

תאריך: 05/09/2021
ת. עברי: כ"ח באלול תשפ"א

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2021119
בתאריך: 22/08/2021 י"ד באלול תשפ"א בשעה 09:00

נכחו:

סגל:

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

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 2021118 מתאריך 10/08/2021.

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	20210470\1 אישור בקשה	מבנים לתעשיה , תוספת למבנה קיים	גוש : 38208 חלקה : 1 מגרש : 15	עיריית ערד	רחוב קשת 4 , שכונה : אזור תעשיה	4
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210468\1 אישור בקשה	ספורט ונופש , בניה חדשה	גוש : 100250 חלקה : 4 תכ' : 42/101/02/24	עיריית ערד	כביש 31 באר-שבע - ערד , שכונה : חורשת רן	6
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210054\1 אישור בקשה	מבנים לתעשיה , בניה חדשה	גוש : 100255 חלקה : 9 מגרש : VI29	אבו חמאד אלעוודה בסם	חשמל 14 , נחושת 2 שכונה : אזור תעשיה	8

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210470\1	תיק בניין: 1372
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021119 תאריך: 22/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

עיריית ערד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גולדברג דניאל

כתובת: רחוב קשת 4, שכונה: אזור תעשיה

גוש וחלקה: גוש: 38208 חלקה: 1 מגרש: 15

שטח החלקות: 18176.00 מ"ר

תוכניות: 13/101/02/24

יעוד: מס' יעודים שונים

שימושים: מבנים לתעשיה **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת מבנה יביל בגודל של 125.21 מ"ר למרפאה וטרינרית .

מפרט שטחים:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	חדר טיפולים	356.74	102.26		22.95		
	סה"כ	356.74	102.26		22.95		
		459.00		22.95			
		125.21 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח מבוקש	481.95 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח						

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
תכנית קרקע מירבית	%	25.00	13/101/02/24	1.25	3.57	4.82	כן

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתוספת מבנה יביל בגודל של 125.21 מ"ר למרפאה וטרינרית קיימת. הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות.

תכנית פיתוח המפרטת את כל אלמנטים של פיתוח כמו תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות וחיבורן למבנה המבוקש, ומיקום פחי אשפה ידרשו בשל בקרת תכן. 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 הוגשה בקשה לתוספת מבנה יביל בגודל של 125.21 מ"ר למרפאה וטרינרית קיימת. עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי תכנית פיתוח המפרטת את כל אלמנטים של פיתוח כמו תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות וחיבורן למבנה המבוקש, ומיקום פחי אשפה ידרשו בשל בקרת תכן.

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 תכן הבנייה

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210468\1	תיק בניין: 900072
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021119 תאריך: 22/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

עיריית ערד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גולדברג דניאל

כתובת: כביש 31 באר-שבע - ערד, שכונה: חורשת רן

גוש וחלקה: גוש: 100250 חלקות: 4, 5, 27

תוכניות: 42/101/02/24

שימושים: ספורט ונופש **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להיתר להקמת מבנה משרדים, מבנה שרותים, מכולות איחסון ואוהל משרדים בפארק המוטורי.

מפרט שטחים:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	כיתת לימוד	91.68	116.32	38.20	76.57		
3.05	כיתת לימוד	62.80	-62.80				
סה"כ		154.48	53.52	38.20	76.57		
		208.00		114.77			
		130.09 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח	322.77 מ"ר (קיים ומבוקש)					

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
תכנית קרקע מירבית	%	35.00	42/101/02/24	3.84	2.59	6.43	כן

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה להקמת מבנה משרדים, מבנה שרותים, מכולות איחסון ואוהל משרדים בפארק המוטורי.

הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות.

תכנית פיתוח המפרטת את כל אלמנטים של פיתוח כמו תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות וחיבורן למבנה המבוקש, ומיקום פחי אשפה ידרשו בשל בקרת תכן. 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 הוגשה בקשה להקמת מבנה משרדים, מבנה שרותים, מכולות איחסון ואוהל משרדים בפארק המוטורי. עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה שהבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת לתוכנית החלה וגם להנחיות המרחביות.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי תכנית פיתוח המפרטת את כל אלמנטים של פיתוח כמו תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות וחיבורן למבנה המבוקש, ומיקום פחי אשפה ידרשו בשל בקרת תכן.

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 תכן הבנייה

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210054\1	תיק בניין: 2034
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021119 תאריך: 22/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

אבו חמאד אלעוודה בסם

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

חשמל 14, נחושת 2, שכונה: אזור תעשיה

גוש וחלקה:

גוש: 100255 חלקה: 9 מגרש: VI29

שטח החלקות:

956.41 מ"ר

תוכניות:

10/104/03/24, 104/03/24, 2024/מק/24, 2032/מק/24, 10/104/03/24

יעוד:

תעשיה שטח מגרש: 956.41 מ"ר

שימושים:

מבנים לתעשיה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להיתר להקמת מפעל קוסמטיקה חדש בגודל של -537.80 מ"ר.

מפרט שטחים:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	תעשיה/מלאכה	355.22		17.38			
3.30	תעשיה/מלאכה	165.20					
	סה"כ	520.42		17.38			
		520.42		17.38			
	סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח	537.80 מ"ר (עיקרי ושירות)		537.80 מ"ר (מבוקש)			

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחו)	אחו	100.00	2032/מק/24				
סה"כ שטחי שרות (אחוזים)	אחו	35.00	2032/מק/24				
אחו בניה מכסימלי	אחו	135.00	2032/מק/24				
תכסית קרקע מירבית	אחו	70.00	2032/מק/24				
מירווח - קדמי (מטר)	מ'	5.00	2032/מק/24				
מירווח - צידי (מטר)	מ'	5.00	2032/מק/24				
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	5.00	2032/מק/24				
מספר קומות		4.00	2032/מק/24				

חוות דעת

טטיאנה קונצמן

במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה להיתר להקמת מפעל קוסמטיקה חדש בגודל של -537.80 מ"ר.

עיריית ערד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20210054\1

בתאריך 09/08/2021 הועברו הערות לעורכת הבקשה לתיקון ההגשה.
עד מועד פרסום הסדר יום טרם התקבלה בקשה מתוקנת והבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ועדיין ישנן הערות לתיקונה.
בנסיבות הללו אני ממליצה לדחות את הבקשה להיתר מאחר שהיא אינה עומדת בתנאי 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

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי במסגרת הבקשה להיתר הוגשה בקשה להיתר להקמת מפעל קוסמטיקה חדש בגודל של -537.80 מ"ר. עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה שבתאריך 09/08/2021 הועברו הערות לעורכת הבקשה לתיקון ההגשה. עד מועד פרסום הסדר יום טרם התקבלה בקשה מתוקנת והבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ועדיין ישנן הערות לתיקונה.

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.
עד מועד פרסום הסדר יום טרם התקבלה בקשה מתוקנת והבקשה אינה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ועדיין ישנן הערות לתיקונה.

מרים אלחדד
מהנדסת העיר

עו"ד ניסן בן חמו
יו"ר הוועדה המקומית

תאריך

תאריך