

תאריך: 12/08/2020
ת. עברי: כ"ב באב תש"ף

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2020112
בתאריך: 27/07/2020 ו' באב תש"ף שעה 15:30

נכחו:

סגל:

- יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב	עו"ד בן חמו ניסן
- מהנדסת העיר	אדר' מרים אלחדד
- מ.מ. מנהל הוועדה המקומית	דייגו קרמניצר

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 2020111 מיום 12/07/2020.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200079\3 ת.בנין: 2028	מבנים לתעשיה, תשתיות ופיתוח סביבתי	גוש: 100255 חלקה: 8 מגרש: 6	אגד חברה לתחבורה בע"מ	מכונה 1, מכונה 3, מכונה 5, שכונה: אזור תעשיה	4
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200140\1 ת.בנין: 822	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38228 חלקה: 21 מגרש: 94	טסלר גורדון סמואל	רחוב משמר 6, שכונה: רותם	5
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200141\1 ת.בנין: 1548	בית משותף, פיתוח סביבתי	גוש: 38234 חלקה: 6 מגרש: 112	מוסבכר רותי	רחוב אתרוג 22, כניסה 4, שכונה: חלמיש	7
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200234\1 ת.בנין: 1865	בית פרטי חד משפחתי, שינוי בבניין	גוש: 38244 חלקה: 11 מגרש: 1198	סומך מורד בן מתן	רחוב ניגונים 26, שכונה: רננים	8
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200161\1 ת.בנין: 3240000006	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38211 חלקה: 52 מגרש: 190	גורדון לוי יצחק	רחוב מגשימים 4, כניסה 1, שכונה: נעורים	10
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190636\1 ת.בנין: 2021	בית פרטי חד משפחתי, בניה חדשה	גוש: 38244 חלקה: 73 מגרש: 1135	טושיץ' מרינה	ניגונים 65, שכונה: רננים	12
7	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200175\1 ת.בנין: 5330000003	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38231 חלקה: 8 מגרש: 234	רחל גיטל גרינבוים	רחוב ערבה 43, כניסה 1, שכונה: נעורים	14
8	בקשה מקוונת רישוי מקוצר	20200193\1 ת.בנין: 1238000043	בית פרטי דו משפחתי, שינוי בבניין	גוש: 38240 חלקה: 120 מגרש: 223A	רובן דני	רחוב עורב 22, כניסה 1, שכונה: מעוף	16
9	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200203\1 ת.בנין: 1546	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש: 38234 חלקה: 1 מגרש: 1110ה	רוטשטיין יוסף יחזקיהו	רחוב חרוב 22 ד 5, שכונה: חלמיש	17
10	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200204\1 ת.בנין: 1546	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש: 38234 חלקה: 1 מגרש: 1110ה	שמחה שארף	רחוב חרוב 24 ד 5, שכונה: חלמיש	19

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200079\3	תיק בניין: 2028
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

אגד חברה לתחבורה בע"מ

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פישר אלחנני אדריכלים

כתובת:

מכונה 1, מכונה 3, מכונה 5, שכונה: אזור תעשיה

גוש וחלקה:

גוש: 100255 חלקה: 8 מגרש: 6

שימושים:

מבנים לתעשיה

תאור הבקשה: תשתיות ופיתוח סביבתי

מהות הבקשה

הסדרת מגרש חניה לאוטובוסים כולל תשתיות תת קרקעיות ועמודי תאורה.

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה להסדרת מגרש חניה לאוטובוסים כולל תשתיות תת קרקעיות במגרש מס' 6 באזור התעשיה.

הבקשה נבדקה וביום 23/07/20 נשלח מכתב הערות לעורך הבקשה. באותו יום הבקשה חזרה לבדיקה חוזרת. אני מביאה לשיקול הדעת של רשות הרישוי את הבקשה מאחר שזאת לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות בנושא המהות.

המלצות

לקבלת החלטה ברשות רישוי.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר להסדרת מגרש חניה לאוטובוסים כולל תשתיות תת קרקעיות ועמודי תאורה במגרש מס' 6 ואוסיף שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה לפי סעי' 42 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016

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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
- נוסח הערבות: "הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20200079 " בסך: 65,000 ש"ח. תוקף הערבות יהיה לשנה או עד לגמר תוספת הבניה (לפי המאוחר).
4. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200140\1	תיק בניין: 822
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

טסלר גורדון סמואל

טסלר לורה אלסברוק

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ווקסלר ישראל

כתובת:

רחוב משמר 6, שכונה: רותם

גוש וחלקה:

גוש: 38228 חלקה: 21 מגרש: 94

תוכניות:

22/03/24

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

717.00 מ"ר
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה להיתר. תוספת 30.88 מ"ר לבית קיים+מחסן +פרגולות .

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-1.35	מגורים		27.04	31.85	6.03		25.46
0.45	מגורים	153.20	3.20				33.45
1.35	מגורים	36.53					
סה"כ		189.73	30.24	31.85	6.03		58.91
		219.97		37.88		58.91	
		36.27 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח	257.85 מ"ר (קיים ומבוקש)					

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת לבית קיים+מחסן +פרגולות. הבקשה נבדקה וביום 15/07/20 נשלח מכתב הערות לעורך הבקשה. עד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה בקשה לבדיקה חוזרת. אני ממליצה לדחות את הבקשה מאחר והיא לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. במועד הבדיקה נדרשו תיקונים לתוכנית הראשית, לתוכנית הפיתוח וכיו"ב.

המלצות

לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ז-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

מהלך דיון

מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, מחסן ופרגולה ברח' משמר 6 ואוסיף שהבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במסגרת הזמנים הקבועים בסעיפים 10 ו-11 בתקנות התכנון והבניה (הלך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ן-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. נדרשים תיקונים לתוכנית הראשית, לתוכנית הפיתוח וכיו"ב.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200141\1	תיק בניין: 1548
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש
מוסבכר רותי
עורך
סיגלוב מיכאל

כתובת: רחוב אתרוג 22 כניסה 4, שכונה: חלמיש
גוש וחלקה: גוש: 38234 חלקה: 6 מגרש: 112
תוכניות: 4/112/03/24, 15/112/03/24, 106/במ/24
יעוד: מגורים ב' 744.00 מ"ר
שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** פיתוח סביבתי

מהות הבקשה

בקשה לעבודות פיתוח להנגשת המבנה. שביל בטון ורמפה לנכה.

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לעבודות פיתוח להנגשת המבנה: שביל בטון ורמפה לנכה. הבקשה נבדקה וביום 21/06/20 נשלח מכתב הערות לעורך הבקשה. עד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה בקשה לבדיקה חוזרת. אני ממליצה לדחות את הבקשה מאחר והיא לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. במועד הבדיקה נדרשו תיקונים לתוכנית הראשית, לתוכנית הפיתוח, חישוב סטטי וכיו"ב.

המלצות

לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

מהלך דיון

מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר בניה בדיעבד ללעבודות פיתוח ברח' אתרוג 22/4 ואוסיף שהבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במסגרת הזמנים בסעיפים 10 ו-11 בתקנות התכנון והבניה (הלך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. נדרשים תיקונים לתוכנית הראשית, לתוכנית הפיתוח וכיו"ב.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200234\1	תיק בניין: 1865
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

סומך מורד בן מתן

מיכל ליאורה יפה סומך מורד

עורך

מתי ישפה

כתובת:

רחוב ניגונים 26, שכונה: רננים

גוש וחלקה:

גוש: 38244 חלקה: 11 מגרש: 1198

תוכניות:

25/101/02/24, 24/מק/2017, 610-0692517

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: שינוי בבניין

מהות הבקשה

לגליזציה למבנה קיים- הסדרת חזיתות חורגות, ביטול קומה א

מפרט שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	146.00		12.00			
		79.64	-79.64				
	סה"כ	225.64	-79.64	12.00			
		146.00		12.00			
	סה"כ שטח מבוקש	-79.64 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח	158.00 מ"ר (קיים ומבוקש)					

חוות דעת

ורה סמוליאנינוב

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה ללגליזציה למבנה קיים- הסדרת חזיתות חורגות, ביטול קומה א

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית ונמצאה תואמת את התכנית המפורטת שחלה במקום שמספרה 25/101/02/24. קווי הבנין שונו במסגרת תוכנית מספר 610-0692517. השינויים המבוקשים במבנה התגלו במהלך בדיקות לתעודת גמר. בין היתר התגלתה חריגה מקו בנין קדמי ומהסיבה הזאת הוגשה תב"ע. הבקשה עברה בדיקה מרחבית בהצלחה. בהתאם לדו"ח פיקוח מיום 23/07/2020 המבנה תואם לתכנית הגשה. ממליצה לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הקבועים בחוק.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר להסדרת מצב קיים לביטול קומה א' וחזיתות ברח' ניגונים 26 ואוסיף שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה לפי סעי' 42 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016

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 תכנ הבנייה

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200161\1	תיק בניין: 3240000006
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

גורדון לוי יצחק

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ווקסלר ישראל

כתובת:

רחוב מגשימים 4 כניסה 1, שכונה: נעורים

גוש וחלקה:

גוש: 38211 חלקה: 52 מגרש: 190

תוכניות:

12/107/03/24, 13/101/02/24, 19/107/03/24, 13/107/03/24

יעוד:

אזור מגורים צפיפות נמוכה

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת מגורים בקומת הקרקע ובניית תוספת בקומה א'

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
הנחיות למגרש			12/107/03/24				
שימוש במגרש			19/107/03/24				
שטחים למטרות עיקריות - על קרקע	מ"ר	40.00	19/107/03/24				
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחו)	אחו	51.00	19/107/03/24				
שטחי שרות - על קרקעי (אחוזים)	אחו	15.00	19/107/03/24				
תוספת שטחי שרות	אחו	10.00	107/03/24				
שטח בניה מכסימלי לקומה	אחו	33.00	13/107/03/24				
אחו בניה מכסימלי	אחו	66.00	19/107/03/24				
שטח מחסן	מ"ר	10.00	19/107/03/24				
תכנית קרקע מירבית	אחו	55.00	19/107/03/24				
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	19/107/03/24				
מירווח - צידי (מטר)	מ'	3.00	19/107/03/24				
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	4.00	19/107/03/24				
מספר קומות		2.00	19/107/03/24				
גגות:			12/107/03/24				
מחסן			19/107/03/24				
גובה מחסן	מ'	2.20	19/107/03/24				
חניה			107/03/24				
חניה סגורה			19/107/03/24				

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200161\1

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
				107/03/24			גימור חזיתות וגדרות
				19/107/03/24			תשתיות חשמל
				19/107/03/24			תשתיות

חוות דעת

ורה סמוליאנינוב

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת בקומת קרקע ובקומה א'. הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין ונבדקה בפעם ראשונה בחודש מאי 2020 והוחזרה לטיפול של עורך הבקשה לפי בקשתו. תיק המידע להיתר נמסר למתכנן בחודש פברואר, לפני שהתקבלה הנחייה שאומרת שאישור/פטור מממ"ד הינו תנאי לקליטת הבקשה ומהסיבה הזאת הבקשה נקלטה. עד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה בקשה לבדיקה חוזרת ביחס להערות שנשלחו למתכנן ביום 16/07/2020. אני ממליצה לדחות את הבקשה מאחר והיא לא עברה את הבדיקה המרחבית במועדים הקבועים בתקנות.

המלצות

לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

מהלך דיון

מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר בניה לתוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' ברח' מגשימים 4/1 ואוסיף שהבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במסגרת הזמנים הקבועים בסעיפים 10 ו- 11 בתקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. נדרשים תיקונים לתוכנית הראשית וכיו"ב.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190636\1	תיק בניין: 2021
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

טושיץ' מרינה

כהן אברהם

עורך

חב' א. זוהדי הנדסה ומדידוצ בע"מ

אבו ג'אמע זוהדי

כתובת:

ניגונים 65, שכונה: רננים

גוש וחלקה:

גוש: 38244 חלקה: 73 מגרש: 1135

תוכניות:

25/101/02/24, 2017/מק/24

יעוד:

אזור מגורים א'

488.08 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש חד קומתי, ממ"ד, שתי חניות לא מקורות, פרגולה וגדר היקפית

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שימוש במגרש	כך/לא	לא	25/101/02/24	לא	לא	לא	
שימוש במגרש	כך/לא	לא	25/101/02/24	לא	לא	לא	
מספר יחידות דיור למגרש	יח'	1.00	25/101/02/24				
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מ"ר	400.00	25/101/02/24				
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	30.00	25/101/02/24				
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים)	אחוז	60.00	25/101/02/24				
שטחי שרות - תת קרקעי (אחוזים)	אחוז	15.00	25/101/02/24				
סה"כ שטחי שרות (אחוזים)	אחוז	25.00	25/101/02/24				
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	85.00	25/101/02/24				
אחוזי שירות לקומה	אחוז	5.00	25/101/02/24				
תכסית קרקע מירבית	אחוז	40.00	25/101/02/24				
מיגון, מקלט	כך/לא	לא	25/101/02/24	לא	לא	לא	
מספר קומות		2.00	25/101/02/24				
חניה סגורה	כך/לא	לא	25/101/02/24	לא	לא	לא	
שטח חניה מקורה	מ"ר	30.00	25/101/02/24				
מס חניות לפי התקן	כך/לא	לא	25/101/02/24	לא	לא	לא	
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	4.00	2017/מק/24				
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	2017/מק/24				

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201906361

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
				2017/מק/24	4.00	מ'	מירווח - צידי (מטר)
				2017/מק/24		מ'	מירווח - אחורי (מטר)
				2017/מק/24	4.00	מ'	מירווח - אחורי (מטר)
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	מרתף
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	מתקני גג
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	מתקני עזר
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	מחסן
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	מצללות (פרגולות)
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	גימור חזיתות וגדרות
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	תשתיות
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	כ ל ל י
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	הערות
	לא	לא	לא	25/101/02/24	לא	כ/לא	הערות מיוחדות

חוות דעת

ורה סמוליאנינוב

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לבית מגורים חדש חד קומתי, ממ"ד, שתי חניות לא מקורות, פרגולה וגדר היקפית ברח' ניגונים 65, שכונה רננים.
הבקשה נבדקה פעם ראשונה ביום 03/06/20. הערות לתיקונה נשלחו לעורך הבקשה.
בתאריך 18/07/2020 הבקשה חזרה עם תיקונים אך הוחזרה לעורך הבקשה בתאריך 20/07/2020 מאחר ולא כל ההערות זכו לטיפול.
עד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה בקשה לבדיקה חוזרת.
במועד הבדיקה נדרשו תיקונים לתוכנית הראשית לרבות אי הגשת בקשה ליחידות נופש למרות שלדעתי התוכנית מייצגת בקשה ליחידת נופש, הערות לתיקון תוכנית הפיתוח וכו'.
אני ממליצה לדחות את הבקשה מאחר והיא לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

המלצות

לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

מהלך דיון

מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר בניה לבית מגורים חדש חד קומתי, ממ"ד, חניות, פרגולה וגדר היקפית ברח' ניגונים 65 ואוסיף שהבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במסגרת הזמנים הקבועים בסעיפים 10 ו-11 בתקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.
נדרשים תיקונים לתוכנית הראשית, לתוכנית הפיתוח וכו"ב.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200175\1	תיק בניין: 5330000003
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

גרינבוים ישראל

רחל גיטל גרינבוים

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ווקסלר ישראל

כתובת:

רחוב ערבה 43 כניסה 1, שכונה: נעורים

גוש וחלקה:

גוש: 38231 חלקה: 8 מגרש: 234

תוכניות:

107/03/24, 19/107/03/24, 2/107/03/24, 130/03/24

יעוד:

אזור מגורים צפיפות נמוכה

794.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת חדרי מגורים לבית והיתר בדיעבד לפרגולת עץ

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שימוש במגרש			19/107/03/24				
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מ"ר	630.00	2/107/03/24				
שטחים למטרות עיקריות - על קרקע	מ"ר	40.00	19/107/03/24				
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחו)	אחו	51.00	19/107/03/24				
שטחי שרות - על קרקעי (אחוזים)	אחו	15.00	19/107/03/24				
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחו	30.00	2/107/03/24				
אחוז בניה מכסימלי	אחו	66.00	19/107/03/24				
שטח מחסן	מ"ר	10.00	19/107/03/24				
תכנית קרקע מירבית	אחו	55.00	19/107/03/24				
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	19/107/03/24				
מירווח - צידי (מטר)	מ'	3.00	2/107/03/24				
מירווח - צידי (מטר)	מ'	3.00	19/107/03/24				
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	4.00	19/107/03/24				
קו בניין קדמי			2/107/03/24				
מספר קומות		2.00	19/107/03/24				
גגות:			107/03/24				
מחסן			19/107/03/24				

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 202001751

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
				19/107/03/24	2.20	מ'	גובה מחסן
				19/107/03/24			חניה סגורה
				107/03/24			גימור חזיתות וגדרות
				19/107/03/24			תשתיות חשמל
				19/107/03/24			תשתיות

חוות דעת

ורה סמוליאנינוב

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת חדרי מגורים לבית והיתר בדיעבד לפרגולת עץ בקומת הקרקע, ברחוב ערבה 43/1. הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין ונבדקה בפעם ראשונה בחודש מאי 2020. תיק המידע נמסר למתכנן בחודש מרץ לפני כלל לקבלת אישור /פטור מאישור פיקוד העורף כתנאי לקליטת הבקשה. מסיבה הזאת בקשה נקלטה אך לא נינן לקדם את הבקשה עקב שינוי בדרישות של פיקוד העורף. אחרי קבלת אישור/פטור מפקע"ר ניתן יהיה להגיש את בקשה מחדש. עד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה בקשה לבדיקה חוזרת עם האישורים הנדרשים. אני ממליצה לדחות את הבקשה מאחר שהיא לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

המלצות

לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.

מהלך דיון

מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר בניה בדיעבד לתוספת חדרי מגורים ופרגולת עץ ברח' ערבה 43/1 ואוסיף שהבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במסגרת הזמנים הקבועים בסעיפים 10 ו- 11 בתקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לדחות את הבקשה לפי סעיף 44 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. נדרשים תיקונים לתוכנית הראשית וכיו"ב.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 8	בקשה מקוונת רישוי מקוצר: 20200193\1	תיק בניין: 1238000043
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

רובן דני

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב עורב 22 כניסה 1, שכונה: מעוף

גוש וחלקה:

גוש: 38240 חלקה: 120 מגרש: 223A

תוכניות:

24/מק/2005, 24/במ/3/5, 24/במ/5/5, 24/במ/6/5

יעוד:

אזור מגורים א'

298.48 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: שינוי בבנין

מהות הבקשה

תוספת מדרגות חיצוניות לקומה א' בבית מגורים קיים.

חוות דעת

ורה סמוליאנינוב

במסגרת בקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת מדרגות חיצוניות לקומה א' בבית מגורים קיים. הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת את התכנית המפורטת שחלה במקום שמספרה 24/מק/2005 בכך שהתוספת אינה מחויבת להיות לפי פרט בינוי סטנדרטי. מדובר בבקשה ללא תוספת שטח, אלא תוספת מדרגות חיצוניות, ללא ביטול מדרגות פנימיות. בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 26/07/2020 התוספת טרם נבנתה. ממליצה לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הקבועים בחוק.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר לתוספת מדרגות חיצוניות לקומה א' בבית קיים ברח' עורב 22 ואוסיף שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה לפי סעי' 42 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016

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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות: "הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20200193 " בסך: 5,000 ש"ח. תוקף הערבות יהיה לשנה או עד לגמר תוספת הבניה (לפי המאוחר).
4. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 9	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200203\1	תיק בניין: 1546
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

רוטשטיין יוסף יחזקיהו

רוטשטיין חנה שיינע

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב חרוב 22 ד 5, שכונה: חלמיש

גוש וחלקה: גוש: 38234 חלקה: 1 מגרש: 110, חלקה: 2 מגרש: 110, חלקה: 3 מגרש: 110, חלקה: 4 מגרש: 110, חלקה: 5 מגרש: 110

תוכניות:

4/112/03/24, 15/112/03/24, 610-0370270, 106/במ/24

יעוד:

מגורים ב'

3440.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

סגירת מרפסת בגודל 11.51 מ"ר

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			38.04		249.11	מגורים	-4.50
			61.63		244.50	מגורים	-1.50
			38.04	11.51	229.42	מגורים	1.50
			38.04		212.31	מגורים	4.50
			30.70		215.48	מגורים	7.50
			11.58		138.60	מגורים	10.50
			218.03	11.51	1,289.42	סה"כ סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח	
		218.03		1,300.93			
				11.51 מ"ר (עיקרי)			
				1,518.96 מ"ר (קיים ומבוקש)			

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר בניה מוגשת בקשה לתוספת בניה לדירה הנמצאת בקומת "ב": סגירת מרפסת קיימת. הבקשה תואמת הוראות ונספח בינוי של תב"ע 610-0370270. הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות. לפי בדיקת מפקח בשטח בתאריך 26.07.2020 התוספת המבוקשת טרם נבנתה. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר.

המלצות

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הקבועים בחוק.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר לסגירת מרפסת ברח' חרוב 22 ואוסיף שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה לפי סעי' 42 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016

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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
נוסח הערבות : "הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20200203 " בסך : 5,000 ש"ח . תוקף הערבות יהיה לשנה או עד לגמר תוספת הבניה (לפי המאוחר).
4. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 10	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200204\1	תיק בניין: 1546
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020112 תאריך: 27/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

שמחה שארף

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב חרוב 24 ד 5, שכונה: חלמיש

גוש וחלקה:

גוש: 38234 חלקה: 1 מגרש: 110ה, חלקה: 2 מגרש: 110ד, חלקה: 3 מגרש: 110ג, חלקה: 4 מגרש: 110ב, חלקה: 5 מגרש: 110א

תוכניות:

4/112/03/24, 15/112/03/24, 610-0370270, 106/במ/24

יעוד:

מגורים ב'

3440.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

סגירת מרפסת קיימת 11.51 מ"ר.

מפרט שטחים

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-4.50	מגורים	254.74		56.94					
-1.50	מגורים	244.50		55.13					
1.50	מגורים	229.42	11.51	38.04					
4.50	מגורים	212.31		38.04					
7.50	מגורים	151.38		30.70					
סה"כ		1,092.35	11.51	218.85					
		1,103.86		218.85					
סה"כ שטח מבוקש		11.51 מ"ר (עיקרי)							
		1,322.71 מ"ר (קיים ומבוקש)							

חוות דעת

טביאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר בניה מוגשת בקשה לתוספת בניה לדירה הנמצאת בקומת "ב": סגירת מרפסת קיימת. הבקשה תואמת הוראות ונספח בינוי של תב"ע 610-0370270. הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות. לפי בדיקת מפקח בשטח בתאריך 26.07.2020 התוספת המבוקשת טרם נבנתה. אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר.

המלצות

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הקבועים בחוק.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את הבקשה והבהיר כי מדובר על בקשה להיתר לסגירת מרפסת ברח' חרוב 24 ואוסיף שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה לפי סעי' 42 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016

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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
נוסח הערבות : "הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20200204 " בסך : 5,000 ש"ח . תוקף הערבות יהיה לשנה או עד לגמר תוספת הבניה (לפי המאוחר).
4. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

מרים אלחדד
מהנדסת העיר

עו"ד ניסן בן חמו
יו"ר הועדה המקומית

תאריך

תאריך