

תאריך: 27/07/2021
ת. עברי: י"ח באב תשפ"א

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021208

בתאריך: 26/07/2021 י"ז באב תשפ"א שעה 17:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - עו"ד בן חמו ניסן | - יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב |
| - דודי אוחנונה | - חבר ועדה |
| - אורגיל דורון | - חבר ועדה |
| - שטרלינג פלורי | - חבר ועדה |
| - ד"ר דיאנה גיטיס | - חבר ועדה |
| - משה קווס | - חבר ועדה |
| - אברהם ארנריך | - חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| - אדר' מרים אלחדד | - מהנדסת הוועדה |
| - דייגו קרמניצר | - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית |
| - חיים שימן, עו"ד | - יועץ משפטי |

נעדרו:

נציגים:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - יורי יסאיב | - נציג לשכת התכנון |
| - דנה רודד - יח' סביבתית | - המשרד להגנת הסביבה |
| - פרלמן אסף | - נציג רשות מקרקעי ישראל |
| - עפרי צפנת | - נציגת משרד הבריאות |
| - רותי נשיץ | - רשות הטבע והגנים |
| - בעז פריפלד | - רשות הטבע והגנים |
| - מיכאל שוקרון | - נציג שירותי כבאות והצלה |
| - אדיר כהן - קצין אג"מ | - נציג משטרת ישראל |
| - חני שליו | - נציג משרד הבינוי והשיכון |
| - ישי טלאור | - נציג משרד התחבורה |
| - סבטלנה טליס | - נציג רשות העתיקות |

סגל:

- | | |
|-------------------|----------------|
| - שי אהרונוף | - מבקר העירייה |
| - ורה סמוליאנינוב | - בודקת היתרים |
| - טטיאנה קונצמן | - בודקת היתרים |

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021207 מתאריך 27/06/2021.



עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

על סדר היום:

הדיון נערך באמצעות "חיבור מרחוק" בהתאם להוראות בסעיף 4 לחוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובניה (נגיף הקורונה החדש - הוראת שעה), התש"ף-2020 ולאחר שהתקבלה הסכמה של כל חברי הוועדה. החיבור איפשר שמיעה, תגובה וצפייה במשתתפים, הקלטת הדיון, וכן הצגת חומרים.

יו"ר הוועדה פתח את הישיבה בהצגת המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה (זום). לאחר מיכן הפרוטוקול מהישיבה הקודמת שמספרה 2021207 מתאריך 27/06/2021 אושר ברוב קולות.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות - 5 בעד, 2 נגד.

נוכחים בעת ההצבעה:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, דורון אורגיל, שטרלינג פלורי, ד"ר דיאנה גיטיס, משה קווס, אברהם ארנרייך.

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 תצ"ר	257/2021	איחוד חלקות 26 ו 27 בגוש 38248	גוש : 38248 מחלקה : 26 עד חלקה : 27	מכלוף בכור ובניו בע"מ	ערד	5
2	תוכנית בניין עיר תצ"ר	258/2021	איחוד חלקות 1 ו 21 בגוש 38249	גוש : 38249 מחלקה : 1 עד חלקה : 2	מכלוף בכור ובניו בע"מ	ערד	6
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20200693\1 ת.בנין : 682	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38227 חלקה : 66 מגרש : 151	שבתאי רוני	רחוב ספיר 9, שכונה : רותם	7
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20190365\1 ת.בנין : 1238000061	בית פרטי דו משפחתי, בקשה בדיעבד	גוש : 38240 חלקה : 154 מגרש : 209A	טיטנגר ברוך	רחוב סנונית 2 כניסה 1, שכונה : מעוף	9
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20200522\1 ת.בנין : 429	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38214 חלקה : 13 מגרש : 30	שוורץ אברהם מרדכי	רחוב נוף 24, שכונה : הרדוף	11
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20190730\6 ת.בנין : 1005	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38226 חלקה : 47 מגרש : 815	פלדמן משה	רחוב ספיר 12, שכונה : רותם	12
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200317\1 ת.בנין : 3510000020	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38211 חלקה : 112 מגרש : 77	מוסבכר חנה	רחוב עין התכלת 6 כניסה 2, שכונה : נעורים	14
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20200706\1 ת.בנין : 1038	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד, תוספת	גוש : 38230 חלקה : 30 מגרש : 744	נחמיה חיים וריטה	רחוב ורד 31, שכונה : שקד	16
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20200503\1 ת.בנין : 2021	בית פרטי חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 38244 חלקה : 73 מגרש : 1135	טושיץ' מרינה	ניגונים 65, שכונה : רננים	18

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021208 מתאריך: 26/07/2021

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה ערד

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	תצ"ר: 257/2021
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021	

שם התכנית: איחוד חלקות 26 ו 27 בגוש 38248

סוג תוכנית תצ"ר

ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,025.00 מ"ר (2.025 דונם)

מספר תכנית	יחס
610-0197038	מוכפפת ל

בעלי עניין

יזם

מכלוף בכור ובניו בע"מ

בעלים

רמ"י

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
38248	לא	26	27	כן	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
38248	101	101	כן	610-0197038

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מטרת התכנית

הסדרת רישום מגרש 101 מתוכנית 610-0197038

חוות דעת

התשריט נבדק ונצמא תואם לתוכנית החלה שמספרה 610-0197038. ממליץ לאשר את התצ"ר.

החלטות

לוועדה המקומית הוצג תצ"ר שמספרו 257/2021

הוועדה המקומית מאשרת את התצ"ר.

התצ"ר תואם לתוכנית החלה במקום שמספרה 610-0197038.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	תצ"ר: 258/2021
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021	

שם התכנית: איחוד חלקות 1 ו-2 בגוש 38249

סוג תוכנית תצ"ר

ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,466.00 מ"ר (2.466 דונם)

בעלי ענין

יזם

מכלוף בכור ובניו בע"מ

בעלים

רמ"י

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
38249	לא	1	2	כן	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
38249	100	102	כן	610-0197038

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מטרת התכנית

הסדרת רישום מגרש 102 מתוכנית 610-0197038

חוות דעת

התשריט נבדק ונצמא תואם לתוכנית החלה שמספרה 610-0197038. ממליץ לאשר את התצ"ר.

החלטות

לוועדה המקומית הוצג תצ"ר שמספרו 258/2021

הוועדה המקומית מאשרת את התצ"ר.

התצ"ר תואם לתוכנית החלה במקום שמספרה 610-0197038.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200693\1	תיק בניין: 682
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

שבתאי רוני

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ווקסלר ישראל

כתובת:

רחוב ספיר 9, שכונה: רותם

גוש וחלקה:

גוש: 38227 חלקה: 66 מגרש: 151

שטח החלקות:

571.00 מ"ר

תוכניות:

5/105/03/24

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה בדיעבד - תוספת שטח למגורים בקומת הקרקע ובקומה א', הפיכת שטח החניה הפנימית למחסן, מרפסת חדשה ושינוי חזיתות.

מפרט שטחים:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	92.69	10.78	35.60	0.85		
2.80	מגורים	63.23	9.24			56.98	
	סה"כ	155.92	20.02	35.60	0.85	56.98	
		175.94		36.45		56.98	
	סה"כ שטח מבוקש	20.87 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	212.39 מ"ר (קיים ומבוקש)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	24/02/2021	14/03/2021

מהות הפרסום:

תוספת מגורים בקומת הקרקע וקומה "א" + סגירת חניה למחסן + שינוי חזיתות + מרפסות חדשות.

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-4.0 מ' ל-3.60 מ' לפתיחת חלון בקומת קרקע. סה"כ ההקלה 0.40 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-4.50 מ' ל-4.06 מ' לפתיחת דלת בקומת קרקע. סה"כ ההקלה 0.44 מ'.
- הקלה בקו בניין קדמי לצורך בניית מרפסת זיזית בקומה "א" מ-7.0 מ' ל-6.60 מ' . סה"כ ההקלה 0.40 מ'.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת שטח למגורים בקומת הקרקע ובקומה א', הפיכת שטח החניה הפנימית למחסן, מרפסת חדשה ושינוי חזיתות. בנוסף, מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי, הקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי והקלה בקו בניין קדמי לצורך בניית מרפסת בקומה א'.
ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.
הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.
הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף הן תואמות להקלות דומות שאושרו בעבר בבקשות אחרות.
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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות :

"הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20200693 " בסך : 25,110 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 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 201903651	תיק בניין: 1238000061
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

טיטנגר ברוך

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב סנונית 2 כניסה 1, שכונה: מעוף

גוש וחלקה:

גוש: 38240 חלקה: 154 מגרש: 209A

שטח החלקות:

413.84 מ"ר

תוכניות:

24/מק/2005, 24/במ/5, 24/במ/3, 24/במ/5

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מותר:

272.00 מ"ר

שטח מגרש: 413.84 מ"ר

אחוז בניה מותר: 65.73 %

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בקשה בדיעבד

מהות הבקשה

בקשה בדיעבד - תוספת שטח למגורים בקומה הקרקע, שינוי חומר הגג מרעפים לבטון, הגדלת המחסן הקיים והקמת מצללה ממתכת מעבר לקווי בניין.

מפרט שטחים:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		2.62	70.84	1.00	6.00		
2.85		-0.97	59.15				
	סה"כ	1.65	129.99	1.00	6.00		
		131.64		7.00			
		2.65 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח מבוקש	138.64 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח						

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	25/07/2019	24/08/2019

מהות הפרסום:

תוספת מגורים בקומה קרקע, שינוי חומר גג מרעפים לבטון, הגדלת מחסן, הצללה מתכת עם כיסוי במבוק מעבר לקווי בניין.

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בניין קדמי להצללה עד 70%

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה בדיעבד לתוספת שטח למגורים בקומת הקרקע, שינוי חומר הגג מרעפים לבטון, הגדלת המחסן הקיים והקמת מצללה ממתכת מעבר לקווי בניין. בנוסף, מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי למצללה. ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית לאחר שדנה בבקשה מחליטה לדחותה, וזאת בהתאם לסעיפים 108 ו- 109 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016, מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. עד למועד הפצת הסדר יום נותרו תיקונים והשלמות להגשה הראשית.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200522\1	תיק בניין: 429
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

שוורץ אברהם מרדכי

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ווקסלר ישראל

כתובת:

רחוב נוף 24, שכונה: הרדוף

גוש וחלקה:

גוש: 38214 חלקה: 13 מגרש: 30

שטח החלקות:

741.00 מ"ר

תוכניות:

2/103/03/24, 8/103/03/24

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 741.00 מ"ר

שטח מותר:

264.33 מ"ר

אחוז בניה מותר: 35.67 %

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת שטח למגורים בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובקומה א' והריסת תקרת רעפים בחלקו הצפוני של הבית.

מפרט שטחים:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.20	מגורים	105.88	33.90	7.84	31.09	24.00	26.51
	מגורים	122.66	1.85	11.10			
3.00	מגורים	34.98	16.43				
	סה"כ	263.52	52.18	18.94	31.09	24.00	26.51
		315.70		50.03		50.51	
	סה"כ שטח מבוקש	83.27 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	365.73 מ"ר (קיים ומבוקש)					

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת שטח למגורים בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובקומה א' והריסת תקרת רעפים בחלקו הצפוני של הבית. בנוסף, הוגשה הקלה בזכויות בניה עד 6% המותרים ע"פ חוק, הקלה בגובה המבנה, הקלה להוספת קומה אחת מעל המותר, פיצול דירה לפי תיקון 117 (הוראת שעה) לחוק התכנון והבניה ותוספת יח' דיור ליחידת הדיור הקיימת. ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה המקומית לאחר שדנה בבקשה מחליטה לדחותה, וזאת בהתאם לסעיפים 108 ו-109 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016, מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות. עד למועד הפצת הסדר יום נותרו תיקונים והשלמות להגשה הראשית.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190730\6	תיק בניין: 1005
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

פלדמן משה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

וקסלר ישראל

כתובת: רחוב ספיר 12, שכונה: רותם

גוש וחלקה: גוש: 38226 חלקה: 47 מגרש: 815

שטח החלקות: 524.00 מ"ר

תוכניות: 5/105/03/24

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: בית פרטי חד משפחתי

שטח מגרש: 524.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתוספת בנייה בקומה א' הכוללת 2 יחידות נופש.

מפרט שטחים:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	134.33	14.22	24.22	18.75		
3.25	מגורים	29.67	5.40		38.20	26.24	
6.60	מגורים					74.23	
	סה"כ	164.00	19.62	24.22	56.95	100.47	
		236.70		43.84		157.42	
	סה"כ שטח מבוקש	96.92 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	280.54 מ"ר (קיים ומבוקש)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	12/01/2021	11/02/2021

מהות הפרסום:

בקשה להיתר לתוספת 2 יחידות נופש בקומה "א".

הקלות:

- הקלה בגובה המבנה העיקרי, מ- 7.00 מ' ל- 7.80 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 מ'
-

פרוט הפרסום:

1. הקלה בגובה המבנה: מ- 7.00 מ' ל- 7.80 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 מ'

2. הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים מ- 4.80 מ' ל- 2.70 מ'. סה"כ ההקלה 2.10 מ' { כ- 44% }



עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190730\6

3. הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-4.79 מ' ל-4.32 מ'. סה"כ הקלה 0.47 מ' { כ-10% }
4. הקלה בקו בניין קדמי מ-7.00 מ' ל-5.50 מ' עבור מרפסת בקומה "א". סה"כ הקלה 1.50 מ'.
5. הקלה באחוזי בניה עיקריים מעל המותר מ-40.0% { 209.6 מ"ר } ל-45.40% { 237.9 מ"ר }, סה"כ ההקלה 5.40% { 28.30 מ"ר }
6. הקלה בתכסית המותרת מ-30.0% { 157.20 מ"ר } ל-34.0% { 178.16 מ"ר }, סה"כ ההקלה 4.0% { 20.96 מ"ר }

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	25/08/2020	09/09/2020

מהות הפרסום:

בקשה לתוספת בנייה בקומה "א".

פרוט הפרסום:

1. הקלה בגובה המבנה: מ-7.00 מ' ל-7.80 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 מ'
2. הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים מ-4.80 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ הקלה 2.10 מ' { כ-44% }
3. הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-4.79 מ' ל-4.32 מ'. סה"כ הקלה 0.47 מ' { כ-10% }
4. הקלה בקו בניין קדמי מ-7.00 מ' ל-5.50 מ' עבור מרפסת בקומה "א". סה"כ הקלה 1.50 מ'.
5. הקלה באחוזי בניה עיקריים מעל המותר מ-40.0% { 209.6 מ"ר } ל-45.40% { 237.9 מ"ר }, סה"כ ההקלה 5.40% { 28.30 מ"ר }
6. הקלה בתכסית המותרת מ-30.0% { 157.20 מ"ר } ל-34.0% { 178.16 מ"ר }, סה"כ ההקלה 4.0% { 20.96 מ"ר }

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת תוספת בנייה בקומה א' הכוללת 2 יחידות נופש. בנוסף, מבוקשת הקלה בגובה המבנה, הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים, הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים, הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסת בקומה "א", הקלה באחוזי בניה עיקריים והקלה בתכסית המותרת.

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות.

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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות: "הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20190730 " בסך: 31,125 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 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200317\1	תיק בניין: 3510000020
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

מוסבכר חנה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ווקסלר ישראל

כתובת: רחוב עין התכלת 6 כניסה 2, שכונה: נעורים

גוש וחלקה: גוש: 38211 חלקה: 112 מגרש: 77

תוכניות: 12/107/03/24, 13/107/03/24, 19/107/03/24

יעוד: אזור מגורים צפיפות נמוכה שטח מגרש: 598.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

הריסת תקרה בקומה א' ותוספת בניה בקומת הקרקע

מפרט שטחים:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		31.48	87.08	-3.22	15.35	-25.72	60.08
2.80		-25.92	60.31			33.27	33.64
	סה"כ	5.56	147.39	-3.22	15.35	7.55	93.72
		152.95		12.13		101.27	
		2.34 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		סה"כ שטח מבוקש					
	סה"כ שטח	165.08 מ"ר (קיים ומבוקש)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום		

מהות הפרסום:

תוספת בניה בקומת קרקע 40 מ"ר והריסה בקומה א' 34 מ"ר.

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בניין צדדי צפוני בשיעור עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ הקלה 0.3 מ'.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה להריסת תקרה בקומה א' ותוספת בניה בקומת הקרקע. בנוסף, הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צדדי צפוני המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים. ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.
הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת לקו הבניין. אישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף היא תואמת להקלות דומות שאושרו בעבר בבקשות אחרות.
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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות :
"הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20200317 " בסך : 21,200 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

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200706\1	תיק בניין: 1038
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

נחמיה חיים וריטה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב ורד 31, שכונה: שקד

גוש וחלקה:

גוש: 38230 חלקה: 30 מגרש: 744

שטח החלקות:

502.00 מ"ר

תוכניות:

5/105/03/24

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בקשה בדיעבד, תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה בדיעבד - הפיכת שטח החניה למגורים, תוספת מחסן פלסטיק בגינה ותוספת פרגולה עץ בכניסה לבית.

מפרט שטחים:

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
				מבוקש		קיים		מבוקש	
-2.70		מגורים		44.80		58.12		-44.80	
		מגורים		179.16				7.72	
				44.80		58.12		-37.08	
				179.16				14.67	
				223.96		21.04		14.67	
				7.72 מ"ר (עיקרי ושרות)					
				245.00 מ"ר (קיים ומבוקש)					

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200706\1

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
		בוצע פרסום	הקלה

מהות הפרסום:

- הפיכת חניה למגורים + מחסן פלסטיק + פרגולה עץ בכניסה לבית.
 1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי למצללה מחומרים קלים מ-2.36 מ' ל-1.0 מ' מגבול המגרש .
 2. הקלה עד 6.0% בזכויות בניה עיקריים מעל המותר מ-40.0% (200.8 מ"ר) ל-44.61% (223.96 מ"ר). סה"כ ההקלה 4.61% (23.16 מ"ר).

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה להפיכת שטח החניה למגורים, תוספת מחסן פלסטיק בגינה ותוספת פרגולת עץ בכניסה לבית. בנוסף, מבוקשת הקלה בקו בנין צדדי מזרחי למצללה מחומרים קלים והקלה עד 6.0% בזכויות בניה עיקריים. ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
 הוועדה המקומית לאחר שדנה בבקשה מחליטה לדחותה, וזאת בהתאם לסעיפים 108 ו-109 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016, מאחר שהבקשה לא עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה במועדים הקבועים בתקנות.
 עד למועד הפצת הסדר יום נותרו תיקונים והשלמות להגשה הראשית ובנוסף ישנם פערים בין ההגשה לבין המצב הקיים בשטח.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200503\1	תיק בניין: 2021
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 תאריך: 26/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

טושיץ' מרינה

כהן אברהם

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

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

שטח החלקות:

488.08 מ"ר

תוכניות:

25/101/02/24, 2017/מק/24

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית מגורים חדש חד קומתי, ממ"ד, חניות לא מקורות וגדר היקפית.

מפרט שטחים:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	126.88		15.32			
	סה"כ	126.88		15.32			
		126.88		15.32			
	סה"כ שטח מבוקש	142.20		142.20			
	סה"כ שטח	142.20		142.20			

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
	הכנת פרסום		

מהות הפרסום:

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

פרוט הפרסום:

הקלה בשינוי מפלס 0.00 מגובה 556.60 מ' ל-557.50 מ', סה"כ הקלה 0.9 מ'

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לבניית בית מגורים חדש חד קומתי, ממ"ד, חניות לא מקורות וגדר היקפית. בנוסף, הוגשה הקלה לשינוי מפלס 0.00 למבנה. ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת לשינוי הגובה במפלס הכניסה. אישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות. 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

מרים אלחדד
מהנדסת העיר

עו"ד ניסן בן חמו
יו"ר הוועדה המקומית

תאריך

תאריך

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2021208 בתאריך 26/07/2021. כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.