

תאריך: 01/09/2021  
ת. עברי: כ"ד באלול תשפ"א

**קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021209**  
**בתאריך: 29/08/2021 כ"א באלול תשפ"א בשעה 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                  |
| - משה קווס         | - חבר ועדה                  |

**נציגים:**

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| - דנה רוזד - יח' סביבתית | - המשרד להגנת הסביבה |
|--------------------------|----------------------|

**סגל:**

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

**מוזמנים:**

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| - אוהד אלחנני | - עורך התוכנית - סעיף 2 |
|---------------|-------------------------|

**נעדרו:**

**חברים:**

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| - ד"ר דיאנה גיטיס | - חבר ועדה |
| - אברהם ארנרייך   | - חבר ועדה |

**נציגים:**

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| - יורי יסאיב           | - נציג לשכת התכנון         |
| - 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 |
|--------------|----------------|

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל: טטיאנה קונצמן - בודקת היתרים

**אישור פרוטוקולים:**

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021208 מתאריך 26/07/2021.



## 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 שלא התקבלה התנגדות על ידי המוזמנים לישיבה. 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 2021208 מתאריך 26/07/2021 אושר פה אחד.

### נוכחים בעת ההצבעה:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, דורון אורגיל, משה קווס.

**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 הנחיות	המ/4	הנחיות מרחביות כלל עירוניות לערד	גוש : 31212	עיריית ערד	ערד	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	610-0927947	תוספת זכויות למגרש 2016ב', שכונת יהושפט, ערד	גוש : 38258 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	אלוני ידע נדל"ן בע"מ	אסא המלך , שכונה : יהושפט	9
3	בקשה מקוונת עם הקלות	202003781 ת.בנין : 750	מבנה ציבור , שינוי בבנין	גוש : 38220 חלקה : 42 מגרש : 26	חבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר	רחוב אטד 12, שכונה : ראשונים	12
4	בקשה מקוונת עם הקלות	202105801 ת.בנין : 1921	מבנה ציבור , בניה חדשה	גוש : 38257 חלקה : 8 מגרש : 909	עיריית ערד	ערד, רחוב שאול המלך 24, רחוב יותם המלך 1,	14
5	בקשה מקוונת עם הקלות	202101401 ת.בנין : 2030	חדר טרפו , בניה חדשה	גוש : 38214 חלקה : 4 מגרש : 6001	נוף מגדל בניה בע"מ	מגדל 21	16

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021209 מתאריך: 29/08/2021

**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

<b>סעיף 1</b>	<b>הנחיות מרחביות כלל עירוניות: המ/4</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021209 תאריך: 29/08/2021</b>	

**שם הנחיה:** הנחיות מרחביות כלל עירוניות לערד

**סוג הנחיה:** הנחיות מרחביות כלל עירוניות

**בעלי ענין**

**יזם**

עיריית ערד

**בעלים**

עיריית ערד

רשות מקרקעי ישראל

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש : 31212 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38201 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38203 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38204 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38205 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38206 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38207 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38208 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38209 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38210 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38211 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38213 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38214 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38215 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38216 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38217 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38218 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38219 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38220 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38223 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38226 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38227 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38228 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38229 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38230 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38231 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38232 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38233 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38234 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38235 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38236 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38237 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38238 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38239 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38240 בשלמותו חלקות במלואן :  
 גוש : 38241 בשלמותו חלקות במלואן :

גוש : 38242 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38243 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38244 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38245 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38248 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38249 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38255 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38256 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38257 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38258 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38259 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38260 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38270 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38272 בשלמותו חלקות במלואן :  
גוש : 38275 בשלמותו חלקות במלואן :

### מטרת הדיון

**אישור שינויים להנחיה מרחבית גרסה מס' 3**

### מטרת הנחיה

#### **מטרת ההנחיות המרחביות:**

לאפיין את "רוח המקום" של ערד באמצעות הנחיות תכנוניות פיזיות.  
יצירת מרחב ציבורי איכותי לכלל התושבים : חיזוק הממשק בין הרחוב לבית, יצירת מקומות מפגש ושיפור הנגישות, הקהילתיות הבטיחות והמגוון.  
פיתוח נופי איכותי על ידי עיבוי עצים וצמחיה, צמצום מפגעים סביבתיים.  
סטנדרטיזציה תכנונית ועיצובית ואפיון השכונות השונות (גיאומטריה, חומר, צבע וטקסטורה) לתאר כיצד מותר לבנות את הבינוי המאושר במסגרת תב"עות תקפות.

### הוראות

#### **דברי הסבר**

ביום 01.08.2014 נכנס לתוקפו תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, התיקון הציב את המטרות הבאות :  
חיזוק השלטון המקומי תוך הגדלת המחויבות והאחריות של נבחרי הציבור.  
הגדלת העצמאות של הועדה המקומית.  
שקיפות, וודאות תכנונית.  
שיפור איכות הבנייה.  
עיריית ערד מתווה מדיניות אדריכלית ועיצובית, כנדרש על פי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה, על ידי קביעת הנחיות מרחביות.

### חנות דעת

מבוקש לעדכן את גרסה מס' 3 להנחיות המרחביות שמספרה המ/4, אשר אושרה וקיבלה תוקף בתאריך 15/08/2021 כדלקמן :

1. שינוי במגבלות להצבת מערכות פוטוולטאיות מעל סככות לרכב או באזור החניה המאושר במגרשים המיועדים לבניית צמודי קרקע - סעי' 3.14.
2. קביעת מגבלת גובה לקירות תמך - סעי' 2.8 ו- 3.5.

השינוי המבוקש להצבת פנלים סולריים מעל סככות לרכב או בשטח המיועד לחניה לרכב נובע מצורך שעלה מהשטח

יחד עם פתרונות טכנולוגיים ועיצוביים מתקדמים המאפשרים שיפור בתפקוד המערכות הפוטוולטאיות, מבלי לגרום למפגע ארכיטקטוני לנוף השכונתי.

במהלך העבודה השוטפת בבדיקת היתרי בניה עלה כי קיימת אי בהירות בתוכניות ובנספחי הבינוי ביחס לגובה קירות תמך במגרש. מבוקש בסעיפים 2.8 ו- 3.5 להגדיר את הגובה המקסימלי לקירות תמך בגבול מגרש מגורים עם שטחים ציבוריים פתוחים.

ניתן לעיין בגרסה המוצעת לתיקון בקישור:

[https://arad.bartech-net.co.il/CityPlanDetails?Definement\\_Entity\\_Type=95&Entity\\_Type=%d7%aa&Entity\\_Number=695&pageId=11480](https://arad.bartech-net.co.il/CityPlanDetails?Definement_Entity_Type=95&Entity_Type=%d7%aa&Entity_Number=695&pageId=11480)

### החלטות

במסגרת השינוי המבוקש להנחיות המרחביות לערד, מבוקש לעדכן את גרסה מס' 3 להנחיות המרחביות שמספרה המ/4, אשר אושרה וקיבלה תוקף בתאריך 15/08/2021 כדלקמן:

1. שינוי במגבלות להצבת מערכות פוטוולטאיות מעל סככות לרכב או באזור החניה המאושר במגרשים המיועדים לבניית צמודי קרקע - סעי' 3.14.

2. קביעת מגבלת גובה לקירות תמך - סעי' 2.8 ו- 3.5.

הוועדה מחליטה לאשר את השינויים המבוקשים לאוגדן ההנחיות המרחביות בהתאם להוראות בסעיף 145 ד' (ו) לחוק התכנון והבניה-התשכ"ה (1965).

הוועדה המקומית סברה שהשינוי המבוקש להצבת פנלים סולריים מעל סככות לרכב או בשטח המיועד לחניה לרכב נובע מצורך שעלה מהשטח ויחד עם פתרונות טכנולוגיים ועיצוביים מתקדמים מאפשרים שיפור בתפקוד המערכות הפוטוולטאיות, מבלי לגרום למפגע ארכיטקטוני לנוף השכונתי.

עוד סברה הוועדה המקומית כי קיימת אי בהירות בתוכניות ובנספחי הבינוי ביחס לגובה קירות תמך מותר במגרש ובנסיבות הללו קיימת הצדקה תכנונית להגדיר את הגובה המקסימלי לקירות תמך בגבול מגרש מגורים עם שטחים ציבוריים פתוחים כמבוקש.



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



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מפורטת: 610-0927947</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021209 תאריך: 29/08/2021</b>	

**שם התכנית:** תוספת זכויות למגרש 2016ב', שכונת יהושפט, ערד

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 5,653.00 מ"ר (5.653 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	3/113/03/24
שינוי	216/במ/24

**בעלי ענין**

**יזם**

אלוני ידע נדל"ן בע"מ

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**מודד**

לאה (ג'נה) בובליק

**כתובות**

אסא המלך, שכונה: יהושפט

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
38258	לא	4	4	כן	

**גרסת הוראות התכנית:** 32 **גרסת תשריט התכנית:** 19

**מטרת הדיון**

דיון על הפקדת התוכנית

**מטרת התכנית**

התכנית מציעה שינויים במגרש 2016ב' בשכונת יהושפט, ערד, לרבות תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי הבניין, קביעת מספר קומות מותרות מעל הכניסה ומתחת לכניסה הקובעת, שינוי בהוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה, לצורך שיפור המסגרת התכנונית להקמת ארבעה מבני מגורים במגרש.

**חוות דעת**

במגרש מספר 2016 ב' מבקש היזם להקים מתחם מגורים הכולל 4 מבנים בני 5 קומות עם סה"כ 60 יח"ד, מתוכן 30% דירות קטנות.

היזם מבקש לקדם הליך תכנוני המורכב מכמה שלבים כפי שיפורט להלן. ההליך הוצג ותואם בישיבות פרה-רולינג שקדמו לעבודה במערכות מבא"ת ורישוי זמין.

**נתונים כלליים סטטוריים**

שטח מגרש 2016 ב' הינו 5.65 ד' לפי תשריט חלוקה מס' 3/113/03/24 ח'. יעוד המגרש הינו למגורים ג' וזכויות הבניה קבועות לפי תוכנית מס' 3/113/03/24 כדלקמן:

7950 מ"ר שטח מירבי כולל מותר לבניית 50 יח"ד ובמספר קומות מרבי של 6 סה"כ, מתוכן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

### פרוט התהליך

הליך תכנוני :

במטרה לממש את הפרויקט הכולל 60 יח"ד בתכנית בה מותרות בין היתר 50 יח"ד, מקדם היזם הליך המתחיל בהגדלת זכויות בניה בהיקף של 500 מ"ר, ניוך קומה ושינויים בקווי הבניין, וזאת באמצעות תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית. התכנית מציגה במגרש 2016 ב' ארבעה מבני מגורים הכוללים עד 6 קומות כ"א בהתפלגות שונה כפי שיפורט בהמשך.

הליך רישוי :

במקביל להליך התכנוני העולה לדיון כעת מקדם היזם הליך רישוי מכוח התכנית החלה שמספרה 3/113/03/24 שמטרתו הקמת ארבעה מבני מגורים הכוללים 52 יח"ד בסה"כ. במסגרת הליך זה מבוקשות הקלות שונות שיפורטו בעת דיון בבקשה להיתר.

יובהר שבישיבות פרה-רולינג היזם הציג את כוונתו לקדם הליך רישוי נוסף מכוח התכנית החדשה המבאת לדיון ושמספרה 610-0927947 וזאת במטרה לממש את תכולת הפרויקט כפי שהוצגה לעיל הכוללת 60 יח"ד.

בישיבה זאת מובאת לדיון תוכנית מס' 610-0927947 שעיקר הוראותיה עוסקות בהוספת זכויות בניה, שינוי בקווי הבניין, קביעת מספר קומות מותרות מעל הכניסה ומתחת לכניסה הקובעת, שינוי בהוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה, לצורך שיפור המסגרת התכנונית להקמת ארבעה מבני מגורים במגרש. השינויים העיקריים שמוצעים בשני ההליכים, התכנוני והרישוי, נבחנו על ידי צוות הוועדה. אישור התוכנית הנידונה והשפעתה על השכונה והסביבה הקרובה מפורטים בחוות הדעת של מהנדסת הוועדה כנדרש ע"פ חוק המצורפת לסדר יום.

אני סבורה כי באישור התוכנית קיים שיפור תכנון והיא גם תואמת לאופי הסביבה. כמו כן, התשתיות הקיימות (מוסדות חינוך, שטחי ציבור, חניות, תשתיות רטובות וכו') מתאימות ויכולות להכיל את התוספות המוצעות בתוכנית.

קישור למסמכי התוכנית :

[https://arad.bartech-net.co.il/CityPlanDetails:Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%d7%aa&Entity\\_Number=739&projectId=11480](https://arad.bartech-net.co.il/CityPlanDetails:Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%d7%aa&Entity_Number=739&projectId=11480)

### החלטות

במסגרת התוכנית להוספת זכויות למגרש 2016 ב' בשכונת יהושפט שמספרה 610-0927947 מבוקש :

1. שינוי קווי בניין לפי :

א. שני מרווחים צדדיים - שינוי מ-3 מ' ל-2.5 מ'.

ב. מרווח אחורי - כמסומן בתשריט.

2. שינוי של הוראות התכנית החלה בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לרבות :

א. ביטול דרישת דירוג המבנים כפי שמופיע בתכנית מאושרת.

ב. שינוי מפלס הקובע של חלק מהמבנים, ביחס לתכנית הבינוי המאושרת.

ג. שינוי מיקום חניות, ביחס לתכנית בינוי המאושרת.

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש הנדון מ-7,950 מ"ר ל-8,450 מ"ר.

4. שינוי הוראות שניתן לאשר בהליך הקלה לרבות :

א. שינוי תכסית במגרש מ-2,600 מ"ר ל-2,657 מ"ר, המהווים 47% משטח המגרש.

ב. ניוך קומה אחת ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הקומות המותרות

שהינו 6 קומות.

הוועדה המקומית, לאחר שקראה את נימוקי מהנדסת הוועדה שפורסמו בחוות דעתה ושמעה את עמדתה המקצועית ולאחר ששמעה את העמדה המקצועית של הצוות של הוועדה ושל עורך התוכנית, מחליטה על הפקדת התוכנית שמספרה 0927947-

610, בכפוף להגשת כתב שיפוי חתום ובכפוף לתיקון מסמכי התוכנית כפי שיפורט להלן ומהנימוקים הבאים :

1. הוועדה מאמצת את עמדתה המקצועית של מהנדסת הוועדה, כפי שקיבלה ביטוי בחוות דעתה ומהנימוקים שפורטו בחוות דעתה.

2. הוועדה סבורה כי התוכנית תאפשר שיפור התכנון במתחם ובממשק עם הסביבה והיא גם תואמת לחזון התכנוני

**של פיתוח השכונה.**

3. הוועדה סבורה כי יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למכתב ההערות שנשלח לעורך התוכנית ושצורף לסדר יום.  
4. הוועדה סבורה שיש לתאם את מיקום פחי אשפה בתחום המגרש עם מחלקת התברואה של העירייה.

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



<b>סעיף 3</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20200378\1</b>	<b>תיק בניין: 750</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021209 תאריך: 29/08/2021</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

חבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ (חל"צ)

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

גלייזר בן

**כתובת:** רחוב אטד 12, שכונה: ראשונים

**גוש וחלקה:** גוש: 38220 חלקה: 42 מגרש: 26

**שטח החלקות:** 1449.01 מ"ר

**תוכניות:** 156/03/24, 107/03/24

**יעוד:** שטח לבנין ציבורי שטח מגרש: 1449.01 מ"ר

**שטח מותר:** 848.90 מ"ר אחוז בניה מותר: 65.00 %

**שימושים:** מבנה ציבור **תאור הבקשה:** שינוי בבניין

**מהות הבקשה**

שימוש חורג מהיתר למבנה הקיים ממועדון נוער (קן השומר הצעיר) למועדון נוער ומכינה הכולל לינה ומגורים. שינויים פנימיים במבנה ללא תוספת שטח.

**מפרט שטחים:**

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מועדון נוער	233.65	-233.65				
3.06	מועדון נוער	322.35	-322.35				
	מועדון לינה ומגורים		233.65				
3.06	מועדון לינה ומגורים		322.35				
	<b>סה"כ</b>		556.00				
			556.00				
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>						
	<b>סה"כ שטח</b>						
							556.00 מ"ר (קיים)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	הכנת פרסום	13/04/2021	15/11/2020

**מהות הפרסום:**

שימוש חורג מהיתר למבנה הקיים ממועדון נוער ובית ספר למכינה כולל לינה ומגורים שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

הקלה:

שימוש חורג מהיתר מועדון נוער ובית ספר למכינה כולל, לינה ומגורים

**פרוט הפרסום:**

שימוש חורג מהיתר מועדון נוער ובית ספר למכינה כולל, לינה ומגורים

**החלטות**

במסגרת הבקשה להיתר בניה מבוקש שימוש חורג מהיתר למבנה הקיים ממועדון נוער (קן השומר הצעיר) למועדון נוער ומכינה הכולל לינה ומגורים. שינויים פנימיים במבנה ללא תוספת שטח. השימוש החורג פורסם ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה להיתר ואת השימוש החורג שבמסגרתה ל- 5 שנים, בכפוף לתיקונים מינוריים להגשה הראשית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

הוועדה סבורה שהשימוש החורג מהיתר המבוקש ממועדון נוער (קן השומר הצעיר) למועדון נוער ומכינה הכולל לינה ומגורים תואם ליעוד המגרש בתוכנית החלה שהינו שב"צ ואינו משנה את אופי הסביבה.

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' 20200378 " בסך: 36,570 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**



<b>סעיף 4</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20210580\1</b>	<b>תיק בניין: 1921</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021209 תאריך: 29/08/2021</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

עיריית ערד

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

גיא כנען

**כתובת:** ערד, רחוב שאול המלך 24, רחוב יותם המלך 1, רחוב יותם המלך 3, שכונה: יהושפט

**גוש וחלקה:** גוש: 38257 חלקה: 8 מגרש: 909

**שטח החלקות:** 5430.00 מ"ר

**תוכניות:** 216/במ/24

**יעוד:** שטח לבנין ציבורי

**שימושים:** מבנה ציבור **תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

אולם ספורט עירוני הכולל מגרשי כדור סל, כדורעף, טריבונה ל- 250 צופים, חדרי חוגים, חדרי שופטים, מחסנים ומלתחות.

**מפרט שטחים:**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	אולם ספורט	1,749.47		172.40			
	סה"כ	1,749.47		172.40			
		1,749.47		172.40			
	סה"כ שטח מבוקש	1,921.87 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	1,921.87 מ"ר (מבוקש)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	19/08/2021	04/09/2021

**מהות הפרסום:**

אולם ספורט עירוני הכולל מגרשי כדור סל, כדורעף, 520 צופים, 2 חדרי חוגים, חדרי שופטים, מחסנים, מלתחות, מבואה.

**פרוט הפרסום:**

הקלה בתכסית קרקע מ-2300 מ"ר ל-2370 מ"ר כ- 70 מ"ר משטח התכסית המותר במגרש.

#### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לאולם ספורט עירוני הכולל מגרשי כדור סל, כדורעף, טריבונה ל- 250 צופים, חדרי חוגים, חדרי שופטים, מחסנים ומלתחות. בנוסף, מבוקשת הקלה בתכסית הקרקע מ- 2300 מ"ר ל- 2370 מ"ר, סה"כ כ- 70 מ"ר המהווים כ- 0.13% מגודל המגרש. ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת לתכסית. אישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש. 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

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



<b>סעיף 5</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20210140\1</b>	<b>תיק בניין: 2030</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021209 תאריך: 29/08/2021</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף מגדל בניה בע"מ

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

קרבי צבי

**מגדל 21**

**כתובת:**

**גוש וחלקה:** גוש: 38214 חלקה: 4 מגרש: 6001

63.13 מ"ר

**שטח החלקות:**

28/101/02/24

**תוכניות:**

שטח מגרש: 63.13 מ"ר

שטח למתקנים הנדסיים

**יעוד:**

בניה חדשה

**תאור הבקשה:**

חדר טרפו

**שימושים:**

**מהות הבקשה**

הקמת חדר טרנספורמציה (תחנת שנאים) חדש.

**מפרט שטחים:**

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
				17.55					
				17.55					
				17.55					
				17.55 מ"ר (עיקרי)					
				17.55 מ"ר (מבוקש)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום		

**מהות הפרסום:**

חדר חדש לטרנספורמציה (תחנת שנאים).

**פרוט הפרסום:**

הקלה בגובה המפלס העליון של המבנה ביחס למפלס דרך מס' 1 מ- 610.93 מ' ל- 614.5 מ'.  
סה"כ ההקלה 3.57 מ'.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	06/06/2021	05/06/2021

**מהות הפרסום:**

חדר חדש לטרנספורמציה (תחנת שנאים).



### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה הקמת חדר טרנספורמציה (תחנת שנאים) חדש במבנה על קרקעי שגובהו כ- 3.30 מ' מעל פני רחוב מגדל הסמוך. בשל כך מבוקשת הקלה בגובה המבנה מאחר ואינו תואם להוראות התוכנית החלה אשר לפיה המבנה היה צריך להבנות מתחת לפני הדרך ( 610.93 מ' ).  
ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.  
הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.  
הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלה בגובה המבנה. אישור ההקלה מאפשר את הזנת השכונה בחשמל בהתאם למגבלות חברת החשמל  
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

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' 2021209 בתאריך 29/08/2021.  
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.