

תאריך: 25/08/2019
ת. עברי: כ"ד באב תשע"ט

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2019107

בתאריך: 25/08/2019 כ"ד באב תשע"ט שעה 12:15

מוזמנים:

סגל:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - עו"ד בן חמו ניסן | - יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב |
| - אדרי מרים אלחדד | - מהנדסת העיר |
| - ורה סמוליאנינוב | - בודקת היתרים |
| - שי אהרונוף | - מבקר העירייה |
| - חיים שימן, עו"ד | - יועץ משפטי |

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 2019106 מיום 07/07/2019.

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	20190282\1 ת.בנין: 5990000004	בית משותף, בקשה בדיעבד, תוספת למבנה קיים	גוש: 38226 חלקה: 4 מגרש: 26	כתב מרים	רחוב מואב 51 כניסה 3, שכונה: חצבים	4
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190047\1 ת.בנין: 1280000006	בית פרטי דו משפחתי, בקשה בדיעבד, תוספת	גוש: 38241 חלקה: 164 מגרש: 171A	ווסיהון אנגאו	רחוב יובל 12 כניסה 1, שכונה: גבים	6
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20180394\1 ת.בנין: 875	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד, תוספת	גוש: 38226 חלקה: 19 מגרש: 11א	לכסמבורג יצחק	רחוב רימון 4 כניסה א, שכונה: רותם	9
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190255\1 ת.בנין: 18	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד	גוש: 38212 חלקה: 71 מגרש: 165	מנלי ישראל	רחוב החר 12, שכונה: חצבים	12
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190454\1 ת.בנין: 121	בית תרבות, שינוי בבנין	גוש: 38217 חלקה: 4 מגרש: F	עיריית ערד	רחוב חן 31, שכונה: מרכז מסחרי א'	15

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190282\1	תיק בניין: 5990000004
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019107 תאריך: 25/08/2019		

בעלי עניין

מבקש

כתב מרים

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב מואב 51 כניסה 3, שכונה: חצבים

גוש וחלקה:

גוש: 38226 חלקה: 4 מגרש: 26

תוכניות:

5/105/03/24, 7/105/03/24, 10/105/03/24

יעוד:

אזור מגורים ג'

שטח מגרש:

1117.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה:

בקשה בדיעבד, תוספת למבנה קיים

סוג ישות	מספר ישות	תאור ישות
תיק עבירה	2019001	בית טורי, בניה ללא היתר
בקשה למידע להיתר	20180405\1	בית משותף, בקשה בדיעבד, תוספת למבנה

מהות הבקשה

סגירת חצר משק עם גג אסכורית+פתיחת חלון חדש.

מפרט שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	335.94	7.26	13.67			
3.00	מגורים	154.38					
	סה"כ	490.32	7.26	13.67			
		497.58		13.67			
	סה"כ שטח מבוקש	7.26 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח	511.25 מ"ר (קיים ומבוקש)					

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	50.00	5/105/03/24	0.65	45.12	45.77	כן
תכנית קרקע מירבית	אחוז	35.00	5/105/03/24	0.65	31.30	31.95	כן
מירווח - צידי (מטר)	מ'	4.00	5/105/03/24	4.00		4.00	כן
מירווח - אחורי (מטר)	מ'	4.00	5/105/03/24	4.00		4.00	כן

חוות דעת

בקשה בדיעבד לסגירת חצר משק ופתיחת חלון.
בקשה הוגשה עקב פתיחת תיק פיקוח.

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201902821

בדוח פיקוח לפני וועדה נכס נבדק ומצב מתאים לתכנית הגשה.
אין חריגות בזכויות הבניה לפי תב"ע החלה.
בנכס קיימת מצללה מעץ במרווח האחורי על קו בניין 0 אשר לה הוגש דיווח במסגרת פריט שאינו טעון היתר בניה.

שלב	מבצע	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בדיקת מפקח	15/07/2019	16/07/2019	מבצע
	הבקשה הועברה לבדיקת המפקח.			מבצע

הערה

המלצות

המלצה לאשר בתנאים:
מילוי גיליון הדרישות לשלב בקרת תכן, תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הערות פיקוח

- ביקרתי בנכס בתאריך 30/5/19 לא תואם היתר אחרון
- סגירת חצר משק קיים לפי בקשה בדיעבד מס' 20190282

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקנ"מ 1:100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד
- נסח טאבו לחלקה כולה תקף ל-30 ימים אחרונים
- יש למלא פרטי המבקש להיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים
- תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 או 1:5000

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור הג"א
- חישובים סטטיים

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 15/07/2019
הושלם 15/07/2019
הושלם 15/07/2019
הושלם 15/07/2019

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190047\1	תיק בניין: 1280000006
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019107 תאריך: 25/08/2019		

בעלי עניין

מבקש

ווסיהון אנגאו

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אבנר כהן

כתובת:

רחוב יובל 12 כניסה 1, שכונה: גבים

גוש וחלקה:

גוש: 38241 חלקה: 164 מגרש: 171A

תוכניות:

24/מק/2004, 24/03/141, 24/במ/3/76, 24/במ/1/76, 24/במ/76, 610-0185942

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש:

258.87 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה:

בקשה בדיעבד, תוספת למבנה קיים

סוג ישות	מספר ישות	תאור ישות
תיק עבירה	2004021	בית פרטי דו משפחתי, בניה בסטיה מהיתו
בקשה למידע להיתר	20160303\1	בית פרטי דו משפחתי,

מהות הבקשה

תוספת מגורים+פרגולת עץ+שינויים פנימיים ובחזיתות בדיעבד+תוספת ממ"ד.

מפרט שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	90.45	0.22		12.00		
2.80	מגורים	37.10	21.46				
	סה"כ	127.55	21.68		12.00		
		149.23		12.00			
		33.68 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח מבוקש	161.23 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח						

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	מ"ר	148.00	610-0185942	21.68	127.55	149.23	לא
שטחי שירות - על קרקעי (מ"ר)	מ"ר	21.00	610-0185942				
סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מ"ר	169.00	610-0185942	21.68	127.55	149.23	כן
שטח מחסן	מ"ר	6.00	610-0185942				
תכסית קרקע מירבית	אחוז	46.72	610-0185942	0.08	34.92	35.00	כן
מספר קומות		2.00	610-0185942	2.00		2.00	כן

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201900471

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
כן	5.00		5.00	610-0185942	5.00	מ'	מירווח - קדמי (מטר)
כן	2.70		2.70	610-0185942	2.70	מ'	מירווח - צידי (מטר)
כן	3.60		3.60	610-0185942	3.60	מ'	מירווח - אחורי (מטר)

חוות דעת

- 1.בקשה בדעבד הוגשה להסדרת תוספות, נעשתה שינוי תב"ע מס' להסדרת מצב קיים בשטח.
- 2.ניתן לאשר תוספת מגורים, ממ"ד.
- 3.בהתאם לביקור בשטח קיימת בניה ללא היתר ולא הוגשה במסגרת הבקשה:
 - א. גדר איסקורית לא ניתנה לאישור לפי הנחיות מרחביות.
 - ב.תוספת יח' דיור לא ניתן לאשר.
 - ג.כיסוי סנטף מעל פרגולה
 - 4.יש חריגה בזכויות בניה בשטח עיקרי לפי בדיקת זכויות של טטיאנה (לפי תכנית הגשה אין חריגה)

סטוס ברישוי זמין-תכנית בטיפול של מתכנן עד תאריך 19/09/19.
טרם הוחזרה תכנית מתוקנת

לפי תב"ע 24/במ/3/76 מותר לבנות מחסן בגודל 6.0 מ"ר בפינת המגרש.
בבקשה זאת מתוכנן מחסן בתוך הבית בניגוד להוראות התב"ע.
דרישות להשלמה למתכנן.
פירוט התיקונים הנדרשים:
נא לתקן שטחים קיימים ומוצעים
נא לתת מרחקים בין קווי בניין לבין גבולות המגרש בכל חלקי התכנית
נא לסמן ולחשב שטח של פרגות עץ קדמית
נא לפרט במהות הבקשה כל האלמנטים המבוקשים

המלצות

לשיקול הועדה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נא לסמן בכל חלקי תכנית ההגשה חיפוי קירות באבן ירושלמי
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום
- אישור יועץ בטיחות
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה
- תשלום היטל השבחה לפי תב"ע 610-0185942

תאריך השלמה סטטוס

07/07/2019 הושלם
07/07/2019 הושלם
07/07/2019 הושלם

הערות פיקוח

- בקשה בדעבד- מצב קיים לא לפי תכנית ההגשה
- פיקוח מחוץ לנכס, לא נכנסתי לנכס כי הבעלים לא היו נוכחים
- לא משורטט בתכנית הגשה מועדכנת:

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201900471

הושלם	07/07/2019	- מחסן בגודל 2.22 מ"ר (1*2.2) בגובה כ 2 מ'
הושלם	07/07/2019	- גדר איסכורית בגובה כ 1.7 בחזית קדמית ליד חניה
הושלם	07/07/2019	- לא ברור עם ממ"ד בנוי- לפי מבט בחזית אחורית ניתן לראות שאין חלון ממ"ד
הושלם	07/07/2019	- כיסוי סנטף בגודל כ 13.8 מ"ר על פרגולה בחזית קדמית- לא בתכנית הגשה
הושלם	09/07/2019	- ביקור בתוך הנכס בתאריך 9/7/19
הושלם	09/07/2019	- מחסן לא בנוי בתוך הבית
הושלם	09/07/2019	- יש יחידת דיור בחלק האחורי של הבית (קיים דלת מפרידה ליד המדרגות)
הושלם	09/07/2019	- ממ"ד לא בנוי
<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר</u>		
הושלם	01/07/2019	- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
נבדק, יש הערות	01/07/2019	- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG
הושלם	01/07/2019	- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
הושלם	01/07/2019	- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827, ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקני"מ 1: 100, עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד
הושלם	01/07/2019	- נסח טאבו לחלקה כולה תקף ל-30 ימים אחרונים
הושלם	01/07/2019	- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל
הושלם	01/07/2019	- חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק
הושלם	01/07/2019	- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.
נבדק, יש הערות	01/07/2019	- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
נבדק, יש הערות	01/07/2019	- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
נבדק, יש הערות	01/07/2019	- נא לתת מרחקים לקווי בניין
הושלם	01/07/2019	- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
נבדק, יש הערות	01/07/2019	- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים- נא לתקן
הושלם	01/07/2019	- תכנית סביבה בקני"מ 1: 2500 או 1: 5000
הושלם	01/07/2019	- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
<u>תנאים לשלב בקרת תכ</u>		
הושלם	30/06/2019	- אישור הג"א
נבדק, יש הערות	01/07/2019	- חישובים סטטיים- נא לתת התיחסות לחיפוי קירות באבן ירושלמי

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180394\1	תיק בניין: 875
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019107 תאריך: 25/08/2019		

בעלי עניין

מבקש

לוכסמבורג יצחק

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פלינסקו מיכאלה

כתובת:

רחוב רימון 4 כניסה א, שכונה: רותם

גוש וחלקה:

גוש: 38226 חלקה: 19 מגרש: 11א

תוכניות:

5/105/03/24

יעוד:

אזור מגורים ב

שטח מגרש:

1395.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה:

בקשה בדיעבד, תוספת למבנה קיים

סוג ישות	מספר ישות	תאור ישות
בקשה להיתר	840030	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים
תיק עבירה	2017149	בית פרטי חד משפחתי, בניה בסטיה מהיתר
בקשה למידע להיתר	20180085\1	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד

מהות הבקשה

בקשה להיתר: עדכון תכנית, תוספת מגורים לבית קיים, בקשה בדיעבד.

מפרט שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	95.50	5.19	17.14			
-3.06	מגורים	93.30	-1.80	76.00	-0.11		
-6.26	מרתף	48.88	12.54				
סה"כ		237.68	15.93	93.14	-0.11		
		253.61		93.03			
	סה"כ שטח מבוקש	15.82 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	346.64 מ"ר (קיים ומבוקש)					

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
תכנית קרקע	אחוז	25.00	5/105/03/24	-0.14	12.14	12.00	כן
סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים)	אחוז	33.00	5/105/03/24	1.14	17.04	18.18	כן
סה"כ שטחי שרות (אחוזים)	אחוז	9.90	5/105/03/24	-0.01	6.68	6.67	כן

חוות דעת

1. לפי דוח פיקוח התכנית תואמת למצב קיים בשטח.

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקומית ללא הקלות: 20180394\1

2. שינוי כולל:
- א. הגדלת שטח במפלס מרתף,
- ב. שינוי במעטפת קומת הקרקע, תוספת גרם מדרגות לקומת הכניסה, תוספת מרפסת מקורה,
- ג. שינוי במעטפת קומת כניסה, תוספת מרפסות פתוחות.
3. אין חריגות בזכויות בניה

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019106 מתאריך 07/07/2019 הוחלט :
יורד מסדר היום בגלל שלא נעשה דוח פיקוח עדכני

מזב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בדיקת מפקח	16/07/2019	16/07/2019	טטיאנה קונצמן

הערה הבקשה הועברה לבדיקת מפקח.

המלצות

המלצה לאשר בתנאים:
מילוי גיליון הדרישות, תשלומים אגרות והיטלים.

הערות פיקוח

- התוכנית מותאמת למה שקיים בנכס.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG- נא לתקן
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים- נא לתקן
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור יחידה סביבתית
- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

הערות פיקוח

- ביקרתי בנכס - לא בוצעה עבודה - הכל כפי שהיה בגילוי העבירה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- אישור רשות מקרקעי ישראל- מכר ללא תמורה
- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום
- נסח טאבו לחלקה כולה תקף ל-30 ימים אחרונים
- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
- תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 22/07/2019

תאריך השלמה סטטוס

לא נדרש

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

הושלם 27/05/2019

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



הושלם 27/05/2019
הושלם 03/07/2019

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20180394\1
- אישור פיקוד העורף
- נא להוסיף חתך אורכי דרך מרתף

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190255\1	תיק בניין: 18
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019107 תאריך: 25/08/2019		

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

תוכניות:

3/110/03/24

יעוד:

שטח מגרש: 835.00 מ"ר

שימושים:

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

סוג ישות	מספר ישות	תאור ישות
תיק עבירה	2017061	בית פרטי חד משפחתי, בניה ללא היתר
בקשה להיתר	20140090	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קייו
בקשה למידע להיתר	20190073\1	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד

מהות הבקשה

תוספת מעלית חדשה, מצללות בקומת קרקע ובקומה א',
עדכון תכנית בדיעבד: תוספת מגורים בקומה א' גגון בקומה א', הריסת קירות פיתוח, תוספת מדרגות בעבודות פיתוח.

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	-23.54	40.75	3.15		
3.00	מגורים	176.39	1.30		4.72	25.00	
-2.45	מגורים			30.40			
	סה"כ	358.23	-22.24	71.15	7.87	25.00	
		335.99		79.02		25.00	
	סה"כ שטח מבוקש	-14.37 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	415.01 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)	אחוז	40.00	3/110/03/24	-2.63	42.58	39.95	
סה"כ שטחי בניה (אחוזים)	אחוז	40.00	3/110/03/24	-2.63	42.58	39.95	
תוספת שטחי שרות	אחוז	12.00	3/110/03/24	0.01	9.38	9.39	
סה"כ שטח מחסן וחניה	מ"ר	25.00	3/110/03/24		25.00	25.00	

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 201902551

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
	24.04	21.62	2.42	3/110/03/24	33.00	אחוז	תכנית קרקע מירבית
	6.00	6.00		3/110/03/24	6.00	מ'	גובה מבנה (מטר)
	7.00	7.00		3/110/03/24	7.00	מ'	מירווח - קדמי (מטר)
	3.50	3.50		3/110/03/24	3.50	מ'	מירווח - צידי (מטר)
	4.00	4.00		3/110/03/24	4.00	מ'	מירווח - אחורי (מטר)

חוות דעת

הוגשה בקשה :

1. שינויים פנימיים : הריסת קירות קיימים ובניית קירות, הצללות מחומרים קלים. תוספת גגון (שטחי שרות) - בניה בדיעבד.
 2. בקשה לתוספת מעלית אושרה בהיתר מס' 20140090, אך המעלית לא נבנתה, ההיתר פג תוקף, נדרש חידוש האישורים הנדרשים.
 3. נדרש חידוש לפטור מאישור פיקוד העורף.
 4. הוגשה בקשה לתוספת הצללות. המתכננת נדרש לבדוק את שטחי המצללות בהתאם לתקן חישוב שטחים (סעיף 4) ותיקון חישובי שטחי שרות.
 5. לשיקול דעתה של מרים. מדרגות ממפלס חניה לקומת קרקע, שמחוברות למדרגות הקיימות.
- תוספת מדרגות חדשה חורגת מקו בניין. האם ניתן לראות את התוספת כתוספת בעבודות פיתוח או תוספת חורגת מקו בניין?
- בוצע פיקוח בשטח שבעקבותיו בוצע שינוי והתאמה בתכנית ההגשה.
- התכנית הוגשה שנית ותואמת למצב הקיים בשטח.

המלצות

ה מ ל צ ה ל א ש ר ב ת נ א י מ :

מילוי גיליון הדרישות, תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי העניין

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום

- אישור הג"א

- אישור כיבוי והצלה (מעלית)

- אישור יועץ בטיחות (מעלית)

- חישובים סטטיים

- טופס נילווה לחישובים סטטיים

- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))

- הצהרת מורשה נגישות

- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- קיומו של תיק מידע להיתר תקף

תאריך השלמה סטטוס

20/08/2019 הושלם

20/08/2019 הושלם

20/08/2019 הושלם

- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשוערת או אגרת מינימום

- המצאת קובץ ממוחשב של מפת מדידה לפי מפרט 827 , ערוכה בהתאם לרשת קואורדינטות ישראל החדשה בקני"מ 1: 100 , עם סימון גבול המגרש/גבול הפיתוח בפולגון סגור - בפורמט אוטוקד

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201902551

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 20/08/2019 | - נסח טאבו |
| הושלם | 20/08/2019 | - יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרותו ודוא"ל |
| הושלם | 20/08/2019 | - חתימות כל בעלי הזכות בנכס המופיעים בנסח טאבו או אישורי השלמת פרסום לשותפים בנכס כולל העתק ההודעה שהומצאה ע"פ סעי' 36 א' לחוק |
| הושלם | 20/08/2019 | - מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס |
| הושלם | 20/08/2019 | - תכנית סביבה בקני"מ 1: 2500 או 1: 5000 |
| הושלם | 20/08/2019 | - תכנית פיתוח לבניה חדשה, חתומה ע"י עורך בקשה או יועץ פיתוח - אדריכל נוף וכוללת מפלסי חצרות, מדרגות, טרסות ומסלעות, גדרות וקירות |
| הושלם | 20/08/2019 | - סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית |
| הושלם | 21/08/2019 | - המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG, DWF, PDF |
| הושלם | 21/08/2019 | - הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות. |
| הושלם | 21/08/2019 | - הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים |
| הושלם | 21/08/2019 | - חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים |

נספחים

1. פרוטוקול 22.05.2019



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

22 מאי 2019
ע"א 69716-02-19

בפני: כב' השופט הבכיר אריאל ואגו – אב"ד
כב' השופט יעקב פרסקי
כב' השופטת גאולה לוי

הועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית ערד

המעוררת
והמשיבה שכנגד:

נגד

1. ישראל מנלה

המשיבים
והמעוררים שכנגד:

2. רחל מנלה

נוכחים:

ב"כ המעוררת והמשיבה שכנגד עו"ד חיים שימן – יועץ משפטי
עו"ד יוני שורץ – ב"כ הועדה המקומית
המשיבים והמעוררים שכנגד וב"כ עו"ד עומר קרינסקי

פרוטוקול

ב"כ הצדדים:

לאחר ששמענו הערות בית המשפט, והצעה למתווה של סיום התיק לפי סעיף 79 א לחוק בתי המשפט, עקרונית המתווה הזה נראה לנו גם ביחס לתקרה ולרצפה שדובר עליה, אולם באי כוח הועדה צריכים אישור חיצוני מסוים בנקודה זו. היה ובימים הקרובים יסתבר שהאישור יושג, אזי נסכים לטעון בקצרה בכתב לסוגיה הכספית בתוך גדר הרצפה והתקרה המוסכמים, ושינתן פסק דין בערעור לפי סעיף 79 א. היה ואישור לא יושג, וכאשר לגד עינינו הערות בית המשפט במישור המהותי והסוגיות שעליהן המותב חפץ לקבל טיעון משפטי, אנו מסכימים להשלים טיעונו בכתב בערעור לגופו בלוי"ז שיקבע, ושבית המשפט יתן פסק דינו לגוף הערעורים, ללא צורך בדיון פרוטאלי נוסף.

החלטה

באי כוח הועדה יתנו תשובה האם האישור החיצוני למתווה שלפי סעיף 79 א הושג, וזאת בתוך 10 ימים מהיום. היה והתשובה חיובית, אזי תינתן החלטה ללוח זמנים קצר יחסית להשלמת טיעון במישור הכספי של הפיצוי ובית המשפט יפסוק לפי סעיף 79 א סכום שינוע בתוך הרצפה והתקרה שהוזכרו – בין 30,000 ₪ ל 150,000 ₪. היה ולא תשתכלל ההסכמה למתווה האמור, אנו נקבע לוח זמנים להשלמת טיעונים בכתב בשני הערעורים ותוך שההשלמה תתייחס לסוגיה שהצפנו בנושא עילות התובענה ונימוקי בית המשפט לפסק דינו, לעניין חוק איסור הפליה וטענת עו"ד קרינסקי, שבכל מקרה בית המשפט של ערעור רשאי לאמץ את התוצאה, גם לא מנימוקי בית המשפט חדיוני. במקרה זה עו"ד קרינסקי ציין שבדעתו לטעון, בין היתר, להשתק ולעילה שנטענה במישור הרשלנות.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

22 מאי 2019
ע"א 69716-02-19

בפני: כב' השופט הבכיר אריאל ואגו – אב"ד
כב' השופט יעקב פרסקי
כב' השופטת גאולה לוי

1
2
3
4
5
6
7

לעיון האב"ד לפי האמור.

ניתן והודע היום י"ז אייר תשע"ט, 22/05/2019 במעמד הנוכחים.

גאולה לוי, שופטת

יעקב פרסקי, שופט

אריאל ואגו, שופט בכיר
אב"ד

8
9
10
11
12
13
14

הוקלד על ידי מיטל פרוכט



עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190454\1	תיק בניין: 121
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019107 תאריך: 25/08/2019		

בעלי עניין

מבקש

עיריית ערד

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גנדלר מידד

כתובת:

רחוב חן 31, שכונה: מרכז מסחרי א'

גוש וחלקה:

גוש: 38217 חלקה: 4 מגרש: F

תוכניות:

114/03/24

יעוד:

שטח לבנין ציבורי

שטח מגרש: 1263.91 מ"ר

שימושים:

בית תרבות, מבנה ציבור

תאור הבקשה: שינוי בבנין

סוג ישות	מספר ישות	תאור ישות
בקשה להיתר	20080195	מבנה ציבור, תוספת למבנה קיים
בקשה למידע להיתר	20190257\1	בית תרבות, שינוי בבנין

מהות הבקשה

שיפוץ ותוספת בניה לאולם קולנוע אורון הכוללים הרחבת מבואת הכניסה, בית קפה, התאמת מתחמי השירותים לתקנות, ביצוע התאמות כוללניות בתחום הנגישות, שדרוג הבמה לקיום מופעים.

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-2.96	בניני צבור	293.13		382.07			
	בניני צבור	193.98	167.99				
3.80	בניני צבור	742.75		87.91			
סה"כ		1,229.86	167.99	469.98			
		1,397.85		469.98			
		167.99 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח מבוקש	1,867.83 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 (אחוזים)	מ"ר	1,598.00		167.99	1,229.68	1,397.67	
סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	מ"ר	671.16			469.98	469.98	

חוות דעת

- 1.בקשה הוגשה בהתאם לגיליון הדרישות מעודכן.
- 2.דרישת אישור ר.מ.י. הועברה לשלב בקרת תכן.

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201904541

3. מכוח ההסבה תוספת שטחי השרות שאושרה באוגוסט 1992 לפי תיקון 33, ניתן להוסיף שטחי שרות שסה"כ 42% מתוך שטח קיים: $1598 * 1598 * 42\% = 2269.16$ מ"ר.

המלצות

המלצה לאשר בתנאי:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG, DWF, PDF
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.
- הגשת חזיתות וחתכים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים
- מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הצגת סיכומי פגישות רלוונטיים לבקשה ככל שישנם.
- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים
- תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 או 1: 5000
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין

תאריך השלמה סטטוס

- אישור יחידה סביבתית
- טופס נילוה לחישובים סטטיים
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- אישור הג"א
- משרד הבריאות
- אישור כיבוי והצלה
- אישור יועץ בטיחות
- נספח בטיחות
- אישור יועץ אינסטלציה
- הצהרת מורשה נגישות
- אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השרות

תאריך השלמה סטטוס

- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
- יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.

הושלם	22/08/2019
הושלם	22/08/2019
הושלם	22/08/2019