

תאריך: 16/06/2021  
ת. עברי: ו' בתמוז תשפ"א

**פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2021111**  
**בתאריך: 06/06/2021 כ"ו בסיוון תשפ"א שעה 12:00**

**נכחו:**

**סגל:**

עו"ד בן חמו ניסן  
אדר' מרים אלחדד

- יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב  
- מהנדסת הוועדה

**נעדרו:**

**סגל:**

דייגו קרמניצר

- מ.מ. מנהל הועדה המקומית

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 2021110 מתאריך 01/06/2021.

**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	20190255\2 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד	גוש : 38212 חלקה : 71 מגרש : 165	מנלי ישראל	רחוב ההר 12, שכונה : חצבים	4
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210137\1 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38241 חלקה : 128 מגרש : 262B	סלומיאנסקי חיים ישראל	רחוב רביבים 5 כניסה 2, שכונה : גבים	6
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210184\1 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38211 חלקה : 116 מגרש : 85	קיסר סרגיי	רחוב הצבי 17 כניסה 1, שכונה : נעורים	7

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



<b>סעיף 1</b>	<b>בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190255\2</b>	<b>תיק בניין: 18</b>
<b>פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021111 תאריך: 06/06/2021</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מנלי ישראל

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

פלינסקו מיכאלה

**כתובת:** רחוב ההר 12, שכונה: חצבים

**גוש וחלקה:** גוש: 38212 חלקה: 71 מגרש: 165

**שטח החלקות:** 840.80 מ"ר

**תוכניות:** 3/110/03/24

**יעוד:**

שטח מגרש: 835.00 מ"ר

**שטח מותר:** 334.00 מ"ר **אחוז בניה מותר:** 40.00 %

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

**מהות הבקשה**

בקשה בדיעבד - עדכון חלוקה פנימית בקומת קרקע + קומה א', סגירת חלל עבור פיר למעלית עתידית, תוספת פרגולות הצללה בקומת קרקע + קומה א', עדכון פיתוח שטח לפי מצב קיים + תוספת קיר אקוסטי בגובה 2.50 מטר

**מפרט שטחים:**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	181.84	-28.25	40.75	3.15	27.53	
3.00	מגורים	176.39	1.30		4.72	34.43	25.00
-2.45	מגורים			30.40			
	<b>סה"כ</b>	358.23	-26.95	71.15	7.87	61.96	25.00
		<b>331.28</b>		<b>79.02</b>		<b>86.96</b>	
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	<b>-19.08 מ"ר (עיקרי ושרות)</b>					
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>410.30 מ"ר (קיים ומבוקש)</b>					

**חוות דעת**

**ורה סמוליאנינוב**

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה בדיעבד לביטול חלל עבור פיר מעלית, תוספת פרגולות בקומת הקרקע ובקומה א', תוספת מדרגות חיצוניות ממתכת, עדכון החלוקה הפנימית בקומה א', עדכון תוכנית הפיתוח לפי מצב קיים ותוספת קיר אקוסטי בגובה 2.50 מטר בגבול הדרומי של המגרש.

מיד אחרי קבלת הבקשה במערכת רישוי זמין נמסרה לפיקוח תכנית ההגשה לבדיקת מצב קיים כמקובל.

בהתאם לדו"ח הפיקוח נעשו מספר ניסיונות לתאם בדיקה כאמור עם המבקש וכן באמצעות עורכת הבקשה.

כל הניסיונות לתאם לא צלחו ולא ניתן לבצע בדיקה מעבר לבדיקה חזותית/חיצונית בלבד.

ביום 25/05/2021 נשלחה התייחסות דרך המערכת של רישוי זמין עם הערה לעורך הבקשה ובה הדרישה לבדיקת התוכנית על ידי המפקחים כמקובל.

# עיריית ערד

## הוועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 2019025512

עד למועד הפצת הסדר יום טרם התקבלה הודעה מעורך הבקשה או מהמבקש על אפשרות לבצע בדיקה לצורך השלמת הבדיקה המרחבית ומתן חוות דעת. בהתאם לדו"ח הפיקוח לבדיקה החיצונית שנערכה התברר כי המדרגות החיצוניות אשר סומנו בתוך תחום קווי הבניין (להבדיל מהגרסה הקודמת לבקשה להיתר) אינן תואמות למצב הקיים והמדרגות עדיין חורגות מקווי הבניין. אני ממליצה לדחות את הבקשה מאחר והיא לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. במועד הבדיקה המצב הקיים אינו תואם להגשה ולא ניתן להשלים את הבדיקה המרחבית מאחר ולא ניתן למפקחים לבצע בדיקה כנדרש. כמו כן, בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 16/11/2020 מתקיים באזור קומת העמודים שימוש עיקרי בניגוד למתואר בהגשה.

לחריגות הבניה נפתח תיק עבירה שמתנהל על ידי התובע של הוועדה המקומית. בנסיבות הללו אני ממליצה לדחות את הבקשה.

### 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.**

### החלטות

**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.**

במועד הבדיקה המצב הקיים אינו תואם להגשה ולא ניתן להשלים את הבדיקה המרחבית מאחר ולא ניתן למפקחים לבצע בדיקה כנדרש. כמו כן, בהתאם לדוחות פיקוח קודמים מתקיים באזור קומת העמודים שימוש עיקרי בניגוד למתואר בהגשה ובניגוד להוראות התוכנית החלה.

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



<b>סעיף 2</b>	<b>בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210137\1</b>	<b>תיק בניין: 1280000084</b>
<b>פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021111 תאריך: 06/06/2021</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**  
סלומיאנסקי חיים ישראל  
**בעל הנכס**  
רשות מקרקעי ישראל  
**עורך**  
ווקסלר ישראל

**כתובת:** רחוב רביבים 5 כניסה 2, שכונה: גבים

**גוש וחלקה:** גוש: 38241 חלקה: 128 מגרש: 262B

**תוכניות:** 76/במ/24

**יעוד:** אזור מגורים א

**שטח מותר:** 240.00 מ"ר **אחוז בניה מותר:** 45.98 %

**שימושים:** בית פרטי דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

**בקשה לתוספת מדרגות+גג מעל מרפסת.**

**מפרט שטחים:**

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	95.71		6.00		15.30	
	סה"כ	95.71		6.00		15.30	
		95.71		6.00		15.30	
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח	101.71 מ"ר (קיים)					

**חוות דעת**

**טטיאנה קונצמן**

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת מדרגות וגג מעל מרפסת. בתאריך 01/06/2021 הועברו הערות חוזרות לעורכת הבקשה לתיקון ההגשה. עד מועד פרסום הסדר יום טרם התקבלה בקשה מתוקנת והבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה. ממליצה לדחות את הבקשה בשלב זה.

**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.

**החלטות**

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. במועד הבדיקה נדרשו תיקונים והשלמות בהגשה הראשית.

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



<b>סעיף 3</b>	<b>בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210184\1</b>	<b>תיק בניין: 3250000015</b>
<b>פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021111 תאריך: 06/06/2021</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

קיסר סרגיי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

ארונוב טטיאנה

**כתובת:** רחוב הצבי 17 כניסה 1, שכונה: נעורים

**גוש וחלקה:** גוש: 38211 חלקה: 116 מגרש: 85

**שטח החלקות:** 628.64 מ"ר

**תוכניות:** 12/107/03/24, 13/107/03/24, 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 למבנה הקיים והחלפת גג במחסן מאסבסט לפנל מבוד.

**מפרט שטחים:**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	82.00	15.86	9.00			
	סה"כ	82.00	15.86	9.00			
		97.86		9.00			
		15.86 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח מבוקש	106.86 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח						

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחו)	אחו	51.00	19/107/03/24	5.13	26.55	31.68	כן
שטחי שרות - על קרקעי (אחוזים)	אחו	15.00	19/107/03/24		2.91	2.91	כן
שטח בניה מכסימלי לקומה	אחו	33.00	13/107/03/24	5.13	26.55	31.68	כן
אחו בניה מכסימלי	אחו	66.00	19/107/03/24	5.13	29.46	34.59	כן
שטח מחסן	מ"ר	10.00	19/107/03/24		9.00	9.00	כן
תכנית קרקע מירבית	אחו	55.00	19/107/03/24			34.60	כן
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	19/107/03/24		5.00	5.00	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	3.00	19/107/03/24		2.48	2.48	לא
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	4.00	19/107/03/24		4.00	4.00	כן
גגות:			12/107/03/24				



## עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210184\1

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

### חוות דעת

#### ורה סמוליאנינוב

במסגרת הבקשה להיתר בניה מוגשת בקשה לתוספת מגורים בקומת הקרקע בחזית קדמי והחלפת גג אסבסט לגג מפל מבודד במחסן.  
בהתאם לדו"ח הפיקוח מתאריך 24/11/2020 המצב בשטח תואם להיתרים הקיימים למעט מיקום מחסן.  
הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה מס' 19/107/03/24 וגם להנחיות המרחביות.  
אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר.

### המלצות

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הקבועים בחוק.

### 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:

- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
- הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות: "הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20210184 " בסך: 5,000 ש"ח. תוקף הערבות יהיה לשנה או עד לגמר תוספת הבניה (לפי המאוחר).
- הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

מרים אלחדד  
מהנדסת העיר

תאריך

עו"ד ניסן בן חמו  
יו"ר הועדה המקומית

תאריך