

**עיריית ערד**  
**הוועדה המקומית לתכנון ובניה**



תאריך: 15/12/2019  
ת. עברי: י"ז בכסלו תש"ף

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2019212**

**בתאריך: 04/12/2019 ו' בכסלו תש"ף שעה 17:30**

**נכחו:**

**חברים:**

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

**סגל:**

- |                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| - אדרי מרים אלחדד | - מהנדסת העיר              |
| - דייגו קרמניצר   | - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית |
| - ורה סמוליאנינוב | - בודקת היתרים             |

**מוזמנים:**

- |             |                       |
|-------------|-----------------------|
| - גלייזר בן | - עורך הבקשה - סעיף 1 |
| - שי תירוש  | - מבקש - סעיף 1       |

**נעדרו:**

**חברים:**

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| - שטרלינג פלורי | - חבר ועדה |
|-----------------|------------|

**נציגים:**

- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| - יורי יסאיב     | - נציג לשכת התכנון        |
| - דנה רודד       | - המשרד להגנת הסביבה      |
| - פרלמן אסף      | - נציג רשות מקרקעי ישראל  |
| - עפרי צפנת      | - נציגת משרד הבריאות      |
| - רותי נשיץ      | - רשות הטבע והגנים        |
| - בעז פריפלד     | - רשות הטבע והגנים        |
| - כחן בנימין     | - נציג שירותי כבאות והצלה |
| - אמסלם איציק    | - נציג משטרת ישראל        |
| - ענת סביר אהרון | - נציג משרד השיכון        |
| - ישי טלאור      | - נציג משרד התחבורה       |

**סגל:**

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| - חיים שימן, עו"ד | - יועץ משפטי   |
| - שי אהרונוף      | - מבקר העירייה |
| - טטיאנה קונצמן   | - בודקת היתרים |

**מוזמנים:**

- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| - פלביה סונטג | - נציג רשות העתיקות |
|---------------|---------------------|

עיריית ערד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה



אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019211 מיום 18/11/2019.

## עיריית ערד הוועדה המקומית לתכנון ובניה



### על סדר היום:

1. יו"ר הוועדה פותח את הישיבה בהצגת המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה. לאחר מיכן הפרוטוקול משיבת וועדת משנה שמספרה 2019211 מיום 18/11/19 אושר פה אחד ללא הערות.

### נוכחים בעת ההצבעה:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, אורגיל דורון, דר' דיאנה גיטיס, אברהם ארנרייך

2. מ"מ מנהל הוועדה העלה בקשה להוועדה לשנות את סדר הדיון ולדון בסעיף 2 לפני שדנים בסעיף 1. מ"מ מנהל הוועדה הסביר כי סעיף 1 מורכב יותר וצפוי דיון ארוך יותר ובנוסף להצגת סעיף 1 הגיעו מוזמנים.

**הוועדה אישרה את הבקשה של מ"מ מנהל הוועדה לדון בסעיף 2 לפני שדנים בסעיף 1.**

### נוכחים:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, אורגיל דורון, דר' דיאנה גיטיס, 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	בקשה מקוונת עם הקלות	20190490\1 ת.בנין: 2020	בית משותף, בניה חדשה	גוש: 38258 חלקה: 7 מגרש: 2019	גבעת הודיה בע"מ	רחוב אסא המלך 31, רחוב אסא המלך 33, רחוב	5
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20180343\1 ת.בנין: 872	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38227 חלקה: 80 מגרש: 54	רוזנבוים דוד משה	רחוב אודם 32, שכונה: רותם	14

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



<b>סעיף 1</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190490\1</b>	<b>תיק בניין: 2020</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019212 תאריך: 04/12/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

גבעת הודיה בע"מ

שי תירוש

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

גלייזר בן

**כתובת:**

רחוב אסא המלך 31, רחוב אסא המלך 33, רחוב אסא המלך 35, שכונה: יהושפט

**גוש וחלקה:**

גוש: 38258 חלקה: 7 מגרש: 2019

**תוכניות:**

216/במ/24, 3/113/03/24

**יעוד:**

אזור מגורים ג'

שטח מגרש: 3075.18 מ"ר

**שימושים:**

בית משותף

בניה חדשה **תאור הבקשה:**

**מהות הבקשה**

**בניית 3 בנייני מגורים חדשים במגרש 2019 בני 5 קומות. סה"כ 34 דירות מגורים. הקלות במסגרת הבקשה:**

1. שינוי 0.00 לבנין 3 - ממפלס 599.0 למפלס 600.10.
2. ניוד שטחי שרות כללי ממפלס תחת כניסה למפלס מעל כניסה קובעת - 140 מ"ר.
3. תוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר בתכנית 216/במ/24 מ-26 דירות ל- 34 דירות.
4. תוספת 20% שטח עיקרי.
5. ביטול דירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש בהתאם לסעיף 5(ב) בתכנית 216/במ/24

**מפרט שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.00	מגורים	481.40		307.49			
-1.00	מגורים	567.07		208.58			
	מגורים	713.80		262.06			
1.00	מגורים	711.33		239.19			
2.00	מגורים	622.04		259.95			
9.50	חדרי מדרגות			14.96			
<b>סה"כ</b>		3,095.64		1,292.23			
		3,095.64		1,292.23			
<b>סה"כ שטח מבוקש</b>		4,387.87 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		4,387.87 מ"ר (מבוקש)					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שימוש במגרש	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	כן

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



המשך בקשה מקוונת עם הקלות 2019049011

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יחידות דיור למגרש	יח'	26.00	3/113/03/24	34.00		34.00	לא
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מ"ר	3,070.00	3/113/03/24		3,075.00	3,075.00	כן
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (מ"ר)	מ"ר	2,600.00	3/113/03/24	3,095.00		3,095.00	לא
סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	מ"ר	1,550.00	3/113/03/24	1,292.00		1,292.00	כן
סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מ"ר	4,150.00	3/113/03/24	4,387.00		4,387.00	לא
שטח מחסן	מ"ר	6.00	216/במ/24				
תכסית קרקע מירבית	מ"ר	1,500.00	3/113/03/24	975.00		975.00	כן
גגות:	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	לא
מס קומות מירבי	יח'	5.00	3/113/03/24	5.00		5.00	
מס קומות מקסימלי מעל לכניסה	יח'	3.00	3/113/03/24	2.00		2.00	
חניה	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	לא
קו בניין קדמי	כן/לא	לא	3/113/03/24	לא	לא	לא	כן
קו בנין צדדי	כן/לא	לא	3/113/03/24	לא	לא	לא	כן
קו בנין אחורי	כן/לא	לא	3/113/03/24	לא	לא	לא	כן
מרתף	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	
מתקני גג	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	
מרפסות	כן/לא	לא	3/113/03/24	לא	לא	לא	
מעלית	כן/לא	לא	3/113/03/24	לא	לא	לא	
הנחיות בנייה	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	
כ ל ל י	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	
הנחיות נוספות	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	
הערות	כן/לא	לא	216/במ/24	לא	לא	לא	

**חוות דעת**

**1. ריכוז נתונים**

**נתוני קדסטר**

גוש 38258

חלקה 7

מגרש 2019.

שטח המגרש 3.07 דונם.

**נתוני התוכניות החלות במגרש**

תוכנית 216/במ/24

תוכנית 3/113/03/24

יעוד : מגורים ג'

לתוכנית 3/113/03/24 נספח בינוי

תוכנית 3/113/03/24 כפופה לתכנית 216/במ/24, שגם לה נספח בינוי לפי סעיף 7 תותר חריגה בצורת המבנים באישור מהנדס העיר.

**זכויות למגרש 2019**

שטח עיקרי מותר : 2600 מ"ר

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המושך בקשה מקוונת עם הקלות 20190490\1

שטחי שרות מותרים: 1550 מ"ר (מעל כניסה קובעת: 650 מ"ר + מתחת לכניסה הקובעת: 900 מ"ר)  
סה"כ שטחים המותרים 4150 מ"ר

### 2. התייחסות להקלות שבמסגרת הבקשה: ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

**2.1 הקלה בשינוי גובה 0.00 לבנין 3 - ממפלס 599.0 למפלס 600.07 .**  
שינוי ה- 0.00 של בנין 3 נדרש לצורך התאמת המפלסים (מפלס כביש תחתון למפלס כביש עליון) עבור שיפור תכנון של הניקוזים ושיפור תכנון השיפועים במגרש.  
ממליצה לאשר את ההקלה

**2.2 ניוז שטחי שרות כללי ממפלס מתחת לכניסה למפלס מעל לכניסה קובעת - 140 מ"ר.**  
ההקלה מאפשרת ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ושיפור התכנון.  
אני ממליצה לאשר את ההקלה

**2.3 תוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר למגרש 2019 בתכנית 216/במ/24 מ-26 דירות ל- 34 דירות.**  
לפי תמהיל הדירות המבוקשות בהקלה ישנן 4 דירות "קטנות" בשטח של עד 75 מ"ר מתוך 8 הדירות. משמעות הדבר היא שחצי מהדירות המבוקשות בהקלה הינן דירות בנות פחות מ- 75 מ"ר כפי שנדרש בהוראות שבסעיף 151(ב3)(ה) להלן פירוט הדירות:  
לפי התוכנית החלה על המגרש מותר 26 יח"ד.  
מבוקשות 8 יח"ד מעבר ל- 26 יח"ד המותרות שהן 30% יותר ביחס למותר למגרש 2019 (26 + 30% = 33.8) בהליך של הקלה לפי סעי' 2 (9)(ד) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 ובהתאם להוראות שבסעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.  
בתכנית הוגשו דירות לפי התמהיל כדלקמן:  
4 דירות (3 חדרי כל דירה) \* 75 מ"ר = 300 מ"ר  
20 דירות (4 חדרי כל דירה) \* 100 מ"ר = 2000 מ"ר  
10 דירות (5 חדרי כל דירה) \* 110 מ"ר = 1100 מ"ר  
סה"כ השטח המבוקש לדירות 3400 מ"ר (3400 מ"ר / 34 יח"ד = 100 מ"ר ממוצע לדירה - תואם לדרישות החוק)  
אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון והגדלת היצע בדירות ומכאן שקיימת הצדקה תכנונית.  
ממליצה לאשר את ההקלה

**2.4 תוספת 20% שטח עיקרי.**  
אישור ההקלה מאפשר ניצול הזכויות המוקנות וכן מאפשר תכנון 8 יח"ד נוספות. אני רואה בכך הצדקה תכנונית ושיפור התכנון.  
ממליצה לאשר את ההקלה.

**2.5 ביטול דירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש בהתאם לסעיף 5(ב) בתכנית 216/במ/24**  
ביטול הדירוג ביחס לתוכנית הבינוי מאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות, שיפור התכנון, מימוש התוספת של יח"ד וגם תואם למקרים קודמים בפרויקטים אחרים.  
ממליצה לאשר את ההקלה

### 3. הערות כלליות מהבדיקה המרחבית:

- 3.1 סה"כ הקומות המבוקשות תואמות להוראות בתוכנית 216/במ/24 (3 מעל הכניסה הקובעת + 2 מתחת לכניסה הקובעת)
- 3.2 התכנית המבוקשת תואמת לתוכנית 3/113/03/24 (מוצע 975 מ"ר, מותר 1500 מ"ר)
- 3.3 מרפסות חורגות מקו בנין קדמי עד 1.20 מ' בהתאם להוראת "בניה במונחים" ובהתאם למגבלות בתוכנית 216/במ/24 סעיף 21 \*\*
- 3.4 אין התאמה בין החניות המוגשות בתחום המגרש לנדרש לפי תקן. בבקשה להיתר הוגשו 41 חניות (2 נכים + 39 נכים) הכמות החניות הנדרשת הינה 45 (43 + 2 נכים)  
להלן פירוט החישוב לחניות הנדרשות:  
הדרישה ל- 4 דירות קטנות בגודל עד 75 מ"ר - 4 חניות (1 חניה לדירה \* 4 יח')  
הדרישה ל- 30 דירות מעל 75 מ"ר - 39 חניות (1.3 חניות לדירה \* 30 יח')

# עיריית ערד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה



המס' בקשה מקוונת עם הקלות: 2019049201

לפי דרישת יועץ נגישות נדרשות 2 חניות נכים.  
סה"כ נדרש 45 חניות.  
ממליצה לאשר את תמהיל החניות בכפוף לאישור השלמת החניות החסרות בתחום הדרך ובכפוף לתשלום קרן חניה.

### 4. סיכום:

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה בכפוף לאישור השלמת החניות החסרות בתחום הדרך ובכפוף להשלמת תיקונים מינורים בהגשה בשלב התכן, כפי שנמסרו לעורך הבקשה

עורך חוות הדעת: ורה סמוליאנינוב

### שלבים

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מזב	סוגר
ורה סמוליאנינוב	29/11/2019	14/11/2019	הפקת נוסח פרסום	עיתון 1	ישראל היום
				תאריך 1	14/11/2019
				עיתון 2	הארץ
				תאריך 2	14/11/2019
				עיתון 3	הצבי
				תאריך 3	14/11/2019
				פרסום בנכס	14/11/2019
				מכתבים לגובלים תחילה	14/11/2019
				מכתבים לגובלים סיום	29/11/2019

### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה.  
לעניין תוספת יחיד בהליך של הקלה מצ"ב חוות דעתי כנדרש בסעיף 151 (ב3)(1) (ט) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### מהלך דיון

מ"מ מזכיר הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2019 ל- 3 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות - סה"כ 34 דירות מגורים. בנוסף, מבוקשות הקלות לשינוי 0.00 לבניין 3 - ממפלס 599.0 למפלס 600.10, ניווד שטחי שירות כלליים ממפלס מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, תוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר בתכנית 216/במ/24 מ-26 דירות ל- 34 דירות, תוספת 20% שטח עיקרי והקלה לביטול דירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש בהתאם לסעיף 5(ב) בהוראות נספח הבינוי שבתכנית 216/במ/24 מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלה המבוקשת פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

יו"ר הוועדה הנחה את מהנדסת הוועדה, שלמרות שאישור תוכנית האינסטלציה הינה באחריות תאגיד המים והאחריות המקצועית חלה על המתכנן, יש לבצע בדיקה נוספת וזאת מכיוון וקיימים הפרשי גובה משמעותיים בין המגרש לבין הרחובות הצמודים ויש טעם לבדוק את הפתרון המוצע לביוב.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי הצוות המקצועי הזמין את עורך הבקשה לצורך הצגת הבקשה להיתר וכי עורך הבקשה הגיע יחד עם המבקש. מ"מ מנהל הוועדה קיבל את הסכמתה של הוועדה להכניס לצורך הצגת הבקשה, את עורך הבקשה וכן את המבקש.

עורך הבקשה בן גלייזר, המבקש שי תירוש ונציג מטעם המבקש ציון שאשא מצטרפים לישיבה.



## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

הנישך בקשה מקוונת עם הקלות 20190490\1

עורך הבקשה הציג את הפרויקט ואת המאפיינים שלו והבהיר כי מדובר במגרש בין הרחובות אסא ואחז ושהתכנון כולל 3 בנייני מגורים בני 5 קומות. עוד הבהיר כי מתוכננות כניסות לרכב למגרש מ- 2 הרחובות. עורך הבקשה הציג כל אחד מהבניינים והבהיר כי ביטול הדירוג המבוקש בהקלה נידרש על מנת שיוכל לתכנן את החניות הנדרשות בתוך תחום המגרש, לא בקומה תת קרקעית. ללא ביטול הדירוג אין אפשרות לתכנן את החניות על הקרקע והתכנון המוצע גם תואם לפרויקטים אחרים שאושרו באותה שכונה.

מהנדסת הוועדה הבהירה כי לא ניתן לאשר את מיקום פחי האשפה כפי שהוגשו. במקום המוצע לפחים מתבטלות חניות בתחום הדרך לכן נדרש לתכנן מיקום חדש ולאשר את התוכנית עם המיקום החדש עם הגורמים הרלוונטיים בשלב התכן. עוד הוסיפה מהנדסת הוועדה, כי קיימת סטירה בין תוכנית הסדרי התנועה לבין תוכנית ההגשה ונדרש לתקן ולאשר את התוכנית בהתאם לתוכנית הסדרי התנועה המאושרת.

לשאלת פתרונות הביוב ענה עורך הבקשה כי הבניינים מתוכננים להתחבר לקו הביוב הקיים במפלס התחתון ללא צורך בפתרונות שאיבה.

עורך הבקשה הבהיר כי ההקלה המבוקשת לניוד שטחי השירות מאפשרת שיפור התכנון. השטח המבוקש מיועד לתכנון ממ"דים, מחסנים ועוד שטחי שירות כלליים הנחוצים לתפקוד הדירות בבניינים.

מהנדסת הוועדה הבהירה כי תכנון החניות במפלס העליון ללא חניות נכים אינו סביר, למרות שלדבריו של עורך הבקשה יועץ נגישות אישר זאת. מהנדסת הוועדה הנחתה את עורך הבקשה לבדוק ולאשר מחדש את הפתרון אצל יועץ הנגישות.

לשאלת יו"ר הוועדה עורך הבקשה הבהיר כי התכנון כולל 4 יחידות דיור קטנות (פחות מ- 75 מ"ר) בהתאם להנחיות הצוות המקצועי של הוועדה ובהתאם להוראת השעה בחוק ובכך מתקיים תנאי שהינו תנאי סף הנדרש לבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור בהליך של הקלה.

מהנדסת הוועדה הבהירה לעניין החניות כי ע"פ התקן נדרש לתכנן בתחום המגרש 43 מקומות חניה רגילות ועוד 2 חניות נכים. התכנון משקף 39 מקומות חניה רגילים ועוד 2 חניות נכים ומסיבה זו נדרשות עוד 4 מקומות חניה כדי לעמוד בתקן. עוד הוסיפה מהנדסת הוועדה שהפתרון לחוסר החניה בתחום המגרש הינו רכישה של מקומות החניה החסרות בדרך של כופר חניה.

יו"ר הוועדה הבהיר כי פתרון זה אינו פתרון גורף בכל מצב של חוסר חניות בתחום המגרש והוא נתון לשיקול דעת הוועדה. עוד הוסיף יו"ר הוועדה כי יתכן שמסיבות תכנוניות, לא בכל מצב ניתן יהיה לאשר השלמת חניות חסרות בדרך של כופר חניה. יו"ר הוועדה הבהיר כי מדובר בפרויקט ראשון בגבעה וככזה חלק מההחלטות שיתקבלו היום ישמשו את הוועדה כבסיס תכנוני לפרויקטים עתידיים במתחם.

**עורך הבקשה בן גלייזר, המבקש שי תירוש ונציג מטעם המבקש ציון שאשא עוזבים את הישיבה.**

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי צורפה חוות דעת מהנדסת כנדרש בחוק לעניין ההקלות לתוספת זכויות בניה ולתוספת יחידות הדיור, בה התייחסותה של מהנדסת הוועדה על ההשפעות של אותן ההקלות המבוקשות לסביבה.

מהנדסת הוועדה הבהירה כי כל היחידות המבוקשות יכולות להיות מוכלות במרקם הבנוי מכל הבחירות. ישנם מספיק מקומות חניה גם מחוץ למגרש ומבני הציבור יכולים לחכיל עוד כמה משפחות. עוד הוסיפה מהנדסת הוועדה כי מדובר בתוספת יחידות דיור מזערית ביחס למספר הדירות המותרות. מהנדסת הוועדה סברה כי אישור ההקלה לתוספת דירות תעודד את הפיתוח של השכונה.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי הצוות המקצועי סבר כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור הבקשה וההקלות שבמסגרתה. לדעת הצוות המקצועי אישור ההקלות תאפשר שיפור התכנון וניצול מיטבי של הזכויות המוקנות במגרש. עוד הוסיף מ"מ מנהל הוועדה כי הצוות המקצועי המליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה בכפוף להערות שעלו במהלך הדיון ובכפוף להערות המינוריות כפי שנמסרו לעורך הבקשה כחלק מהבדיקה המרחבית.

### הצבעה

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

**בעד:**



## עיריית עזר הועדה המקומית לתכנון ובניה

המסמך בבקשה מקוונת עם הקלות: 20190490\1

### נוכחות:

### חברים:

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

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה במגרש 2019 כלולים 3 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות - סה"כ 34 דירות מגורים. בנוסף, מבוקשות הקלות לשינוי 0.00 לבניין 3 - ממפלס 599.0 למפלס 600.10, ניווד שטחי שירות כלליים ממפלס מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, תוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר בתכנית 24/במ/216 מ-26 דירות ל-34 דירות, תוספת 20% שטח עיקרי והקלה לביטול זירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש בהתאם לסעיף 5(ב) בתכנית 24/במ/216

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

לאחר קבלת סקירה מעמיקה על הבקשה ועל ההקלות שבמסגרת הבקשה הוועדה מחליטה כדלקמן:  
הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בשינוי גובה 0.00 לבניין 3 - ממפלס 599.0 למפלס 600.07 . שינוי ה- 0.00 של בנין 3 נדרש לצורך התאמת המפלסים (מפלס כביש תחתון למפלס כביש עליון) עבור שיפור תכנון הניקוזים ושיפור תכנון השיפועים במגרש.

הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ניווד שטחי שירות כלליים ממפלס מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל לכניסה הקובעת בסך 140 מ"ר.

אישור ההקלה מאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ושיפור התכנון.  
הוועדה סבורה, לאחר שהונחה לפניו חוות דעת המהנדסת בהתאם להוראות בסעיף 151(ב3)(1)(ט) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שקיימת הצדקה תכנונית לאישור הקלה לתוספת 20% שטח עיקרי ולתוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר למגרש 2019 בתכנית 24/במ/216 מ-26 דירות ל-34 דירות.

אישור ההקלות מאפשר שיפור תכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות והגדלת היצע בדירות ומכאן שקיימת הצדקה תכנונית והן גם תואמות להוראות השעה שבסעיפים 151(ב3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו-2(9)(ד) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ביטול זירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש כנדרש בסעיף 5(ב) בתכנית 24/במ/216.

ביטול הדירוג ביחס לתוכנית הבינוי מאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות, שיפור התכנון, יישום התוספת המוצעת של יח"ד וזכויות וגם תואם למקרים קודמים בפרויקטים אחרים.

הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית לאישור תמהיל החניות בכפוף לתשלום כופר חניה עבור החניות החסרות לפי תקן בתוך תחום המגרש, אישור יועץ תנועה ואישור יועץ נגישות מורשה.

נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה, בכפוף לתשלום כופר חניה עבור חניות חסרות לפי תקן בתחום המגרש, בכפוף להשלמת תיקונים מינורים ולשינוי מיקום פחי אשפה בהתאם להוראות שנמסרו לעורך הבקשה.

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 וכל דרישה נוספת כנדרש בתיק המידע להיתר.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### מחלקת מידע

- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר בתוספת סימון קווי בניין וגבולות מגרש, ערוכה ע"פ התקנות וע"פ הנחיות מרחביות.  
לסמן מרחק לקווי הבניין בתכניות, חתכים, חזיתות, תכניות עמדה, פיתוח.

- אישור רשות מקרקעי ישראל-לשלב בקרת התכן

- הצגת סיכומי פגישות רלוונטיים לבקשה ככל שישנם.

- חישוב שטחי בניה קיימים ומוצעים ע"י רובוט חישובי שטחים

חסר חישוב שטחים בגוגל לשלשת המבנים:

חדרי מכוונות למעלית

חדר מדרגות.

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

הועבר לבדיקה



## עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

המס'ד בקשה מקומית עם הקלות : 2019049011

הועבר לבדיקה

- תכנית פיתוח לבניה חדשה, חתומה ע"י עורך בקשה או יועץ פיתוח - אדריכל נוף וכוללת מפלסי חצרות, מדרגות, טרסות ומסלעות, גדרות וקירות
- סימון מידות ומיקום עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי ע"פ פרט ודרישות מחלקת תברואה
- מסומן פרט של פח מותמן, נדרש אישור יח'לאיכות הסביבה ומח' תברואה.
- פרט אופייני של קירתמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים
- פתרונות לניקוז המגרש וסימון השיפועים
- הגשת כתב שיפוי חתום ע"י עו"ד
- הגשת 2 עותקים מודפסים בצבע וחתום בחתימות מקוריות של כל בעלי הענין

הועבר לבדיקה

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

### תנאים לשלב בקרת תכ

#### מחלקת מידע

- אישור יחידה סביבתית
- אישור תאגיד המים מעיינות הדרום
- אישור הג"א
- משרד הבריאות
- אישור כיבוי והצלה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השרות
- אישור חברת החשמל
- אישור פקיד היערוות
- אישור בזק
- אישור משרד העבודה לצובר אם הוטמן
- אישור רשות העתיקות
- אישור יועץ אקוסטיקה
- נספח בטיחות
- נספח מיגון
- אישור מדור תשתיות ברשות למערכת ניקוז - מחלקת אחזקה
- אישור מדור תשתיות ברשות- חיבור למערכת תאורה עירונית מח' ביצוע ומח' אחזקה
- אישור מדור תנועה ברשות
- אישור מחלקת תברואה ברשות
- אישור מח' גינון
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, גז ואטימות ממ"ד/ממ"ק ומערכות אוורור/סינון/ שלפת אבן/מעקות ומסעדים(ת"י 1142) / מתקני חצר משחקים, מצללות ורשתות הצללה
- חישובים סטטיים
- טופס נילווה לחישובים סטטיים
- דו"ח המפרט את השינויים המרחביים- תצהיר עורך הבקשה, חתום (תקנה 47 (2))
- הגשת ערבות בנקאית
- תשלומים אגרות, היטלים והיטלי השבחה
- תשלום היטל השבחה

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

### תנאים לתחילת עבודות

#### מחלקת מידע

- האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר, לרבות המצאת כל הנספחים, הצרופות ומסמכים שנקבעו בהיתר
- תכנית ארגון אתר ערוכה ע"פ התקנות, חתומה ע"י מתכנן שלד הבנין, יועץ בטיחות וקבלן מבצע

לא הושלם  
לא הושלם

## עיריית ערד

### הועדה המקומית לתכנון ובניה

המס' בקשה מקוונת עם הקלות: 20190490\1

- גידור האתר, הצבת שילוט והסדרי תנועה
- טופס הצהרה – קבלן רשום
- צילום רישיון קבלן רשום
- טופס מינוי אחראי לביצוע
- טופס מינוי אחראי לביקורת
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

#### תנאים למהלך הביצוע מחלקת מידע

- לא תבוצע יציקת היסודות של בניין, אלא לאחר סימון העמדת הבניין על ידי מודד מוסמך, סימון 0.0 והצגת אישור המודד לוועדה המקומית
- דיווח אחראי ביקורת על הביצוע
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: יסודות
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: רצפה
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: קירות מרחב מוגן
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: תקרה
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: גג
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: קירות תומכים
- דיווח פיקוח עליון על בניית השלד בשלבים: גמר בניה
- דיווח פיקוח עליון על עריכת ביקורת בתחום אדריכלות
- דיווח פיקוח עליון על עריכת ביקורת בתחום פרט ראדון
- יש להבטיח נקיטת אמצעי בטיחות במהלך הבניה לפי החוק (גידור, שילוט וכו')

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

#### תנאים לתעודת גמר

##### מחלקת מידע

- טופס בקשה לחיבור תשתיות
- בקשה לתעודת גמר תוגש ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- יש להגיש מפת עדות as-made לפי מפרט 827
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אדריכלות
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום קונסטרוקציה
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום אינסטלציה
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה בתחום חשמל
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר - טופס 10
- ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנייה
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבנייה, לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- אישור מהנדס הביצוע/ביקורת על בדיקות מעבדה שאינן תקינות (אם היו כאלה)
- אישור של הרשות המקומית
- פסולת בניין תפונה רק לאחר המאושר ע"י הרשות המקומית - אישור מחלקת תברואה לפינוי פסולת
- אישור מחלקת תברואה לנושא פחי אשפה
- אישור של רשות הכבאות וההצלה (אישור אכלוס)
- אישור יועץ בטיחות לקיום תנאי כבאות
- אישור תאגיד המים לאחר סיום הבניה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור הג"א
- משרד הבריאות



## עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

הנושך בקשה מקוונת עם הקלות 20190490\1

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - אישור יועץ בטיחות  |
| לא הושלם | - אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה לנגישות השרות |
| לא הושלם | - אישור פקיד היערוות   |
| לא הושלם | - אישור בזק  |
| לא הושלם | - אישור משרד העבודה במידה והותקן צובר גז                       |
| לא הושלם | - אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בשלב ההיתר                    |
| לא הושלם | - אישור מדור תשתיות ברשות                                      |
| לא הושלם | - אישור מדור תנועה ברשות                                       |
| לא הושלם | - אישור מחלקת גינון ברשות                                      |

### תאריך השלמה סטטוס

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- |       |            |   |
|-------|------------|---|
| הושלם | 27/10/2019 | קיומו של תיק מידע להיתר תקף   |
| הושלם | 27/10/2019 | המצאת קובץ ממוחשב של הבקשה להיתר בפורמט DWG   |
| הושלם | 27/10/2019 | 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 בפוליון סגור - בפורמט אוטוקד |
| הושלם | 27/10/2019 | נסח טאבו לחלקה  |
| הושלם | 27/10/2019 | יש למלא פרטי המבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות ודוא"ל  |
| הושלם | 27/10/2019 | במידה והמבקש הינו חברה/תאגיד/עמותה, נדרשת הצגת מסמכי תאגיד/ תקנון ואימות מורשה חתימה עם צילום ת.ז.  |
| הושלם | 27/10/2019 | 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 | 30/10/2019 | תשלום פיקדון: עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום   |
| הושלם | 30/10/2019 | במידה ומבוקשת הקלה/ שימוש חורג או בניה מעבר לקו בניין ע"פ תכנית או תקנות, נדרשת הצגת נסחי טאבו של נכסים גובלים וחתימת שכנים גובלים                              |
| הושלם | 30/10/2019 | מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים ותכניות לפיהן הוגשה הבקשה- זהה לתיק מידע להיתר.  |
| הושלם | 04/11/2019 | מינוי עורך בקשה ראשי ומינוי והצהרת מהנדס  |
| הושלם | 04/11/2019 | הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל.  |
| הושלם | 04/11/2019 | תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 או 1:5000  |
| הושלם | 05/11/2019 | הגשת חזיתות וחתימים תואמים לתכנית שהוגשה בתוספת סימון קווי בנין וגבולות מגרש אנכיים   |
|       |            | 1. יש להוסיף חתימים דרך חדרי מדרגות, מסתורי כביסה, פירי מעלית.  |
|       |            | 2. יש להוסיף צירים לכל מבנה ולכל הפרויקט (1,2,3 ... ,C,B,A)   |
|       |            | 3. יש להוסיף בחתימים ובחזיתות קולטי שמש ולהגביה מעקה בגג סביב מסתורים לקולטי שמש  |
| הושלם | 05/11/2019 | סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה ע"פ תקן חניה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית  |
| הושלם | 21/11/2019 | במידה ומבוקשות הקלות/ שימוש חורג, יש לצרף תיק פרסום ע"פ סעי' 149 א' לחוק התכנון והבניה  |
|       |            | נדרש פרסום נוסף במקומון ערד "הצב"י  |

### נספחים

1. חוות דעת לפי 151(ב3)

**בקשה להיתר בניה מס' 20190490 לבניית 3 בנייני מגורים חדשים במגרש 2019 בני 5 קומות - סה"כ 34 דירות מגורים.**

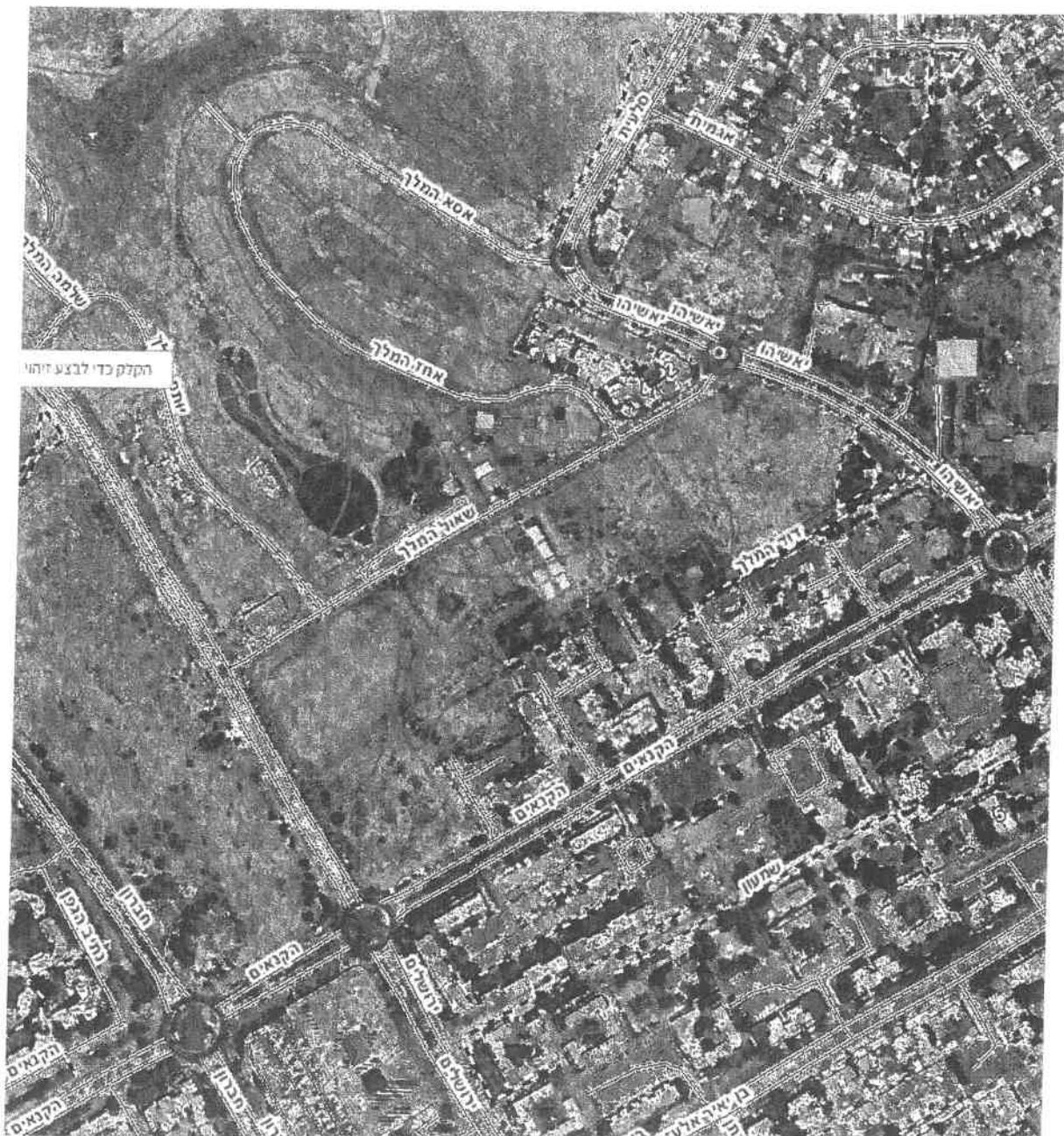
הנני מתכבדת להגיש את חוות דעתי כנדרש בסעיף 151 (ב3)/(1)(ט) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**הקדמה:**

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית 3 בנייני מגורים חדשים במגרש 2019 בני 5 קומות. סה"כ מוצעות 34 דירות מגורים. בנוסף, התבקשו הקלות לשינוי גובה  $\pm 0.00$  לבניין 3, ניווד שטחי שרות כללי ממפלס תחת כניסה למפלס מעל כניסה קובעת, תוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר בתכנית 216/מ/24 מ-26 דירות ל-34 דירות, תוספת 20% שטח עיקרי וביטול דירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש בהתאם לסעיף 5(ב) בתכנית 216/מ/24.

חוות הדעת הזאת מתייחסת להקלה המבוקשת מכח הוראת השעה בסעיף 151 (ב3) לחוק המתירה תוספת של יחידות דיור, ביחס להשפעתה על מוסדות החינוך, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבה.

**תרשים הסביבה:**



## מוסדות ציבור:

בסביבה הקרובה למגרש קיימים מגוון רחב של מוסדות ציבור לרבות מוסדות חינוך, מוסדות דת ומרכזי ספורט. בנוסף למגרש נמצא בקרבה של מרכז מסחרי גדול מימדים (קניון ערד).  
התוספת המבוקשת מהווה  $26=3.4 \times 8$  תושבים. תוספת זו של תושבים לא מהווה צורך להגדלת מוסדות הציבור וניתן להסתמך על המוסדות הקיימים.  
עוד אוסיף כי בימים אלו מקודמת תוכנית מפורטת במתחם יהושפט הנמצאת בצמידות למגרש המוצע, שכוללת מוסדות חינוך נוספים

לאחר בחינת נתוני הסביבה ובהתייחס לנתונים במתחם הצמוד (יהושפט) הונחה דעתי כי אישור ההקלה לתוספת 8 יחידות הדיור המבוקשות אינה משנה את אופי האזור ואינה פוגעת בסביבה.

## שטחים פתוחים:

המגרש המוצע ממוקם בצמוד לפארק יהושפט ובקרבה של הפארק הצפוני. מדובר ב- 2 פארקים גדולים המסוגלים להכיל את התוספת המבוקשת ליח"ד. מבחינת הנתונים אני משוכנעת כי אין באישור ההקלה לתוספת 8 יח"ד בכדי לפגוע בשטחים הפתוחים הקיימים ולא נדרש הוספת שטחים פתוחים נוספים.

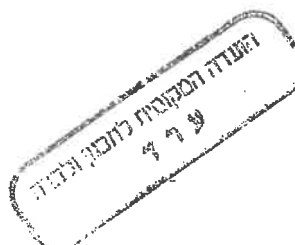
## תשתיות וחניות:

מבוקשת תוספת של 8 יח"ד לסה"כ היחידות המותרות. לדעתי מדובר בתוספת מינורית שאינה משפיע בכלל על התשתיות הקיימות. עוד אוסיף כי בסביבה הצמודה למגרש, לאורך הכביש, מתוכננת כמות גדולה של חניות, מעבר לנדרש. במסגרת הבדיקה של הבקשה להיתר התברר כי אין פתרון בתחום המגרש לחניות הנדרשות לפי תקן. קיימת האפשרות לאשר השלמת החניות החסרות בתחום הדרך בכפוף לתשלום קרן חניה.

## סיכום:

מעבר להצדקה התכנונית אני רואה בתוספת יחידות הדיור יישום של הוראת השעה ומטרותיה שהינה הגדלת היצע של יחידות דיור. מבחינת הנתונים אני משוכנעת כי התוספת המבוקשת ל- 8 יח"ד הינה מינורית ואינה משפיע או פוגעת במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות הקיימות ומתוכננות ושטחי החניה

  
24.11.19  
אדר' מרים אלחוד – מהנדסת הוועדה המקומית



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



<b>סעיף 2</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20180343\1</b>	<b>תיק בניין: 872</b>
<b>פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019212 תאריך: 04/12/2019</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

רוזנבוים דוד משה

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

ווקסלר ישראל

**כתובת:**

רחוב אודם 32, שכונה: רותם

**גוש וחלקה:**

גוש: 38227 חלקה: 80 מגרש: 54

**תוכניות:**

5/105/03/24

**יעוד:**

אזור מגורים ב

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**שטח מגרש:** 966.00 מ"ר

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר לתוספת לבית קיים 33.54 מ"ר.

הקלה בקו בנין צידי מ-4.0 מ"א ל-3.17 מ"א כ-21.0% לבניית תוספת ללא פתחים.

שטח קיים 271.12 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
-1.00	מגורים	46.25	39.54				
	מגורים	175.88	22.78	9.45	-9.45		
2.80	מגורים				20.21		
		222.13	22.78	48.99	10.76		
	<b>סה"כ</b>	<b>244.91</b>		<b>59.75</b>			
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	<b>33.54 מ"ר (עיקרי ושירות)</b>					
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>304.66 מ"ר (קיים ומבוקש)</b>					

**בדיקת השוואת זכויות:**

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
תכנית קרקע מירבית	אחוז	25.00	5/105/03/24	1.38	18.21	19.59	כן
שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי (אחוזים)	אחוז	33.00	5/105/03/24	2.36	23.00	25.36	כן
סה"כ שטחי שירות (אחוזים)	אחוז	9.90	5/105/03/24	1.11	4.09	5.20	כן

**חוות דעת**

הבקשה עברה בקרה מרחבית ונמצאה תואמת לתוכנית החלה במקום.  
ההקלה בקו בנין צדדי לקיר ללא פתחים אושרה בשיבת ועדת המשנה שמספרה 2019206 מיום 26/05/19.





## עיריית עזר

### הוועדה המקומית לתכנון ובניה

המושך בקשה מקוננת עם חקלות: 201803431

הבקשה עולה לדיון נוסף בהמשך לדו"ח פיקוח שממנו עולה כי קיימת פרגולה מחומרים קלים בחריגה מה- 40% המותרים לחריגה במרווח לפרגולה.  
הפרגולה המוצעת חורגת מקו הבנין הקדמי, כך שנשמר מרווח של מעל 1.0 מ' מגבול המגרש ולכן היא תואמת את מדיניות הוועדה.  
ההקלה למיקום הפרגולה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.  
ממליצה לאשר את הבקשה ואת החקלות שבמסגרתה.

עורך חוות הדעת: טטיאנה קונצמן

שלבים				
מצב	הפקת נוסח פרסום	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום
סגור	הפקת נוסח פרסום	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
עיתון 1	מערב	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
תאריך 1	23/06/2019	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
עיתון 2	מערב הבוקר	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
תאריך 2	23/06/2019	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
עיתון 3	שבע	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
תאריך 3	27/06/2019	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
פרסום בנכס	22/06/2019	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
מכתבים לגובלים תחילה	24/06/2019	מבצע	26/11/2019	05/12/2019
סגור	הפקת נוסח פרסום	מבצע	27/06/2019	26/11/2019
סגור	הפקת נוסח פרסום	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
עיתון 1	ידיעות אחרונות	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
תאריך 1	21/12/2018	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
עיתון 2	כלכליסט	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
תאריך 2	20/12/2018	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
עיתון 3	ידיעות הנגב	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
תאריך 3	21/12/2018	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
פרסום בנכס	13/01/2018	מבצע	21/12/2018	06/01/2019
מכתבים לגובלים תחילה	06/12/2018	מבצע	21/12/2018	06/01/2019

#### המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת החקלות שבמסגרתה.

#### מהלך דיון

מ"מ מזכיר הוועדה הציג את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר לתוספת בניה לבית מגורים קיים ומצללות ברחוב אודם 32. בנוסף, התבקשו הקלות לקו בנין צדדי עד 30% המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים והקלה במרווח הקדמי עבור מצללה מחומרים קלים החורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין המותר לפי תקנות התכנון והבניה.

מ"מ מזכיר הוועדה הבהיר כי ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

יו"ר הוועדה הבהיר כי הבקשה עולה בפעם השלישית לדיון בוועדה. בפעם הראשונה היא נדחתה מחוסר בהירות בנושא השטחים.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי ההקלה בקו בנין צדדי לקיר ללא פתחים אושרה בישיבת וועדת המשנה שמספרה 2019206 מיום 26/05/19. במהלך אותו דיון נדרש המבקש להגיש בקשה מתוקנת שתכלול את המצללה.  
עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה כי הבקשה עולה לדיון נוסף לאחר שהתווספה המצללה כנדרש בהחלטה בישיבה הקודמת.  
מדובר במצללה מחומרים קלים החורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין המותר. עוד הוסיף מ"מ מנהל הוועדה שהצוות המקצועי סבר שאישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ובנוסף מדובר בהקלה שתואמת את המדיניות של הוועדה שלפיה ישמר מרווח של 1.0 מ' לפחות עם גבול המגרש.



## עיריית ערד הוועדה המקומית לתכנון ובניה

המנשך בקשה מקומית עם הקלות: 2018034311

מהנדסת הוועדה הבהירה כי בנושא המחסן בקומה א', הייתה בדיון הקודם התייחסות לכך שלא ניתן לאשר את החדר כמחסן. מדובר בשטח עיקרי והוועדה הנחתה לרשום את שטח החדר כעיקרי ולא כשטח שירות. עוד הוסיפה מהנדסת הוועדה כי במסגרת התיקונים יש למחוק את המילה "מחסן" בחדר המוצע בקומה א' וכל עוד ישנם שטחים עיקריים לשימוש בחדר יחושב כעיקר ואם אין מספיק שטחים עיקריים אזי, לא ניתן יהיה לאשר את אותו חדר.

### חבר הוועדה משה קווס הצטרף לדיון.

לשאלת מהנדסת הוועדה ענתה, בודקת ההיתרים, ורה, כי ישנן מספיק זכויות עיקריות מבחינת שטחים וכי ניתן לרשום את המחסן כשטח עיקרי בהתאם לדרישת הוועדה.

הוועדה סברה כי ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון שטח החדר בקומה א' לעיקרי ובכפוף למחיקת המילה מחסן.

### הצבעה

**בעד:** עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, אורגיל דורון, ד"ר דיאנה גיטיס, משה קווס, אברהם ארנרייך

### נוכחות:

### חברים:

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

### החלטות

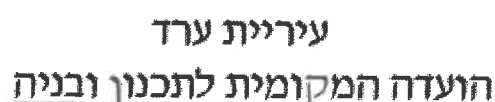
במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה תוספת בניה לבית מגורים קיים ומצללות. בנוסף, התבקשו הקלות לקו בנין צדדי עד 30% המותרת ע"פ חוק לקירות ללא פתחים והקלה במרווח הקדמי עבור מצללה מחומרים קלים החורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין המותר לפי תקנות התכנון והבניה. ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות. ההקלה בקו בנין צדדי לקיר ללא פתחים אושרה בישיבת וועדת המשנה שמספרה 2019206 מיום 26/05/19. במהלך אותו דיון נדרש המבקש להגיש בקשה מתוקנת שתכלול את המצללה ובמסגרת התיקונים למחוק את המילה "מחסן" בחדר המוצע בקומה א'. שטח זה יחושב כחלק מהשטחים העיקריים במבנה. הבקשה עלתה לדיון נוסף לאחר שהתווספה המצללה מחומרים קלים כנדרש בהחלטה בישיבה הקודמת. הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת במרווח הקדמי עבור מצללה מחומרים קלים החורגת מעבר ל- 40% מהקו בנין המותר. אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון ובנוסף מדובר בהקלה שתואמת את המדיניות של הוועדה שלפיה ישמר מרווח של 1.0 מ' לפחות עם גבול המגרש. נוכח האמור הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה, לרבות מחיקת המילה "מחסן" בחדר המוצע בקומה א' ובכפוף לכך ששטח חדר זה יחושב כשטח עיקרי. 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

### הערות פיקוח

### תאריך השלמה סטטוס

- |  |          |
|--|----------|
| - תוספת גגון בכניסה + שרותים בכניסה בוצע                           | לא הושלם |
| - תוספת בצד ( מטבח לפסח ) בוצע אך החלון נימצא בצד לא לפי התוכנית . | לא הושלם |
| - סגירת קיר ופתיחת חלון בוצע לפי תוכנית                            | לא הושלם |
| - שינוי יעוד של מוסך למגורים בוצע - גובה החדר 2.35 - 2.37 מ" .     | לא הושלם |
| - פרגולה בגג בגודל של כ- 109 מ"ר + מעקה לא בוצע .                  | לא הושלם |



פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2019212 מיום: 04/12/2019



**עיריית עזר**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**

הנושך בקשה מקומית עם הקלות: 2018034311

הושלם 04/11/2019

- נא לסמן בקומת קרקע פרגולה כמוצעת ולהקטינה או לעבור תהליך פרסום לאישורה

מרים אלחדד  
מ.ר. 101800  
מהנדסת הועדה המקומית  
לתכנון ובניה עזר  
מרים אלחדד  
מהנדסת העיר

24.12.19  
תאריך

עו"ד ניסן בן חמו  
יו"ר הועדה לבניין ערים  
עיריית עזר

עו"ד ניסן בן חמו  
יו"ר הועדה המקומית

24/12/19  
תאריך

