

תאריך: 09/12/2020
ת. עברי: כ"ג בכסלו תשפ"א

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2020123
בתאריך: 29/11/2020 י"ג בכסלו תשפ"א שעה 12:30

נכחו:

סגל:

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

מוזמנים:

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 2020122 מתאריך 22/11/2020.

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	20200064\1 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד	גוש : 38230 חלקה : 6 מגרש : 803	סמידוברסקי בלה	רחוב סייפן 11, שכונה : שקד	4
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200536\1 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד	גוש : 38230 חלקה : 6 מגרש : 803	סמידוברסקי בלה	רחוב סייפן 11, שכונה : שקד	6
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200043\1 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, בקשה בדיעבד	גוש : 38239 חלקה : 140 מגרש : 309B	יודצק מריו	רחוב עיט 7 כניסה 1, שכונה : מעוף	8

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200064\1	תיק בניין: 1013
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020123 תאריך: 29/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
סמידוברסקי בלה
עורך
סיגלוב מיכאל

כתובת: רחוב סייפן 11, שכונה: שקד

גוש וחלקה: גוש: 38230 חלקה: 6 מגרש: 803

תוכניות: 5/105/03/24

יעוד: אזור מגורים ב 522.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי חד משפחתי **תאור הבקשה:** בקשה בדיעבד

מהות הבקשה

בקשה בדיעבד - עדכון תכנית לפי מצב בפועל.

מפרט שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים		102.34		25.57		
2.90	מגורים		86.33				
	סה"כ		188.67		25.57		
			188.67		25.57		
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						214.24 מ"ר (קיים)

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במהלך פברואר השנה הוגשה הבקשה להיתר בדיעבד לעדכון תכנית לפי מצב קיים.

הבקשה נבדקה ובשלב הבדיקה המרחבית, בתאריך 19/10/2020, נשלח מכתב הערות לעורך הבקשה לתיקונה.

בתאריך 11/11/2020 התקבלה בקשה מהמבקש, הגברת בלה סמידוברסקי, להפסיק את הטיפול בבקשה להיתר שמספרה 20200064 בה עורך הבקשה הוא מר סיגלוב מיכאל.

לטענתה מר סיגלוב קיבל הודעה על כך ביום 20/08/2020 וכל פעילותו בקשר לנכס שלה מאותו מועד אינה על דעתה ואינה על פי הסכמתה.

מהסיבות הללו אני ממליצה לדחות ולבטל את הבקשה להיתר שמספרה 20200064.

המלצות

לבטל את הבקשה להיתר כמבוקש על ידי המבקש.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי במהלך חודש פברואר השנה הוגשה הבקשה להיתר בדיעבד לעדכון תכנית לפי מצב קיים.

הבקשה נבדקה ובשלב הבדיקה המרחבית, בתאריך 19/10/2020, נשלח מכתב הערות לעורך הבקשה לתיקונה.

עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה כי בתאריך 11/11/2020 התקבלה בקשה מהמבקש, הגברת בלה סמידוברסקי, להפסיק את הטיפול בבקשה להיתר שמספרה 20200064 בה עורך הבקשה הוא מר סיגלוב מיכאל. לטענתה מר סיגלוב קיבל הודעה על כך ביום 20/08/2020 וכל פעילותו בקשר לנכס שלה מאותו מועד אינה על דעתה ואינה על פי הסכמתה.

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200064\1

החלטות

רשות הרישוי מחליטה לבטל את הבקשה להיתר כמבוקש על ידי המבקש.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200536\1	תיק בניין: 1013
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020123 תאריך: 29/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
סמידוברסקי בלה
בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל
עורך
ארונוב טטיאנה

כתובת: רחוב סייפן 11, שכונה: שקד
גוש וחלקה: גוש: 38230 חלקה: 6 מגרש: 803
תוכניות: 5/105/03/24
יעוד: אזור מגורים ב
שימושים: בית פרטי חד משפחתי
תאור הבקשה: בקשה בדיעבד 522.00 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה בדיעבד - הפיכת החניה הפנימית (במפלס הקרקע) לשטח עיקרי, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.

מפרט שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	102.34	12.20	25.57	-19.04		
2.90	מגורים	86.33	-12.20				
	סה"כ	188.67		25.57	-19.04		
		188.67		6.53			
	סה"כ שטח מבוקש	-19.04 מ"ר (שרות)					
	סה"כ שטח	195.20 מ"ר (קיים ומבוקש)					

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים)	%	40.00	5/105/03/24		36.14	36.14	כן
תכנית קרקע מירבית	%	30.00	5/105/03/24	1.31-	24.50	23.19	כן

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשו בקשה בדיעבד לעדכון תכנית לפי מצב הקיים לרבות שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות וביטול חניה מקורה.
הבקשה תואמת את הוראות התב"ע שמספרה 5/105/03/24.
הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות.
אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר.

המלצות

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הקבועים בחוק.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי במסגרת הבקשה להיתר הוגשו בקשה בדיעבד לעדכון תכנית לפי מצב הקיים לרבות שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות וביטול חניה מקורה.
עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה כי הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות.

מהנדסת הוועדה הבהירה כי במסגרת הבקשה סומנו 2 חניות בחצר שלא היו בהיתר הקודם ומכאן שהבקשה עסקינן מסדירה גם מיקום ל- 2 חניות בתוך תחום המגרש.

החלטות

רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה לפי סעי' 42 (א) בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, לרבות קביעת מיקום ל- 2 חניות בחצר בתחום המגרש.

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' 20200536 " 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 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200043\1	תיק בניין: 1244000032
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020123 תאריך: 29/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

יודצק מריו

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

סיגלוב מיכאל

כתובת:

רחוב עיט 7 כניסה 1, שכונה: מעוף

גוש וחלקה:

גוש: 38239 חלקה: 140 מגרש: 309B

יעוד:

אזור מגורים א'

310.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בקשה בדיעבד

מהות הבקשה

בקשה בדיעבד - תוספת בניה קלה בחזית אחורית, גגון איסכורית מעל פתח הבית, הצללות לא מקורות בחזית צדדית ובחזית אחורית ומחסן.

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מ"ר	210.00	5/5/24 במ/24				
שטחים למטרות עיקריות - על קרקע	מ"ר	130.00	2005/מק/24				
שטחי שרות - על קרקעי (מ"ר)	מ"ר	21.00	2005/מק/24				
סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מ"ר	151.00	2005/מק/24				
שטח מחסן	מ"ר	6.00	2005/מק/24				
תכסית קרקע מירבית	מ"ר	121.00	2005/מק/24				
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	2005/מק/24		5.00	5.00	
מירווח - צידי (מטר)	מ'	1.70	2005/מק/24		1.70	1.70	
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	2005/מק/24		5.00	5.00	
מספר קומות		2.00	2005/מק/24		1.00	1.00	
גובה בנין עם גג רעפים משופע	מ'	8.50	2005/מק/24				
גובה בנין עם גג שטוח	מ'	7.00	2005/מק/24				
גובה קומת קרקע	מ'	3.20	2005/מק/24				
גובה מחסן	מ'	2.20	2005/מק/24				
חניה			5/5/24 במ/24				
שטח חניה מקורה	מ"ר	15.00	2005/מק/24				
גובה חניה סגורה	מ'	2.20	5/5/24 במ/24				
הנחיות בנייה			5/5/24 במ/24				

חוות דעת

ורה סמוליאינינוב

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה בדיעבד לתוספת בניה קלה בחזית אחורית, גגון איסכורית מעל פתח הבית, הצללות לא מקורות בחזית צדדית ובחזית אחורית ומחסן.



עיריית ערד הוועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 2020004311

הבקשה נבדקה וביום 25/11/20 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 השלמות בהגשה הראשית ולא ניתן היה להשלים את הבדיקה המרחבית.

המלצות

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.
במועד הבדיקה התברר כי ההגשה הראשית לא נערכה כנדרש והיה חוסר בנתונים.

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה בדיעבד לתוספת בניה קלה בחזית אחורית, גגון איסכורית מעל פתח הבית, הצללות לא מקורות בחזית צדדית ובחזית אחורית ומחסן.
עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה כי הבקשה נבדקה וביום 25/11/20 נשלח מכתב הערות לעורך הבקשה ושעד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה בקשה לבדיקה חוזרת. במועד הבדיקה נדרשו השלמות בהגשה הראשית ולא ניתן היה להשלים את הבדיקה המרחבית.

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.
במועד הבדיקה התברר כי ההגשה הראשית לא נערכה כנדרש והיה חוסר בנתונים.

מרים אלחדד
מהנדסת העיר

עו"ד ניסן בן חמו
יו"ר הוועדה המקומית

תאריך

תאריך