 27/11/2019  
ת. עברי: כ"ט בחשון תש"ף

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2019211**

**בתאריך: 18/11/2019 כ' בחשון תש"ף שעה 17:45**

**נכחו:**

**חברים:**

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| - יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב | עו"ד בן חמו ניסן |
| - חבר ועדה                  | דודי אוחנונה     |
| - חבר ועדה                  | שטרלינג פלורי    |
| - חבר ועדה                  | ד"ר דיאנה גיטיס  |

**נציגים:**

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| - המשרד להגנת הסביבה | דנה רודד          |
| - המשרד להגנת הסביבה | איילה גובר אברהמי |

**סגל:**

- |                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| - מהנדסת העיר              | אדר' מרים אלחדד |
| - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית | דייגו קרמניצר   |
| - יועץ משפטי               | חיים שימן, עו"ד |
| - מתכנתת עיר אסטרטגית      | רומי כוראל      |
| - בודקת היתרים             | ורה סמוליאנינוב |
| - בודקת היתרים             | טטיאנה קונצמן   |

**מוזמנים:**

- |                   |                         |          |
|-------------------|-------------------------|----------|
| הוזמן לשעה: 17:45 | - עורך התוכנית - סעיף 1 | יאיר סגל |
|-------------------|-------------------------|----------|

**נעדרו:**

**חברים:**

- |            |               |
|------------|---------------|
| - חבר ועדה | אורגיל דורון  |
| - חבר ועדה | משה קווס      |
| - חבר ועדה | אברהם ארנרייך |

**נציגים:**

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| - נציג לשכת התכנון        | יורי יסאיב     |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל  | פרלמן אסף      |
| - נציגת משרד הבריאות      | עפרי צפנת      |
| - רשות הטבע והגנים        | רותי נשיץ      |
| - רשות הטבע והגנים        | בעז פריפלד     |
| - נציג שירותי כבאות והצלה | כהן בנימין     |
| - נציג משטרת ישראל        | אמסלם איציק    |
| - נציג משרד השיכון        | ענת סביר אהרון |
| - נציג משרד התחבורה       | ישי טלאור      |
| - נציג רשות העתיקות       | פלביה סונטג    |

**סגל:**

- |                |            |
|----------------|------------|
| - מבקר העירייה | שי אהרונוף |
|----------------|------------|



עיריית ערד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

מוזמנים:

יעקב אברהם

- עורך התוכנית - סעיף 1

הוזמן לשעה: 17:45

**אישור פרוטוקולים:**

אוסר פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019210 מיום 26/09/2019.

עיריית ערד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה



**על סדר היום:**

יו"ר הוועדה פותח את הישיבה לאחר המתנה של 15 דקות מאחר שבתחילת הישיבה לא היה מניין חוקי כנדרש בסעי' 42 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

יו"ר הוועדה הציג את המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה. לאחר מיכן הפרוטוקול משיבת וועדת המשנה הקודמת שמספרה 2019210 מיום 26/09/19 אושר פה אחד ללא הערות.

**נוכחים בעת ההצבעה:**

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	610-0788125	אתר סילוק פסולת ומיחזור "זוהר"-ערד	גוש : 400330 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	עיריית ערד	ערד	6
2	בקשה מקוונת עם הקלות	2017055015 ת.בנין : 1963	בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 3 מגרש : 1005א	נוף מיגדל בניה בע"מ	מצדה 13 כניסה 2, שכונה : נוף כרמל	8
3	בקשה מקוונת עם הקלות	2018002814 ת.בנין : 1965	בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 3 מגרש : 1001ב	נוף מיגדל בניה בע"מ	מצדה 16 כניסה 1, שכונה : נוף כרמל	12
4	בקשה מקוונת עם הקלות	2019030114 ת.בנין : 1959	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 3 מגרש : 2002	נוף מגדל בניה בע"מ	אחזה 9, שכונה : נוף כרמל	16
5	בקשה מקוונת עם הקלות	2019030514 ת.בנין : 1997	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 3 מגרש : 2003	נוף מגדל בניה בע"מ	אחזה 7, שכונה : נוף כרמל	21
6	בקשה מקוונת עם הקלות	2019032214 ת.בנין : 1996	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 1 מגרש : 2004	נוף מגדל בניה בע"מ	אחזה 5, שכונה : נוף כרמל	25
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2019032114 ת.בנין : 1995	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 1 מגרש : 2005	נוף מגדל בניה בע"מ	אחזה 3, שכונה : נוף כרמל	29
8	בקשה מקוונת עם הקלות	2019040711 ת.בנין : 2024	בית פרטי חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 38243 חלקה : 96 מגרש : 1311	הירש ליאור וקרן	מיתר 15, שכונה : רננים	34
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2019024211 ת.בנין : 187	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38212 חלקה : 18 מגרש : 30	וורונין אנה	רחוב אחזה 46, שכונה : חצבים	38
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2019025012 ת.בנין : 1915	בית פרטי חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 38244 חלקה : 3 מגרש : 1206	ארביב חגית	ניגונים 10, שכונה : רננים	44

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 610-0788125</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019	

**שם התכנית:** אתר סילוק פסולת ומיחזור "זוהר"-ערד  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת  
 ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית** 540,289.00 מ"ר (540.289 דונם)

מספר תכנית	יחס
30/101/02/24	שינוי
39/101/02/24	שינוי
תמא/1/35	כפיפות
תמא/ב/14	כפיפות
תמא/2/4/16	כפיפות
תמא/4/16	כפיפות
תממ/14/4	כפיפות
תממ/23/14/4	כפיפות
1/101/02/24	כפיפות
535/ד	כפיפות

**בעלי ענין**

**יזם**  
עיריית ערד

**בעלים**  
עיריית ערד

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
400330	לא	לא	1	1	לא
400333	לא	לא	1	1	לא
400364	לא	לא	2	2	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	3	3		39 /101 /02 /24
2	ב	ד		30 /101 /02 /24
3	יג	יד		30 /101 /02 /24

גרסת הוראות התכנית: 3      גרסת תשריט התכנית: 1

**מטרת התכנית**

קביעת אס"פ "זוהר" כאתר אזורי לטיפול וסילוק פסולת מעורבת, הכולל מערכי/מתקני מיון, תאי ותשתיות הטמנה, מערכי/מתקני טיפול ו/או מיחזור.

**מהלך דיון**

מ"מ מנהל הוועדה הציג את פרטי התוכנית ומטרת התוכנית. הובהר כי מדובר בתוכנית מס' 610-0788125 לקביעת אס"פ זוהר כאתר אזורי לטיפול וסילוק פסולת מעורבת, הכולל מערכי/מתקני מיון, תאי ותשתיות הטמנה, מערכי/מתקני טיפול ו/או מיחזור. עוד הבהיר מ.מ. מנהל הוועדה כי מדובר בתוכנית בסמכות וועדה מחוזית וכי מטרת הדיון הינה קבלת החלטה על המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה.

עורך התוכנית הציג את התוכנית ועיקריה. עוד הבהיר מגיש התוכנית כי במסגרת התוכנית הוגשו הוראות שינוי ייעודי קרקע מאושרים מ"כרייה חציבה ופסולת" ו"כרייה וחציבה" ל- "מתקנים הנדסיים" ומ"אזור משולב: כרייה וחציבה, סילוק אשפה" ל"פסולת". בנוסף ישנן הוראות בתוכנית לקביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית לרבות הוספת שימושים של מיון וטיפול בפסולת, קביעת שלביות, הוראות והנחיות לפיתוח האתר, הן מבחינת ייעודי ושימושי הקרקע והן מבחינת הקמה של תאי הטמנה באתר, סגירתם ושיקומם ומערכי מיון וטיפול בפסולת, קביעת הוראות וזכויות בניה לרבות קביעת מרווחי בניה, קביעת גובה בניינים, הנחיות בניה, קביעת הוראות, הנחיות ושיטות עבודה בקרקע לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'. עוד קובעת התוכנית תנאים להוצאת היתרי בניה, הוראות להפעלה ואחזקת האתר כולל הוראות לצמצום ההשפעות הסביבתיות ולמניעת מפגעים סביבתיים, תנאים ומגבלות בניה ו/או פיתוח סביב האתר, הנחיות לשיקום נופי (טופוגרפיה וצומח) של אתר ההטמנה והוראות לשימוש עתידי בשטח המשוקם. עורך התוכנית הבהיר כי בתאריך 6/10/19 אישרה הוועדה המחוזית בישיבת המליאה מס' 2019025 על מתן הנחיות להכנת תסקיר השפעת הסביבה.

נציגת היחידה הסביבתית המליצה להוסיף התייחסות ביעוד קרקע כרייה וחציבה בתא שטח י"ד על מנת לאפשר כריית בור לצורך הטמנת פסולת.

#### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי

**נעדרו:** ד"ר דיאנה גיטיס

#### נוכחות:

**חברים:**

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי

#### החלטות

**במסגרת התוכנית הנדונה הוגשו ההוראות הבאות:**

שינוי ייעודי קרקע מאושרים מ"כרייה חציבה ופסולת" ו"כרייה וחציבה" ל- "מתקנים הנדסיים" ומ"אזור משולב: כרייה וחציבה, סילוק אשפה" ל"פסולת". קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית לרבות הוספת שימושים של מיון וטיפול בפסולת. קביעת שלביות, הוראות והנחיות לפיתוח האתר, הן מבחינת ייעודי ושימושי הקרקע והן מבחינת הקמה של תאי הטמנה באתר, סגירתם ושיקומם ומערכי מיון וטיפול בפסולת. קביעת הוראות וזכויות בניה: קביעת מרווחי בניה, קביעת גובה בניינים, הנחיות בניה. קביעת הוראות, הנחיות ושיטות עבודה בקרקע לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה. קביעת הוראות להפעלה ואחזקת האתר כולל הוראות לצמצום ההשפעות הסביבתיות ולמניעת מפגעים סביבתיים. קביעת תנאים ומגבלות בניה ו/או פיתוח סביב האתר. קביעת הנחיות לשיקום נופי (טופוגרפיה וצומח) של אתר ההטמנה. קביעת הוראות לשימוש עתידי בשטח המשוקם. מדובר בתוכנית בסמכות וועדה מחוזית לפי סעי' 62 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית לפי סעי' 62(א) לחוק התכנון ובניה בכפוף להכנת תסקיר השפעת הסביבה בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המחוזית מיום 6/10/19. הוועדה סברה כי אישור התוכנית עומדת בחזון העיר, תיתן מענה לצורך בהרחבת הפעילות באתר "זוהר" הקיים ובנוסף תאפשר פעילויות נוספות ומערכי מיון לטיפול בפסולת המעורבת לשירות ולצרכי העיר ולצרכים אזוריים והיא גם תואמת למדיניות הנוכחית של המשרד להגנת הסביבה.

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20170550\5	תיק בניין: 1963
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019		

בעלי עניין

## מבקש

נוף מיגדל בניה בע"מ

## ראובן נאוי

## בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

## עורך

גולן גולדנברג רון

**כתובת:** מצדה 13 כניסה 2, שכונה: נוף כרמל

גוש וחלקה:                      גוש: 38214 חלקה: 3 מגרש: 1005א

תוכניות: 28/101/02/24

**יעוד:** אזור מגורים א' שטח מגרש: 351.00 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**

## הקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% (0.47 מ')

2. גג שטוח במקום גג רעפים.

## מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		15.82		91.31		מגורים	
		15.82		91.31		סה"כ	
		15.82		91.31			
		107.13 מ"ר (עיקרי ושירות)		107.13 מ"ר (מבוקש)			
						סה"כ שטח מבוקש	
						סה"כ שטח	

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים +מבוקש	תואם
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	30.00	28/101/02/24	26.01		26.01	כן
שטחי שרות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	5.00	28/101/02/24	4.52		4.52	כן
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	85.00	28/101/02/24	30.52		30.52	כן
שטח מחסן	מ"ר	8.00	28/101/02/24	2.22		2.22	כן
תכסית קרקע מירבית	אחוז	35.00	28/101/02/24	30.52		30.52	כן



## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2017055015

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מס קומות מירבי	יח'	2.00	28/101/02/24	1.00		1.00	כן
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	5.00		5.00	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	28/101/02/24	4.00		4.00	כן
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	4.53		4.53	לא

#### חנות דעת

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין אחורי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ- 5.0 מ' ל- 4.53 מ'. סה"כ ההקלה 47 ס"מ.
- הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 למעט תיקונים מינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

לדעתי ההקלות המבוקשות מאפשרות שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש והן גם תואמות להקלות דומות שאושרו בעבר בתחום הפרויקט.

אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה בכפוף להשלמת התיקונים המינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	29/08/2019	13/09/2019	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	THE MARKER			
תאריך 1	21/08/2019			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך 2	21/08/2019			
עיתון 3	שבע			
תאריך 3	29/08/2019			
פרסום בנכס	14/08/2019			

#### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### מהלך דיון

דר' דיאנה גייטס הצטרפה לשיבה.

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה לבניית בית מגורים חדש צמוד קרקע עם קיר משותף במגרש 1005א. בנוסף, התבקשו הקלות לקו בנין אחורי עד 10% המותרת על פי חוק לקירות עם פתחים ולשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

עוד הוסיף מ"מ מנהל הוועדה כי הצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות לקו הבנין האחורי ולשינוי צורת גג. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף הן תואמות להקלות דומות שאושרו בעבר באותו פרויקט במתחם.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי לעורך הבקשה נמסרו הערות מינוריות לתיקון בשלב התכן.

חבר הוועדה דודי אוחנונה הבהיר כי אינו משתתף בהצבעה.

#### הצבעה



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2017055015

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

**נעדרו:** דודי אוחנונה

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע עם קיר משותף במגרש 1005א. בנוסף, התבקשו הקלות לקו בנין אחורי עד 10% המותרת על פי חוק לקירות עם פתחים ולשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות לקו הבנין האחורי ולשינוי צורת גג. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף הן תואמות להקלות דומות שאושרו בעבר באותו פרויקט במתחם.

נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינורים 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

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין

### תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור יחידה סביבתית

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום

- אישור הג"א

- אישור יועץ בטיחות

- אישור חברת החשמל

- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון, שליפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142) / מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה

- חישובים סטטיים

- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))

- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

- אישור רשות העתיקות במידה וקיים אתר עתיקות במגרש

- אישור מחלקת תברואה ברשות

- תשלום היטל השבחה בגין הקלות

### 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

- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק 13/12/2018 הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

13/12/2018 הושלם

13/12/2018 הושלם

13/12/2018 הושלם

13/12/2018 הושלם

13/12/2018 הושלם

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2017055015

הושלם	13/12/2018	- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
הושלם	13/12/2018	- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.
הושלם	24/09/2019	- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.
הושלם	24/09/2019	- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
הושלם	24/09/2019	- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
הושלם	24/09/2019	- סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה
הושלם	24/09/2019	- פרט אופייני של קירתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
הושלם	24/09/2019	- סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית
הושלם	24/09/2019	- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
הושלם	24/09/2019	- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.
הושלם	27/10/2019	- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG- נא לתקן
הושלם	27/10/2019	- אישור רשות מקרקעי ישראל
הושלם	27/10/2019	- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים- נא לתקן שטח של ממ"ד ל-12.0 מ"ר
הושלם	27/10/2019	- תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000- נא להוריד סימון ממגרש 1010 כמבוקש
הושלם	27/10/2019	- נא לצרף רישיון עורך הבקשה ומתכנן שלד בתוקף
הושלם	27/10/2019	- נא להוסיף גובה/ מפלס של קיר/מעקה בגבולות המגרש
הושלם	27/10/2019	- נא לתקן בדף ראשי גודל של המגרש לפי תב"ע בתוקף
הושלם	27/10/2019	- נא להוסיף הוכחות פרסומים רלוונטיים תקפים לשנה האחרונה

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 3</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20180028/4</b>	<b>תיק בניין: 1965</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף מיגדל בניה בע"מ

ראובן נאווי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

גולן גולדנברג רון

**כתובת:**

מצדה 16 כניסה 1, שכונה: נוף כרמל

**גוש וחלקה:**

גוש: 38214 חלקה: 3 מגרש: 1001

**תוכניות:**

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			
		100.00		15.82			
	סה"כ שטח מבוקש	100.00		15.82			
	סה"כ שטח	100.00		15.82			
		115.82 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		115.82 מ"ר (מבוקש)					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	30.00	28/101/02/24	27.80		27.80	כן
שטחי שירות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	5.00	28/101/02/24	4.40		4.40	כן
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	85.00	28/101/02/24	32.20		32.20	כן
שטח מחסן	מ"ר	8.00	28/101/02/24	2.22		2.22	כן
תכנית קרקע מירבית	אחוז	35.00	28/101/02/24	32.20		32.20	כן
מס קומות מירבי	יח'	2.00	28/101/02/24	1.00		1.00	כן

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2018002814

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	5.00		5.00	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	28/101/02/24	4.00		4.00	כן
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	5.00		5.00	כן

### חוות דעת

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח. ההקלה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות. הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 למעט תיקונים מינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. לדעתי ההקלה המבוקשת מאפשרת שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש והיא גם תואמת להקלות דומות שאושרו בעבר בתחום הפרויקט. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	29/08/2019	13/09/2019	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	THE MARKER			
תאריך 1	21/08/2019			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך 2	21/08/2019			
עיתון 3	שבע			
תאריך 3	29/08/2019			
פרסום בנכס	16/09/2019			

### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה לבניית 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. עוד הוסיף מ"מ מנהל הוועדה כי הצוות המקצועי סבר שקיימת 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. מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי לעורך הבקשה נמסרו הערות מינוריות לתיקון בשלב התכן.

חבר הוועדה דודי אוחנונה הבהיר כי אינו משתתף בהצבעה.

### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

**נעדרו:** דודי אוחנונה

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גייטס

**החלטות**

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע עם קיר משותף במגרש 1001. 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 הבניה

**תנאים לקליטת בקשה להיתר**

**תאריך השלמה סטטוס**

נבדק, יש הערות		- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG- נא לתקן
נבדק, יש הערות		- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
נבדק, יש הערות		- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
נבדק, יש הערות		- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס- נא לצרף תעודת רישיון בתוקף
לא הושלם		- אישור רשות מקרקעי ישראל
נבדק, יש הערות		- תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000 - נא להסיר סימון של מגרש 1010 כמבוקש
לא הושלם		- נא לצרף רישיון עורך הבקשה ומתכנן שלד בתוקף
לא הושלם		- נא להוסיף גובה/ מפלס של קיר/מעקה בגבולות המגרש בכל חלקי התכנית
לא הושלם		- נא לתקן בדף ראשי גודל של המגרש לפי תב"ע בתוקף
לא הושלם		- נא להוסיף הוכחות פרסומים רלוונטיים תקפים לשנה האחרונה. לציין תאריך פרסום בנכס
לא הושלם		- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין
הושלם	02/10/2019	- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
הושלם	02/10/2019	- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
הושלם	02/10/2019	- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.
נבדק, יש הערות	02/10/2019	- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה
הושלם	02/10/2019	- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.
הושלם	02/10/2019	- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים
הושלם	02/10/2019	- סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה
הושלם	02/10/2019	- פרט אופייני של קיר/תמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
הושלם	02/10/2019	- סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית

עיריית ערד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20180028\4

הושלם 02/10/2019

- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים

הושלם 02/10/2019

- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

הושלם 04/06/2019

- אישור יחידה סביבתית

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 4</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190301/4</b>	<b>תיק בניין: 1959</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף מגדל בניה בע"מ

ראובן נאווי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

ג.רון אדריכלים בע"מ

**כתובת:**

אחזה 9, שכונה: נוף כרמל

**גוש וחלקה:**

גוש: 38214 חלקה: 3 מגרש: 2002

**תוכניות:**

28/101/02/24

**יעוד:**

אזור מגורים ב'

**שימושים:**

בית משותף

שטח מגרש: 913.00 מ"ר

913.00 מ"ר

**תאור הבקשה:**

בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בניין מגורים חדש הכולל 4 קומות, 7 יחידות דיור.

יעוד: מגורים ב'.

**מפרט שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מגורים	206.54		110.18			
	מגורים	221.20		47.67			
1.00	מגורים	189.87		41.93			
2.00	מגורים	125.84		25.51			
		743.45		225.29			
	<b>סה"כ</b>	<b>743.45</b>		<b>225.29</b>			
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	<b>968.74 מ"ר (עיקרי ושרות)</b>					
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>968.74 מ"ר (מבוקש)</b>					

**בדיקת השוואת זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
לא	7.00		7.00	28/101/02/24	6.00	יח'	מספר יחידות דיור למגרש
כן	81.43		81.43	28/101/02/24	105.00	אחוז	שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)
כן	24.68		24.68	28/101/02/24	30.00	אחוז	שטחי שרות - על קרקעי (אחוזים)
כן	106.10		106.10	28/101/02/24	145.00	אחוז	סה"כ שטחי בניה (אחוזים)
כן	34.69		34.69	28/101/02/24	45.00	אחוז	תכנית קרקע מירבית
לא	4.00		4.00	28/101/02/24	3.00	יח'	מס קומות מירבי
כן	5.00		5.00	28/101/02/24	5.00	מ'	מירווח - קדמי (מטר)



## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190301\4

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	28/101/02/24	4.00		4.00	כן
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	4.50		4.50	לא

#### חנות דעת

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות :

- הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (8).
- הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (9).
- הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.5 מ'. סה"כ ההקלה 50 ס"מ.
- הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 למעט תיקונים מינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

לדעתי ההקלות המבוקשות מאפשרות שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. ההקלה לתוספת קומה הינה מתחת הכניסה הקובעת ואינה משנה את הגובה המותר למבנה בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 ומהסיבה הזאת אין שינוי בחדר המבנים ברחוב ואלו שקיימים ברחוב אחר. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים ובכפוף להשלמת התיקונים המינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	15/08/2019	30/08/2019	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך 1	08/08/2019			
עיתון 2	THE MARKER			
תאריך 2	08/08/2019			
עיתון 3	שבע			
תאריך 3	15/08/2019			
פרסום בנכס	16/09/2019			
סגור	הפקת נוסח פרסום	05/08/2019		טטיאנה קונצמן

#### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה, בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים בשלב התכן ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה לבניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2002. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן :  
הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה  
הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד  
הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים  
הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.  
מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

בהמשך התקיים דיון על הצורך לפרסם הודעות פרטניות למגרשים סמוכים לפי סעיף 149 (א) לחוק לפיו הוועדה תחליט לאיזה מגרשים נדרש לשלוח הודעות פרטניות בדואר עם פירוט של מהות הבקשה וההקלות שבמסגרתה. בהתאם לכך בחנה הוועדה את ההקשר הסביבתי של הבקשה וגיבשה את החלטתה לאיזה מגרשים ישלחו הודעות פרטניות בדואר במטרה להשלים את הליך הפרסום.

חבר הוועדה דודי אוחנונה הבהיר כי אינו משתתף בהצבעה.

### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

**נעדרו:** דודי אוחנונה

### נוכחות:

**חברים:**

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2002. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן:

הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה  
הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד  
הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים  
הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.  
ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הצוות המקצועי סבר כי ההקלה המבוקשת לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת אינה משפיעה על המתגוררים ברחוב אחווה מהסיבה שאין שינוי בגובה הסופי המבוקש למבנה ביחס לגובה המותר בהוראות התוכנית החלה שמספרה 28/101/02/24.

הוועדה סברה כי הבעלים או המחזיקים בקרקע מול המגרש ברחוב אחווה כן עלולים להפגע מאישור ההקלה המבוקשת לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת ובכלל מאישור יתר ההקלות המבוקשות ולמען הסר הספק על המבקש לשלוח הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלות גם לבעלים ולמחזיקים בקרקע ברחוב אחווה ובכך להשלים את פרסום ההקלות בהתאם להוראות בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.  
מהסיבה הזאת מחליטה הוועדה המקומית להסיר את הבקשה מסדר היום ולשוב לדון בה לאחר השלמת הליך הפרסום.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום

- אישור יועץ בטיחות

- נספח בטיחות

- אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השרות

- אישור יועץ אקוסטיקה

- אישור מדור תנועה ברשות- נא להגיש תכנית תנועה מעודכנת

- חישובים סטטיים

- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))

- אישור רשות העתיקות במידה וקיים אתר עתיקות במגרש

- אישור פקיד היערות במידה וקיימים עצים להעתקה/ עקירה

- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

- תשלום היטל השבחה עבור הקלות

### תנאים לתחילת עבודות

- האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה

שיצוין בה המועד הצפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר, לרבות המצאת כל הנספחים, הצרופות ומסמכים שנקבעו בהיתר

- תכנית ארגון אתר ערוכה ע"פ התקנות, חתומה ע"י מתכנן שלד הבנין, יועץ בטיחות וקבלן מבצע

- גידור האתר, הצבת שילוט והסדרי תנועה

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190301\4

- טופס הצהרה – קבלן רשום
- צילום רישיון קבלן רשום
- טופס מינוי אחראי לביצוע
- טופס מינוי אחראי לביקורת

## 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
- 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 לתעודת גמר

- טופס בקשה לחיבור תשתיות
- בקשה לתעודת גמר תוגש ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- יש להגיש מפת עדות as-made לפי מפרט 827
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אדריכלות
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום קונסטרוקציה
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אינסטלציה
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום חשמל
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר - טופס 10
- ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנייה
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבנייה, לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- אישור מהנדס הביצוע/ביקורת על בדיקות מעבדה שאינן תקינות (אם היו כאלה)
- פסולת בניין תפונה רק לאתר המאושר ע"י הרשות המקומית - אישור מחלקת תברואה לפינוי פסולת
- אישור מחלקת תברואה לנושא פחי אשפה
- אישור תאגיד המים לאחר סיום הבניה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור הג"א
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השרות
- אישור בזק

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם
- לא הושלם  
לא הושלם
- לא הושלם  
לא הושלם
- לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 201903014

- |   |  |
|---|--|
| <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בשלב ההיתר</li> <li>- אישור מדור תשתיות ברשות</li> <li>- אישור מדור תנועה ברשות</li> <li>- אישור מחלקת גינון ברשות</li> <li>- אישור של הרשות המקומית - הוועדה המקומית</li> <li>- אישור יועץ אקוסטיקה</li> <li>- נספח בטיחות</li> </ul> |
|---|--|

תנאים לקליטת בקשה להיתר		תאריך השלמה	סטטוס
- קיומו של תיק מידע להיתר תקף		26/09/2019	הושלם
- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום		26/09/2019	הושלם
- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקנ"מ 1: 100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד		26/09/2019	הושלם
- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל		26/09/2019	הושלם
- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.		26/09/2019	הושלם
- 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		26/09/2019	הושלם
- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה		26/09/2019	הושלם
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס		26/09/2019	הושלם
- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.		26/09/2019	הושלם
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים		26/09/2019	הושלם
- תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000		26/09/2019	הושלם
- נא לצרף רישיון עורך בקשה ומתכנן שלד תקפים		07/10/2019	הושלם
- נא לציין תאריך פרסום בנכס		07/10/2019	הושלם
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.		04/11/2019	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.		04/11/2019	הושלם
- הגשת חזיתות וחתימים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים		04/11/2019	הושלם
- תכנית פיתוח ל כוללת מפלסי חצרות, מדרגות, טרסות ומסלעות, גדרות וקירות- נא לתקן מספר המגרש		04/11/2019	הושלם
- נא לתת גובה/ מפלס קיר/מעקה בגבולות המגרש בכל חלקי התכנית		04/11/2019	הושלם
- נא לתת גובה/ מפלס מעקות, גגות, מרפסות, גגונים, קרקע, בכל חלקי התכנית		04/11/2019	הושלם
- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG		05/11/2019	הושלם
- יש חריגה מעבר לקו בניין צדדי. נא לבקש הקלה או להזיז את המבנה		05/11/2019	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכ		תאריך השלמה	סטטוס
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון/ שליפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142) / מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה			לא נדרש
- אישור יחידה סביבתית		04/06/2019	הושלם
- אישור הג"א		26/09/2019	הושלם

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 5</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 2019030514</b>	<b>תיק בניין: 1997</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף מגדל בניה בע"מ

ראובן נאוי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

ג.רון אדריכלים בע"מ

**כתובת:**

אחוה 7, שכונה: נוף כרמל

**גוש וחלקה:**

גוש: 38214 חלקה: 3 מגרש: 2003, חלקה: 50 מגרש: 2003

**תוכניות:**

28/101/02/24

**יעוד:**

אזור מגורים ב'

**שימושים:**

בית משותף

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בניין מגורים חדש הכולל 4 קומות, 7 יחידות דיור.

יעוד: מגורים ב'.

**מפרט שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מגורים	206.54		110.18			
	מגורים	221.20		47.67			
1.00	מגורים	189.87		41.93			
2.00	מגורים	125.84		25.51			
		743.45		225.29			
	<b>סה"כ</b>	<b>743.45</b>		<b>225.29</b>			
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	<b>968.74 מ"ר (עיקרי ושרות)</b>					
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>968.74 מ"ר (מבוקש)</b>					

**חוות דעת**

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (8).
  - הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (9).
  - הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.5 מ'. סה"כ ההקלה 50 ס"מ.
  - הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.
- ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 למעט תיקונים מינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190305\4

לדעתי ההקלות המבוקשות מאפשרות שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. ההקלה לתוספת קומה הינה מתחת הכניסה הקובעת ואינה משנה את הגובה המותר למבנה בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 ומהסיבה הזאת אין שינוי בחתך המבנים ברחוב ואלו שקיימים ברחוב אחר. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים ובכפוף להשלמת התיקונים המינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

### שלבים

מבצע	מזב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום
טביאנה קונצמן	הפקת נוסח פרסום	THE MARKER	15/08/2019	30/08/2019
	עיתון 1			
	תאריך 1	08/08/2019		
	עיתון 2	ישראל היום		
	תאריך 2	08/08/2019		
	עיתון 3	שבע		
	תאריך 3	15/08/2019		
	פרסום בנכס	16/09/2019		

### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה, בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים בשלב התכנון ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה לבניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2003. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן: הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח. מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

בהמשך התקיים דיון על הצורך לפרסם הודעות פרטניות למגרשים סמוכים לפי סעיף 149 (א) לחוק לפיו הוועדה תחליט לאיזה מגרשים נדרש לשלוח הודעות פרטניות בדואר עם פירוט של מהות הבקשה וההקלות שבמסגרתה. בהתאם לכך בחנה הוועדה את ההקשר הסביבתי של הבקשה וגיבשה את החלטתה לאיזה מגרשים ישלחו הודעות פרטניות בדואר במטרה להשלים את הליך הפרסום.

חבר הוועדה דודי אוחנונה הבהיר כי אינו משתתף בהצבעה.

### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

**נעדרו:** דודי אוחנונה

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

### החלטות

**במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2003. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן:**

**הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה**

**הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד**

**הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים**



הוועדה סברה כי הבעלים או המחזיקים בקרקע מול המגרש ברחוב אחווה כן עלולים להפגע מאישור ההקלה המבוקשת לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת ובכלל מאישור יתר ההקלות המבוקשות ולמען הסר הספק על המבקש לשלוח הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלות גם לבעלים ולמחזיקים בקרקע ברחוב אחווה ובכך להשלים את פרוסום ההקלות בהתאם להוראות בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

- לא הונשל

- לא הונשלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הונשל

- לא הונסלם

- לא הנוצלם

- לא הונעלם

- לא הנוצלם

- לא הונעלם

- לא הונעלם

- לא הונעלם

- לא הונעלם

- לא הונשלם

- לא הונשלם

- לא הונסלם

## תאריך השלמה סטטוס

- ## הושלם

- הונצלם

- הושלם

- הושלם

- הושלם

- הושלם

- הושלם

- הושלם

- הושלם

- הושלם

- הונשלם

- הושלם

- 9 —

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190305\4

הושלם	07/10/2019	- נא לציין תאריך פרסום בנכס
הושלם	04/11/2019	- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG
הושלם	04/11/2019	- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
הושלם	04/11/2019	- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
הושלם	04/11/2019	- פרט אופייני של קירתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
הושלם	04/11/2019	- נא לתת גובה/ מפלס קיר/מעקה בגבולות המגרש בכל חלקי התכנית
הושלם	04/11/2019	- נא לתת גובה/ מפלס מעקות פנים ובמרפסות, גגות, מרפסות, גגונים, קרקע, בכל חלקי התכנית
<b><u>תנאים לשלב בקרת תכנ</u></b>		
<b><u>תאריך השלמה</u></b>		
לא נדרש		- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון/ שליפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142) / מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה
הושלם	04/06/2019	- אישור יחידה סביבתית
הושלם	06/10/2019	- אישור הג"א



**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 6</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190322/4</b>	<b>תיק בניין: 1996</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף מגדל בניה בע"מ

ראובן נאוי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

ג.רון אדריכלים בע"מ

**כתובת:**

אחזה 5, שכונה: נוף כרמל

**גוש וחלקה:**

גוש: 38214 חלקה: 1 מגרש: 2004, חלקה: 3 מגרש: 2004, חלקה: 50 מגרש: 2004

**תוכניות:**

28/101/02/24

**יעוד:**

אזור מגורים ב'

**שימושים:**

בית משותף

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בניין מגורים חדש הכולל 4 קומות, 7 יחידות דיור.

יעוד: מגורים ב'.

**מפרט שטחים**

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מגורים	206.54		110.18			
	מגורים	221.20		47.67			
1.00	מגורים	189.87		41.93			
2.00	מגורים	125.84		25.51			
		743.45		225.29			
	<b>סה"כ</b>	<b>743.45</b>		<b>225.29</b>			
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	<b>968.74 מ"ר (עיקרי ושירות)</b>					
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>968.74 מ"ר (מבוקש)</b>					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יחידות דיור למגרש	יח'	6.00	28/101/02/24	7.00		7.00	לא
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	35.00	28/101/02/24	25.05		25.05	כן
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	145.00	28/101/02/24	109.71		109.71	כן
תכסית קרקע מירבית	אחוז	45.00	28/101/02/24	35.87		35.87	כן
מס קומות מירבי	יח'	3.00	28/101/02/24	4.00		4.00	לא

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190322\4

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	5.00		5.00	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	28/101/02/24	3.60		3.60	לא
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	4.50		4.50	לא

#### חוות דעת

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (8).
  - הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (9).
  - הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.5 מ'. סה"כ ההקלה 50 ס"מ.
  - הקלה בקו בנין צדדי צפוני עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-4.0 מ' ל-3.60 מ'. סה"כ ההקלה 40 ס"מ. בנוגע להקלה הזאת ולאחר בירור עם המתכנן התברר כי מדובר בטעות של המתכנן בגרסה שמסר לנו לבדיקה ולדיון. ההקלה בקו בנין הצדדי צפוני אינה נחוצה להם, אינה פורסמה ובנוסף מבחינתנו אין לה הצדקה התכנונית.
  - הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח. ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות, למעט ההקלה בקו הבנין הצדדי צפוני.
- הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 למעט תיקונים מינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.
- לדעתי ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה בקו הבנין הצדדי, מאפשרות שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. ההקלה לתוספת קומה הינה מתחת הכניסה הקובעת ואינה משנה את הגובה המותר למבנה בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 ומהסיבה הזאת אין שינוי בחתך המבנים ברחוב ואלו שקיימים ברחוב אחרים. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה בקו הבנין הצדדי צפוני, במסגרתה בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים ובכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	15/08/2019	30/08/2019	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך 1	08/08/2019			
עיתון 2	THE MARKER			
תאריך 2	08/08/2019			
עיתון 3	שבע			
תאריך 3	15/08/2019			
פרסום בנכס	16/09/2019			
סגור	הפקת נוסח פרסום	05/08/2019	07/10/2019	טטיאנה קונצמן

#### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה, למעט ההקלה בקו הבנין הצפוני, בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים בשלב התכן ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה לבניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2004. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן:

הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה

הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד

הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים

הקלה בקו בנין צדדי צפוני עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים

הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

בהמשך התקיים דיון על הצורך לפרסם הודעות פרטניות למגרשים סמוכים לפי סעיף 149 (א) לחוק לפיו הוועדה תחליט לאיזה מגרשים נדרש לשלוח הודעות פרטניות בדואר עם פירוט של מהות הבקשה וההקלות שבמסגרתה. בהתאם לכך בחנה הוועדה את ההקשר הסביבתי של הבקשה וגיבשה את החלטתה לאיזה מגרשים ישלחו הודעות פרטניות בדואר במטרה להשלים את הליך הפרסום.

חבר הוועדה דודי אוחנונה הבהיר כי אינו משתתף בהצבעה.

#### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

**נעדרו:** דודי אוחנונה

#### נוכחות:

#### חברים:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

#### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2004. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן:

הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה

הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד

הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים

הקלה בקו בנין צדדי צפוני עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים

הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הצוות המקצועי סבר כי ההקלה המבוקשת לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת אינה משפיעה על המתגוררים ברחוב

אחוה מהסיבה שאין שינוי בגובה הסופי המבוקש למבנה ביחס לגובה המותר בהוראות התוכנית החלה שמספרה

28/101/02/24.

הוועדה סברה כי הבעלים או המחזיקים בקרקע מול המגרש ברחוב אחווה כן עלולים להפגע מאישור ההקלה המבוקשת

לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת ובכלל מאישור יתר ההקלות המבוקשות ולמען הסר הספק על המבקש לשלוח הודעה

המפרטת את מהות הבקשה להקלות גם לבעלים ולמחזיקים בקרקע ברחוב אחווה ובכך להשלים את פרסום ההקלות

בהתאם להוראות בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

מהסיבה הזאת מחליטה הוועדה המקומית להסיר את הבקשה מסדר היום ולשוב ולדון בה לאחר השלמת הליך הפרסום.

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין

#### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום

- אישור הג"א

- אישור יועץ בטיחות

- נספח בטיחות

- אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השרות

- אישור יועץ אקוסטיקה

- חישובים סטטיים

- אישור מדור תנועה ברשות- נא להגיש תכנית תנועה מעודכנת

- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))

- אישור רשות העתיקות במידה וקיים אתר עתיקות במגרש

- אישור פקיד היעירות במידה וקיימים עצים להעתקה/ עקירה

- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190322\4  
- תשלום היטל השבחה עבור הקלות

לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור רשות מקרקעי ישראל- ידרש בשלב בקרת תכן		לא נדרש
- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת	26/09/2019	הושלם
- או אגרת מינימום		
- במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק	07/10/2019	הושלם
- התכנון והבניה		
- נא לצרף רישיון עורך בקשה ומתכנן שלד תקפים	07/10/2019	הושלם
- נא לציין תאריך פרסום בנכס	07/10/2019	הושלם
- קיומו של תיק מידע להיתר תקף	22/10/2019	הושלם
- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקנ"מ 1: 100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד	22/10/2019	הושלם
- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל	22/10/2019	הושלם
- במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.	22/10/2019	הושלם
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס	22/10/2019	הושלם
- הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.	22/10/2019	הושלם
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים	22/10/2019	הושלם
- תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000	22/10/2019	הושלם
- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG	04/11/2019	הושלם
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.	04/11/2019	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.	04/11/2019	הושלם
- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים	04/11/2019	הושלם
- תכנית פיתוח ל כוללת מפלסי חצרות, מדרגות, גדרות וקירות- נא לתקן מספר המגרש ולסמן קו בניין צדדי	04/11/2019	הושלם
- נא לתת גובה/ מפלס קיר/מעקה בגבולות המגרש בכל חלקי התכנית	04/11/2019	הושלם
- נא לתת גובה/ מפלס מעקות, גגות, מרפסות, גגונים, קרקע, בכל חלקי התכנית	04/11/2019	הושלם
- נא לתת גובה מעקה במדרגות פנים	04/11/2019	הושלם
- נא להראות מיקום דודי שמש בחדר 2-2	04/11/2019	הושלם
- נא לרשום גודל של חריגה בקו בניין צדדי	04/11/2019	הושלם
- בטופס 1 של תכנית ראשית נא להוסיף כתובת, מס' בקשה, נא לתקן בעל הנכס לרמי	04/11/2019	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכן	תאריך השלמה	סטטוס
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון/ שליפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142) / מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה		לא נדרש
- אישור יחידה סביבתית	04/06/2019	הושלם

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 7</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190321\4</b>	<b>תיק בניין: 1995</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף מגדל בניה בע"מ

ראובן נאוי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

גולן גולדנברג רון

**כתובת:**

אחוז 3, שכונה: נוף כרמל

**גוש וחלקה:**

גוש: 38214 חלקה: 1 מגרש: 2005

**תוכניות:**

28/101/02/24

**יעוד:**

אזור מגורים ב'

**שימושים:**

בית משותף

שטח מגרש: 865.20 מ"ר

**תאור הבקשה:**

בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בניין מגורים חדש הכולל 4 קומות, 7 יחידות דיור.

יעוד: מגורים ב'.

**מפרט שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מגורים	206.54		110.18			
	מגורים	221.20		47.67			
1.00	מגורים	189.87		41.93			
2.00	מגורים	125.84		25.51			
		743.45		225.29			
	<b>סה"כ</b>	<b>743.45</b>		<b>225.29</b>			
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	<b>968.74 מ"ר (עיקרי ושירות)</b>					
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>968.74 מ"ר (מבוקש)</b>					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יחידות דיור למגרש	יח'	6.00	28/101/02/24	7.00		7.00	לא
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	105.00	28/101/02/24	85.95		85.95	כן
שטחי שירות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	30.00	28/101/02/24	26.04		26.04	כן
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	145.00	28/101/02/24	112.00		112.00	כן
תכסית קרקע מירבית	אחוז	45.00	28/101/02/24	36.60		36.60	כן

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019032114

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מס קומות מירבי	יח'	3.00	28/101/02/24	4.00		4.00	לא
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	5.00		5.00	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	28/101/02/24	4.00		4.00	כן
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	28/101/02/24	4.50		4.50	לא

#### חוות דעת

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (8).
- הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד בהתאם להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 סעיף 2 (9).
- הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.5 מ'. סה"כ ההקלה 50 ס"מ.
- הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 למעט תיקונים מינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

לדעתי ההקלות המבוקשות מאפשרות שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. ההקלה לתוספת קומה הינה מתחת הכניסה הקובעת ואינה משנה את הגובה המותר למבנה בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 28/101/02/24 ומחסיבה זאת אין שינוי בחתך המבנים ברחוב ואלו שקיימים ברחוב אחר. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים ובכפוף להשלמת התיקונים המינורים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	15/08/2019	30/08/2019	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	THE MARKER			
תאריך 1	08/08/2019			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך 2	08/08/2019			
עיתון 3	שבע			
תאריך 3	15/08/2019			
פרסום בנכס	16/09/2019			
סגור	הפקת נוסח פרסום	05/08/2019		טטיאנה קונצמן

#### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה, בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה קבועים בשלב התכן ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

#### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה לבניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2005. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן:  
הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה  
הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד  
הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים  
הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.  
מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

בהמשך התקיים דיון על הצורך לפרסם הודעות פרטניות למגרשים סמוכים לפי סעיף 149 (א) לחוק לפיו הוועדה תחליט לאיזה מגרשים נדרש לשלוח הודעות פרטניות בדואר עם פירוט של מהות הבקשה וההקלות שבמסגרתה. בהתאם לכך בחנה הוועדה את ההקשר הסביבתי של הבקשה וגיבשה את החלטתה לאיזה מגרשים ישלחו הודעות פרטניות בדואר במטרה להשלים את הליך הפרסום.

חבר הוועדה דודי אוחנונה הבהיר כי אינו משתתף בהצבעה.

#### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

**נעדרו:** דודי אוחנונה

#### נוכחות:

#### חברים:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

#### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש בן 4 קומות הכוללות 7 יח"ד במגרש 2005. בנוסף, התבקשו ההקלות כדלקמן:

הקלה לתוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת למבנה

הקלה במספר יחידות הדיור מעל המותר מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד

הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים

הקלה לשינוי להגדרת הגג בהוראות התוכנית מגג רעפים לגג שטוח.

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הצוות המקצועי סבר כי ההקלה המבוקשת לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת אינה משפיעה על המתגוררים ברחוב

אחוה מהסיבה שאין שינוי בגובה הסופי המבוקש למבנה ביחס לגובה המותר בהוראות התוכנית החלה שמספרה

28/101/02/24.

הוועדה סברה כי הבעלים או המחזיקים בקרקע מול המגרש ברחוב אחוה כן עלולים להפגע מאישור ההקלה המבוקשת

לתוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת ובכלל מאישור יתר ההקלות המבוקשות ולמען הסר הספק על המבקש לשלוח הודעה

המפרטת את מהות הבקשה להקלות גם לבעלים ולמחזיקים בקרקע ברחוב אחוה ובכך להשלים את פרסום ההקלות

בהתאם להוראות בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

מהסיבה הזאת מחליטה הוועדה המקומית להסיר את הבקשה מסדר היום ולשוב ולדון בה לאחר השלמת הליך הפרסום.

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תאריך השלמה סטטוס

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין     |
| לא הושלם | - יש למלא פרטי המבקש ההיתר העורך והמתכננים לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל     |
| לא הושלם | - חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום     |
| לא הושלם | - לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק              |
| לא הושלם | - במידה ומבוקשת הקלה/ שימוש חורג או בניה מעבר לקו בניין ע"פ תכנית או     |
| לא הושלם | - תקנות, נדרשת הצגת נסחי טאבו של נכסים גובלים וחתימת שכנים גובלים        |
| לא הושלם | - במידה ומבוקשת בקשה בשלבים לחפירה ודיפון או עבודות עפר, נדרשת הגשת      |
| לא הושלם | - בקשה מלאה מקבילה נוספת .   |
| לא הושלם | - במידה ומבוקש מימוש זכויות חלקי או לחלופין תכנון חלקי בשל תכנית הנמצאת  |
|          | בהליכי תכנון, נדרש להגיש תכנית מלאה הכוללת את הפרויקט כולו על כלל היבטי  |
|          | התכנון בציון: להיתר בניה עתידי/ לא נכלל בהיתר זה                         |
| לא הושלם | - אישור רשות מקרקעי ישראל  |
| לא הושלם | - הצגת סיכומי פגישות רלוונטיים לבקשה ככל שישנם.                          |
| לא הושלם | - סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות     |
| לא הושלם | מחלקת תברואה   |
| לא הושלם | - סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות |
|          | המקומית  |



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190321\4

- הגשת כתב שיפוי חתום ע"י עו"ד

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור מנהל מקרקעי ישראל
- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום
- אישור הג"א
- אישור יועץ בטיחות / נספח בטיחות
- אישור בזק
- אישור מדור תנועה ברשות- נא להגיש תכנית תנועה מעודכנת
- חישובים סטטיים
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה
- תשלום היטל השבחה בגין הקלות

### תנאים לתחילת עבודות

- האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר, לרבות המצאת כל הנספחים, הצרופות ומסמכים שנקבעו בהיתר
- תכנית ארגון אתר ערוכה ע"פ התקנות, חתומה ע"י מתכנן שלד הבנין, יועץ בטיחות וקבלן מבצע
- גידור האתר, הצבת שילוט והסדרי תנועה
- טופס הצהרה – קבלן רשום
- צילום רישיון קבלן רשום
- טופס מינוי אחראי לביצוע
- טופס מינוי אחראי לביקורת
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש

### תנאים למהלך הביצוע

- 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
- 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')

### תנאים לתעודת גמר

- טופס בקשה לחיבור תשתיות
- בקשה לתעודת גמר תוגש ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- יש להגיש מפת עדות as-made לפי מפרט 827
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אדריכלות
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום קונסטרוקציה
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אינסטלציה

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190321\4

- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום חשמל
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר - טופס 10
- ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנון הבנייה
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבנייה, לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- אישור מהנדס הביצוע/ביקורת על בדיקות מעבדה שאינן תקינות (אם היו כאלה)
- אישור של הרשות המקומית
- פסולת בניין תפונה רק לאתר המאושר ע"י הרשות המקומית - אישור מחלקת תברואה לפינוי פסולת
- אישור מחלקת תברואה לנושא פינוי אשפה
- אישור תאגיד המים לאחר סיום הבניה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור הג"א
- אישור מדור תשתיות בעיריה
- אישור יועץ בטיחות לביצוע תנאי כבאות וביצוע תנאי בטיחות לבריכות שחיה
- אישור פקיד היעורר במידה ונדרש אישורו בשלב בקרת התכנון
- אישור רשות העתיקות במידה ונדרש אישורו בשלב בקרת התכנון
- אישור החברה המפתחת

תנאים לקליטת בקשה להיתר		תאריך השלמה	סטטוס
-	קיומו של תיק מידע להיתר תקף	07/10/2019	הושלם
-	במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה	07/10/2019	הושלם
-	המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG	04/11/2019	הושלם
-	תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום	04/11/2019	הושלם
-	המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקנ"מ 1:100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפוליון סגור - בפורמט אוטוקד	04/11/2019	הושלם
-	נסח טאבו לחלקה כולה תקף ל-30 ימים אחרונים	04/11/2019	הושלם
-	יש למלא פרטי המבקש להיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל	04/11/2019	הושלם
-	במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.	04/11/2019	הושלם
-	מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.	04/11/2019	הושלם
-	הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.	04/11/2019	הושלם
-	הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים	04/11/2019	הושלם
-	מינוי עורך בקשה ראשי ומיניו והצהרת מהנדס	04/11/2019	הושלם
-	הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.	04/11/2019	הושלם
-	חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים	04/11/2019	הושלם
-	תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 או 1:5000	04/11/2019	הושלם
-	תכנית פיתוח לבניה חדשה, חתומה ע"י עורך בקשה או יועץ פיתוח - אדריכל נוף וכוללת מפלסי חצרות, מדרגות, טרסות ומסלעות, גדרות וקירות	04/11/2019	הושלם
-	פרט אופייני של קירמתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים	04/11/2019	הושלם
-	פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים	04/11/2019	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכנון		תאריך השלמה	סטטוס
-	אישור יחידה סביבתית	04/06/2019	הושלם

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 8</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190407\1</b>	<b>תיק בניין: 2024</b>
<b>פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

הירש ליאור וקרן

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

inbal omer hazlett

**כתובת:**

מיתר 15, שכונה: רננים

**גוש וחלקה:**

גוש: 38243 חלקה: 96 מגרש: 1311

**תוכניות:**

36/101/02/24, 25/101/02/24, 25/101/02/24, 2017/מק/24, 2017/מק/24

**יעוד:**

אזור מגורים א'

**שטח מגרש:**

426.61 מ"ר

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**תאור הבקשה:**

בניה חדשה

**מהות הבקשה**

**בניית בית צמוד קרקע בעל שתי קומות.**

**הקלות:**

1.הקלה 10% מקו בניין צידי - מזרחי מ 3.00 ל 2.70 מ

2.הקלה 10% מקו בניין אחורי- צפוני מ 4.00 ל 3.60 מ

**מפרט שטחים**

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	125.53		20.00			
3.10	מגורים	89.97				7.84	
	<b>סה"כ</b>	215.50		20.00		7.84	
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	235.50 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	<b>סה"כ שטח</b>	235.50 מ"ר (מבוקש)					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	30.00	36/101/02/24	29.39		29.39	כן
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	85.00	36/101/02/24	54.16		54.16	כן
שטח מחסן	מ"ר	8.00	36/101/02/24	8.00		8.00	כן
אחוזי שירות לקומה	אחוז	5.00	36/101/02/24	4.69		4.69	כן
תכסית קרקע מירבית	אחוז	40.00	36/101/02/24	34.08		34.08	כן
מספר קומות		2.00	36/101/02/24	2.00		2.00	כן
קו בניין קדמי	מ'	4.00	36/101/02/24	4.00		4.00	כן
קו בנין צדדי	מ'	3.00	36/101/02/24	2.70		2.70	לא

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190407\1

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
קו בנין אחורי	מ'	4.00	36/101/02/24	3.60		3.60	לא

### חוות דעת

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות :

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ- 3.0 מ' ל- 2.7 מ'.  
סה"כ ההקלה 30 ס"מ.

2. הקלה בקו בנין אחורי צפוני עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ- 4.0 מ' ל- 3.6 מ'.  
סה"כ ההקלה 40 ס"מ.

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום שמספרה 36/101/02/24 למעט תיקונים מינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

מפלס רצפת ה- 0.00 ומיקום החניות תואמים לנספח בינוי של תכנית מפורטת שמספרה 36/101/02/24.

מדובר במגרש שצורתו לא רגולרית, שגובל עם מגרשי מגורים בצדדים אך חלק ניכר בגבול האחורי גובל עם שטח ציבורי.

לדעתי ההקלות המבוקשות מאפשרות שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש.

אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה בכפוף לתיקונים מינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	12/09/2019	27/09/2012	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	הצבי			
תאריך 1	12/09/2019			
עיתון 2	הארץ			
תאריך 2	12/09/2019			
עיתון 3	ישראל היום			
תאריך 3	12/09/2019			
פרסום בנכס	12/09/2019			
מכתבים לגובלים תחילה	18/09/2019			

### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר של עובד עירייה, לבניית בית מגורים חדש צמוד קרקע בן 2 קומות במגרש 1311. בנוסף, התבקשו הקלות לקו בנין צדדי מזרחי ואחורי צפוני עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

עוד הוסיף מ"מ מנהל הוועדה שהצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות לקווי הבנין הצדדי מזרחי והאחורי צפוני. מדובר במגרש שצורתו לא רגולרית, שגובל עם מגרשי מגורים בצדדים וחלק ניכר בגבול האחורי גובל עם שטח ציבורי. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי לעורך הבקשה נמסרו הערות מינוריות לתיקון בשלב התכן.

### הצבעה

**בעד :** עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190407\1

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גייטס

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע בן 2 קומות במגרש 1311. בנוסף, התבקשו הקלות לקו בנין צדדי מזרחי ואחורי צפוני עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים. ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות לקווי הבנין הצדדי מזרחי והאחורי צפוני. מדובר במגרש שצורתו לא רגולרית, שגובל עם מגרשי מגורים בצדדים וחלק ניכר בגבול האחורי גובל עם שטח ציבורי. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות. נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה, בכפוף להשלמת התיקונים המיומרים 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 הבניה

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
לא הושלם		הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין
25/09/2019	הושלם	קיומו של תיק מידע להיתר תקף
25/09/2019	הושלם	תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
25/09/2019	הושלם	המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקנ"מ 1: 100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד
25/09/2019	הושלם	נסח טאבו לחלקה כולה תקף ל-30 ימים אחרונים
25/09/2019	הושלם	יש למלא פרטי המבקש להיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל
25/09/2019	הושלם	מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.
25/09/2019	הושלם	מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
25/09/2019	הושלם	אישור רשות מקרקעי ישראל
25/09/2019	הושלם	תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000
25/09/2019	הושלם	פרט אופייני של קירתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
25/09/2019	הושלם	סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית
25/09/2019	הושלם	פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
28/10/2019	הושלם	הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
28/10/2019	הושלם	הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
28/10/2019	הושלם	סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה
28/10/2019	הושלם	בפריסת גדר כניסה נא לרשום "קיר אבן ערד"
28/10/2019	הושלם	נא לתת גובה/ מפלס של מעקה במדרגות חיצוניות המובילות לקומה "א" בכל חלקי התכנית
28/10/2019	הושלם	נא לתת גובה/ מפלס של קירות/ מעקות בגבולות המגרש

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190407\1

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| הושלם | 28/10/2019 | - נא לתת גובה/ מפלס של חלונות . לתת גובה של מעקה בחלון בקומה "א"   |
| הושלם | 28/10/2019 | - נא לצרף רישיון עורך הבקשה ומתכנן שלד   |
| הושלם | 28/10/2019 | - נא לצרף גיזרי עיתונים עם תאריכי הפצתם, לצרף תמונת פרסום בנכס עם תאריך  |
| הושלם | 30/10/2019 | - 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 |
| הושלם | 30/10/2019 | - במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה   |
| הושלם | 05/11/2019 | - נא לתת מפלסי קרקע בכניסה לחניה בשני צדדיהה בפנים ומחוצה לה   |
| הושלם | 24/11/2019 | - המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG  |
| הושלם | 24/11/2019 | - חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים- נא להוסיף שטחים לא מקורים   |

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 9</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 201902421</b>	<b>תיק בניין: 187</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

וורונין אנה

וורונין גאורגי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

פלינסקו מיכאלה

**כתובת:**

רחוב אחוה 46, שכונה: חצבים

**גוש וחלקה:**

גוש: 38212 חלקה: 18 מגרש: 30

**תוכנית:**

3/110/03/24

**יעוד:**

אזור מגורים ב

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**שטח מגרש:**

758.00 מ"ר

**תאור הבקשה:**

תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

**תוספת למבנה קיים, ממ"ד, הצללה, קיר תומך בחזית אחורית**

**הקלות:**

1. הקלה בתכסית קרקע 4.82%, שהם 36.5 מ"ר

2. הקלה בנייד שטח עיקרי מקומה אי' לקומת הקרקע 3.2%, שהם 24.25 מ"ר

3. הקלה 10% בקו בניין מערבי.

4. הקלה 72% בקו בניין קדמי להצללה מעץ

**מפרט שטחים**

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	112.50	161.89	12.25			
	סה"כ	112.50	161.89		12.25		
		274.39		12.25			
		174.14 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח מבוקש	286.64 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח						

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שימוש במגרש	כן/לא	לא	3/110/03/24	לא	לא	לא	כן
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים)	אחוז	40.00	3/110/03/24	21.36	14.84	36.20	כן
תוספת שטחי שרות	אחוז	12.00	3/110/03/24	1.62		1.62	כן
סה"כ שטח מחסן וחניה	מ"ר	25.00	3/110/03/24				
תכסית קרקע מירבית	אחוז	33.00	3/110/03/24	22.98	14.84	37.82	

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019024211

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
כן	3.81		3.81	3/110/03/24	6.00	מ'	גובה מבנה (מטר)
כן	לא	לא	לא	3/110/03/24	לא	כן/לא	חניה
				3/110/03/24	2.20	מ'	גובה חניה סגורה
לא	2.00		2.00	3/110/03/24	7.00	מ'	מירווח - קדמי (מטר)
לא	3.15		3.15	3/110/03/24	3.50	מ'	מירווח - צידי (מטר)
כן				3/110/03/24	4.00	מ'	מירווח - אחורי (מטר)
	לא	לא	לא	3/110/03/24	לא	כן/לא	מחסן
				3/110/03/24	2.20	מ'	גובה מחסן
	לא	לא	לא	3/110/03/24	לא	כן/לא	גימור חזיתות וגדרות
	לא	לא	לא	3/110/03/24	לא	כן/לא	הנחיות בנייה
	לא	לא	לא	3/110/03/24	לא	כן/לא	תשתיות

### חוות דעת

הבקשה כוללת תוספת בניה לבית מגורים קיים, מצללות, ממ"ד, הריסת קירות פנימיים, עבודות פיתוח לרבות בניית קיר תמך חדש בחזית אחורית.

בניית הקיר נדרשת עקב קו קרקע טבעי עם הפרשי הגובה בין קצה המגרש ובין ה- 0.00 של המבנה (כ- 2.3 מ') מדובר במגרש שגובל בצדדים עם מגרשי מגורים ובגבול האחורי עם מגרש ספורט.

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות:

- הקלה בתכנית המותרת מ- 33% ל- 37.82%. סה"כ ההקלה 4.82% שהם 36.5 מ"ר. לדעתי ההקלה מאפשרת שיפור תכנון ומאפשרת ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. ממליצה לאשר את ההקלה לתכנית.
- הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע בסך 3.2% שהם 24.25 מ"ר. לדעתי אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ומאפשרת ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. ממליצה לאשר את ההקלה לניוד שטחים.
- הקלה בקו בנין צדדי מערבי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ- 3.50 מ' ל- 3.15 מ'. סה"כ ההקלה 35 ס"מ. לדעתי אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ומאפשרת ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש ובנוסף מדובר בהקלה דומה אשר אושרה בעבר לאותו קו בנין: היתרי הבניה מספר 690099, 760057. ממליצה לאשר את ההקלה לקו הבנין הצדדי.
- הקלה במרווח הקדמי עבור מצללה מעץ שחורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין (קו הבנין הקדמי הינו 7.0 מ') המותרים לפי תקנות התכנון והבניה. החריגה המבוקשת הינה עד ל- 2.0 מ' מגבול המגרש הקדמי. סה"כ החריגה ביחס לקו הבנין הינה 72% (כ- 5.0 מ') במקום ה- 40% (2.80 מ') המותרים למצללה מחומרים קלים.
- לדעתי אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ובנוסף מדובר בהקלה שתואמת את המדיניות של הוועדה שלפיה ישמר מרווח של 1.0 מ' לפחות עם גבול המגרש. ממליצה לאשר את ההקלה בקו הבנין הקדמי למצללה.

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה למעט תיקונים מינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה לרבות תיקון תוכנית הפיתוח: לצורך שמירת חזיתות כלפי שצ"פ נדרש ביטול קיר מבטון ובניית קיר מאבן ערד.

בהתאם לדו"ח הפיקוח הבניה המבוקשת טרם בוצעה.

ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהוגשו במסגרתה.

### שלבים

מזב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	25/07/2019	09/08/2019	ורה סמוליאנינוב
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך 1	25/07/2019			
עיתון 2	הארץ			
תאריך 2	25/07/2019			
עיתון 3	הצבי			
תאריך 3	25/07/2019			
פרסום בנכס	25/07/2019			



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190242\1

### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה.

### מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר לתוספת בניה לבית מגורים קיים, מצללות, ממ"ד, הריסת קירות פנימיים ועבודות פיתוח לרבות בניית קיר תמך חדש בחזית אחורית במגרש 30. בנוסף, התבקשו הקלות לתכנית, לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע, הקלה לקו בנין צדדי מערבי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים והקלה במרווח הקדמי עבור מצללה מעץ שחורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר שהצוות המקצועי סבר כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשות להגדלת התכנית ולניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע. אישור ההקלות מאפשר שיפור תכנון ומאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר שהצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת לקו הבנין הצדדי מערבי. אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ומאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש ובנוסף מדובר בהקלה דומה אשר אושרה בעבר לאותו קו בנין במגרש בהיתרי בניה מספר 690099 ו- 760057.

עוד הוסיף מ"מ מנהל הוועדה שהצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשות במרווח הקדמי עבור מצללה מעץ שחורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין. אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון.

מהנדסת הוועדה הבהירה כי מדובר בהקלה שתואמת את המדיניות של הוועדה שלפיה ישמר מרווח של 1.0 מ' לפחות עם גבול המגרש.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי לעורך הבקשה נמסרו הערות מינוריות לתיקון בשלב התכן.

### הצבעה

**בעד :** עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה תוספת בניה לבית מגורים קיים, מצללות, ממ"ד, הריסת קירות פנימיים ועבודות פיתוח לרבות בניית קיר תמך חדש בחזית אחורית במגרש 30. בנוסף, התבקשו הקלות לתכנית, לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע, הקלה לקו בנין צדדי מערבי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים והקלה במרווח הקדמי עבור מצללה מעץ שחורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשות להגדלת התכנית ולניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע. אישור ההקלות מאפשר שיפור תכנון ומאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש ובנוסף מדובר בהקלה דומה אשר אושרה בעבר לאותו קו בנין במגרש בהיתרי בניה מספר 690099 ו- 760057.

הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשות במרווח הקדמי עבור מצללה מעץ שחורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין. אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ובנוסף מדובר בהקלה שתואמת את המדיניות של הוועדה שלפיה ישמר מרווח של 1.0 מ' לפחות עם גבול המגרש.

נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות 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)



# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019024211

(4) עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

### הערות פיקוח

- קימת פרגולה בחזית הבית ללא היתר (  $4.97 * 4.65$  ).
- בתוכנית לא מסומן חלון שקיים בחזית דרומית .
- ויש תחילת עבודות - תשתיות + יציקת בטון בחלק האחורי (  $8.6 * 6 + 9.17 * 14$  )

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- אישור רשות מקרקעי ישראל -לשלב בקרת תכן

### תיקון תכנית הגשה

- לפרט מהות הבקשה
- להוסיף בתכנית הקלות בהתאם לנסח הפרסום
- לא ניתן לבצע קיר בטון ללא חיפוי קירות באבן ערד
- נא להוסיף תכנית פריסת קירות בכל החזיתות
- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
- יש להגיש תכנית פריסת קירות בכל החזיתות
- לא מסומן בתכנית מערכת של דודי שמש ומסתור, מדחסי מזגנים
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

### תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום
- נספח מיגון
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון/ שליפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142 )/ מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה
- חישובים סטטיים
- טופס נילוה לחישובים סטטיים
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תנאים לתחילת עבודות

- גידור האתר, הצבת שילוט והסדרי תנועה
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע – טופס מס 1
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע – טופס מס 2
- בצירוף תעודת מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה במדור מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבניה ביצוע ופיקוח או תעודת אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף ארכיטקטורה.
- במבנה פשוט, תעודת הנדסאי רשום בפנקס ההנדסאים והטכנאים המוסמכים בענף הנדסה אזרחית או הנדסת בנין במדור ניהול הבניה, תכנון מבנים או בניין.
- בקשה לאישור תחילת עבודות – טופס מס' 3
- הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע – טופס מס 4
- הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין, תחילת עבודות – טופס מס 5
- הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה – טופס מס' 6
- הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין, תחילת עבודות – טופס מס' 7
- צירוף תעודת מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה אזרחית במדור מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבניה ביצוע ופיקוח.
- במבנה פשוט, תעודת הנדסאי רשום בפנקס ההנדסאים והטכנאים המוסמכים בענף הנדסה אזרחית או הנדסת בנין במדור ניהול הבניה, תכנון מבנים או בניין.
- הצהרת קבלן רשום לביצוע בניה או עבודה, תחילת עבודות – טופס מס' 9
- אישור התקשרות עם מעבדות מאושרות לביצוע בדיקות המעבדה – יש לצרף

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190242\1

### תנאים למהלך הביצוע

### תאריך השלמה סטטוס

- 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
- 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
- דוח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר הבניה – טופס 1
- - שלב 1: סימון קווי בניין/ יסודות טופס 1
- - שלב 2: גמר יסודות בניין טופס 1
- - שלב 4: גמר שלד המבנה טופס 1
- - שלב 5: גמר הקמת מקלט/ מקלט עליון בבניין טופס 1
- - שלב 6: גמר עריכת שינויים במקלט קיים טופס 1
- - שלב 7: גמר הבניין (לפי תחום ביקורת) טופס 1

### תנאים לתעודת גמר

### תאריך השלמה סטטוס

- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אדריכלות
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום קונסטרוקציה
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר - טופס 10
- ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנייה
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבנייה, לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- פסולת בניין תפונה רק לאתר המאושר ע"י הרשות המקומית - אישור מחלקת תברואה לפינוי פסולת
- אישור תאגיד המים לאחר סיום הבניה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור הג"א
- אושור מהנדס הביצוע/ביקורת על בדיקות מעבדה שאינן תקינות (אם היו כאלה)
- אישור של הרשות המקומית - הוועדה המקומית
- אישור מחלקת תברואה ברשות
- אישור מחלקת תברואה לנושא פינוי אשפה
- הצהרת עורך בקשה ראשי – טופס מס' 1
- בקשה לקבלת תעודת גמר – טופס מס' 4
- בצירוף מפת עדות חתומה ע"י מודד מוסמך

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190242\1

- בצירוף קובץ בפורמט dwg תכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור גורמים מאשרים ע"פ סעיף 158 כא (א) לחוק, אם נדרשו.
- תוצאות בדיקות מעבדה נדרשות ע"פ תקנות תכן הבניין.
- מסמכים נוספים הנדרשים במידע להיתר, בהיתר, באישור תחילת עבודות ובהתאם למפורט במכתב ההחלטה.
- הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או עבודה – טופס מס' 7
- בצירוף העתק רישוין קבלן רשום בתוקף.

תנאים לקליטת בקשה להיתר		תאריך השלמה	סטטוס
-	קיומו של תיק מידע להיתר תקף	05/09/2019	הושלם
-	תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום	05/09/2019	הושלם
-	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 בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד	05/09/2019	הושלם
-	יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל	05/09/2019	הושלם
-	חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק	05/09/2019	הושלם
-	במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה	05/09/2019	הושלם
-	יש לתקן הקלות בתכנית הגשה בהתאם לפרסום		
-	מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.	05/09/2019	הושלם
-	הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים	05/09/2019	הושלם
-	מינוי עורך בקשה ראשי ומינני והצהרת מהנדס	05/09/2019	הושלם
-	חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים	05/09/2019	הושלם
-	תכנית סביבה בקני"מ 1: 2500 או 1: 5000	05/09/2019	הושלם
-	פרט אופייני של קיר תמך גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים	05/09/2019	הושלם
-	סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית	05/09/2019	הושלם
-	המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG,DWF	16/09/2019	הושלם
-	יש להגיש תכנית בפורמט DWG		
-	הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.	16/09/2019	הושלם
-	במידה ומבוקשת הקלה/ שימוש חורג או בניה מעבר לקו בנין ע"פ תכנית או תקנות, נדרשת הצגת נסחי טאבו של נכסים גובלים וחתומת שכנים גובלים	18/09/2019	הושלם
-	יש לקבל הסכמת שכנים לקירות מעל גובה 1.5 מ'	18/09/2019	הושלם
-	נסח טאבו לחלקה כולה תקף ל-30 ימים אחרונים (אפשרה העברת בעלות לבעל הנכס הקודם, שולם היטל השבחה 03/09/19)	29/10/2019	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכ		תאריך השלמה	סטטוס
-	אישור יחידה סביבתית	14/05/2019	הושלם
-	אישור הג"א פטור	05/09/2019	הושלם

**עיריית ערד**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**



<b>סעיף 10</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190250\2</b>	<b>תיק בניין: 1915</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 תאריך: 18/11/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

ארביב חגית

מאיר ארביב

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

איתמר בראון

**כתובת:**

ניגונים 10, שכונה: רננים

**גוש וחלקה:**

גוש: 38244 חלקה: 3 מגרש: 1206

**תוכניות:**

2017/מק/24, 25/101/02/24

**יעוד:**

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 464.56 מ"ר

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

**בית פרטי דו קומתי**

הקלות: 1. הקלה בקו בניין צידי מערבי/מזרחי 10% ,

2. הקלה בקו בניין אחורי דרומי 10% ,

3. הקלה בקו בניין צידי מערבי/מזרחי קיר אטום 30% ,

4. הקלה בקו בניין אחורי דרומי קיר אטום 30% ,

5. הקלה בגובה פנימי של מחסן במקום 2.20 ל-2.45 .

**מפרט שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	146.39		28.93			
3.65	מגורים	132.01				40.51	
	סה"כ	278.40		28.93		40.51	
		278.40		28.93		40.51	
	סה"כ שטח מבוקש	307.33 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	307.33 מ"ר (מבוקש)					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יחידות דיור למגרש	יח'	1.00	25/101/02/24	1.00		1.00	כן
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים)	אחוז	60.00	25/101/02/24	60.00		60.00	כן
סה"כ שטחי שרות (אחוזים)	אחוז	25.00	25/101/02/24	6.23		6.23	כן
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	85.00	25/101/02/24	66.23		66.23	כן
תכסית קרקע מירבית	אחוז	40.00	25/101/02/24	37.78		37.78	כן

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019025012

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח שרות מעל הקרקע-מגורים	אחוז	10.00	25/101/02/24	6.23		6.23	כן
מספר קומות		2.00	25/101/02/24	2.00		2.00	כן
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	4.00	2017/מק/24	4.00		4.00	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	2017/מק/24	3.20		3.20	לא
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	2017/מק/24	3.10		3.10	לא
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	4.00	2017/מק/24	3.10		3.10	לא

### חוות דעת

מדובר בבקשה להיתר לבית מגורים חדש במגרש 1206 הגובל בצדדים ובחזית האחורית עם מגרשי מגורים. במסגרת הבקשה להיתר הוגשו ההקלות הבאות:

- הקלה בקווי בנין צדדיים ואחורי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ- 4.0 מ' ל- 3.60 מ'. סה"כ ההקלה בכל קו בנין 40 ס"מ.
- הקלה בקווי בנין צדדיים ואחורי עד 30% המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'. סה"כ ההקלה בכל קו בנין 90 ס"מ.
- חזיתות המבנה המבוקש חורגות לתוך המרווחים הצדדיים והאחורי בקומה א' לפי הפירוט שלהלן:
  - במרווח הצדדי מזרחי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה ל- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'
  - במרווח הצדדי מערבי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה ל- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'
  - במרווח האחורי דרומי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה ל- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'
- מדובר בקיר חזית שאינו אטום ובנוי מרפפות אלומיניום אנכיות המורכבות ע"ג מסגרת בטון. רפפות אלו אינן ניתנות להסטה או הזזה (קבועות). הזווית הקבועה אינה מאפשרת שקיפות ומבטים אך מאפשרת חדירת אור (ראה הדמיה ופרט ע"ג ההגשה).
- במקרה זה מדובר בפתרון תכנוני מיוחד לשיקול הדעת של הוועדה.
- הקלה בגובה הפנימי של המחסן מ- 2.20 מ' ל- 2.45 מ'.
- הקלה זו אינה נחוצה. החדר הוגש כמזווה במיניין השטחים העיקריים ולא כמחסן (שטח שירות) ומהסיבה הזאת אין צורך/חובה בהנמכה.
- ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה עברה בדיקה מרחבית בהצלחה למעט ההערות שנשלחו לעורך הבקשה.
- הבקשה כוללת שינוי למפלס ה- 0.00 ביחס לנספח הבינוי המנחה בתוכנית מס' 36/101/03/24 מ- 568.20 ל- 567.70 (הנמכה של 50 ס"מ). השינוי המבוקש נבדק על ידי במכלול בדיקת תוכנית הפיתוח ואין לי הערות לתיקונה.
- ממליצה לאשר, בכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה, את הבקשה ואת ההקלות לקווי הבנין הצדדיים והאחורי עד 10% לקירות עם פתחים.

### שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	04/07/2019	19/07/2019	ורה סמוליאנינוב
עיתון 1	הצבי			
תאריך 1	04/07/2019			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך 2	27/06/2019			
עיתון 3	הארץ			
תאריך 3	27/06/2019			
פרסום בנכס	11/07/2019			
מכתבים לגובלים תחילה	11/07/2019			
מכתבים לגובלים סיום	26/07/2019			

## המלצות

ממליצה לאשר בתנאים הקבועים בחוק ובכפוף לתיקונים כפי שנמסרו לעורך הבקשה, את הבקשה ואת ההקלות לקווי הבנין הצדדיים והאחורי עד 10% לקירות עם פתחים. חריגת הקירות בקומה א' עד 30% להחלטת הוועדה.

## מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר לבניית בית מגורים חדש דו - קומתי במגרש 30. בנוסף, התבקשו הקלות כדלקמן :  
הקלה לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים  
הקלה לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 30% המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים לפי הפירוט שלהלן :  
במרווח הצדדי מזרחי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה של- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'  
במרווח הצדדי מערבי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה של- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'  
במרווח האחורי דרומי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה של- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'  
הקלה בגובה הפנימי של המחסן.  
מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.  
מ"מ מנהל הוועדה הבהיר שהצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים. מדובר במגרש צר, שרוחבו 15.75 מ', ואישור ההקלות בקווי הבנין הצדדיים תאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש.  
עוד הוסיף מ"מ הוועדה שהצוות המקצועי סבר שההקלה המבוקשת לגובה המחסן הפנימי אינה נחוצה. החדר הוגש כמזווה במיניין השטחים העיקריים ולא כמחסן במיניין שטחי השירות ומסיבה זאת אין צורך בהנמכת המחסן ולכן אין צורך בהקלה לשינוי הגובה הפנימי.

מהנדסת הוועדה הציגה את הפרט המבוקש לרפרפות קבועות שבמסגרת הקירות המבוקשים בהקלות עד ה- 30% המותרת לקירות ללא פתחים. מהנדסת הוועדה הבהירה כי מדובר בפרט אדריכלי קבוע, ללא אפשרות של פתיחה וסגירה ושהחריגה המבוקשת למרווח הינה עד 90 ס"מ (שהם פחות מ- 30%).  
מהנדסת הוועדה הוסיפה כי מדובר במגרש צר ואישור הקירות עם הרפרפות הקבועות תאפשר שיפור תכנון אדריכלי.

בהמשך התקיים דיון ובמסגרתו סברה הוועדה כי ניתן לאשר את הקירות הללו כקירות ללא פתחים.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי לעורך הבקשה נמסרו הערות מינוריות לתיקון בשלב התכן.

## הצבעה

**בעד :** עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

## נוכחות

## חברים

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס

## החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו - קומתי במגרש 30. בנוסף, התבקשו הקלות כדלקמן :  
הקלה לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים  
הקלה לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 30% המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים לפי הפירוט שלהלן :  
במרווח הצדדי מזרחי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה של- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'  
במרווח הצדדי מערבי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה של- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'  
במרווח האחורי דרומי החריגה המבוקשת לתוך המרווח הינה של- 90 ס"מ (שהם 22.5%) מ- 4.0 מ' ל- 3.10 מ'  
הקלה בגובה הפנימי של המחסן.

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים. מדובר במגרש צר, שרוחבו 15.75 מ', ואישור ההקלות בקווי הבנין הצדדיים תאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש.

הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות לקווי בנין צדדיים ואחורי עד 30% המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים. הוועדה סבורה, לאחר שבחנה את הפרט המוגש לקירות עם רפרפות קבועות, כי מדובר בקירות ללא פתחים כנדרש בחוק להקלה מסוג זה ואישור ההקלות בקווי הבנין הצדדיים עד 30% לקירות ללא פתחים תאפשר שיפור התכנון במגרש.



הוועדה סבורה כי ההקלה המבוקשת לגובה המחסן הפנימי אינה נחוצה. החדר הוגש כמזווה במינין השטחים העיקריים ולא כמחסן (שטח שירות) ומהסיבה הזאת אין צורך/חובה בהנמכה ולכן אין צורך בהקלה לשינוי הגובה הפנימי. נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה, למעט ההקלה לשינוי הגובה הפנימי של המחסן, בכפוף להשלמת התיקונים המיועדים 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 הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
<ul style="list-style-type: none"> <li>- אישור רשות מקרקעי ישראל-לשלב בקרת תכן</li> <li>- תכנית פיתוח לבניה חדשה, חתומה ע"י עורך בקשה או יועץ פיתוח - אדריכל נוף וכוללת מפלסי חצרות, מדרגות, טרסות ומסלעות, גדרות וקירות</li> <li>1. חסר שער למסתור פינוי פסולת</li> <li>2. יש להשלים שיפועיים בתכנית פיתוח</li> </ul>		לא הושלם נבדק, יש הערות
<ul style="list-style-type: none"> <li>- סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה</li> <li>- פרט אופייני של קיר תמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים</li> <li>- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים</li> <li>- אישור הג"א</li> <li>- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין</li> </ul>		לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם
תנאים לשלב בקרת תכן	תאריך השלמה	סטטוס
<ul style="list-style-type: none"> <li>- אישור רשות מקרקעי ישראל</li> <li>- אישור הג"א</li> <li>- נספח מיגון</li> <li>- אישור יחידה סביבתית</li> <li>- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום</li> <li>- אישור בזק</li> <li>- אישור מחלקת תברואה ברשות</li> <li>- חישובים סטטיים</li> <li>- טופס נילווה לחישובים סטטיים</li> <li>- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))</li> <li>- אישור החברה המפתחת</li> <li>- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה</li> <li>- אישור בזק</li> </ul>		לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם
תנאים לתחילת עבודות	תאריך השלמה	סטטוס
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית ארגון אתר ערוכה ע"פ התקנות, חתומה ע"י מתכנן שלד הבנין, יועץ בטיחות וקבלן מבצע</li> <li>- גידור האתר, הצבת שילוט והסדרי תנועה</li> <li>- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע – טופס מס 1</li> <li>- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע – טופס מס 2</li> <li>- בצירוף תעודת מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה במדור מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבניה ביצוע ופיקוח או תעודת אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף ארכיטקטורה.</li> <li>- במבנה פשוט, תעודת הנדסאי רשום בפנקס ההנדסאים והטכנאים המוסמכים בענף הנדסה אזרחית או הנדסת בנין במדור ניהול הבניה, תכנון מבנים או בניין.</li> </ul>		לא הושלם לא הושלם לא הושלם לא הושלם

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019025012

- בקשה לאישור תחילת עבודות – טופס מס' 3
- הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע – טופס מס' 4
- הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין, תחילת עבודות – טופס מס' 5
- הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה – טופס מס' 6
- הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין, תחילת עבודות – טופס מס' 7
- צירוף תעודת מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בענף הנדסה אזרחית במדור מבנים, ניהול וביצוע או ניהול הבניה ביצוע ופיקוח.
- במבנה פשוט, תעודת הנדסאי רשום בפנקס ההנדסאים והטכנאים המוסמכים בענף הנדסה אזרחית או הנדסת בנין במדור ניהול הבניה, תכנון מבנים או בניין.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע, תחילת עבודות – טופס מס' 8
- הצהרת קבלן רשום לביצוע בניה או עבודה, תחילת עבודות – טופס מס' 9
- אישור התקשרות עם מעבדות מאושרות לביצוע בדיקות המעבדה – יש לצרף
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון/ שליפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142) / מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תאריך השלמה סטטוס

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| הושלם | 07/10/2019 | קיומו של תיק מידע להיתר תקף  |
| הושלם | 07/10/2019 | המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG  |
| הושלם | 07/10/2019 | המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקנ"מ 1: 100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד |
| הושלם | 07/10/2019 | נסח טאבו לחלקה כולה  |
| הושלם | 07/10/2019 | יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל   |
| הושלם | 07/10/2019 | חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק                                     |
| הושלם | 07/10/2019 | 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 בתיק פרסומים                  |
| הושלם | 07/10/2019 | במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה   |
| הושלם | 07/10/2019 | מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.   |
| הושלם | 07/10/2019 | הגשת חזיתות וחתימים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים  |
| הושלם | 07/10/2019 | מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס   |
| הושלם | 07/10/2019 | חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים   |
| הושלם | 05/11/2019 | תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום  |
| הושלם | 05/11/2019 | הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.   |
| הושלם | 05/11/2019 | תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000   |
| הושלם | 05/11/2019 | סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית   |

מרים אלחדד  
מהנדסת העיר

עו"ד ניסן בן חמו  
יו"ר הוועדה המקומית



עיריית ערד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה



---

תאריך

---

תאריך