

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



תאריך: 05/12/2019
ת. עברי: ז' בכסלו תש"ף

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2019212

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

נכחו:

חברים:

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

סגל:

- מהנדסת העיר	אדר' מרים אלחדד
- מ.מ. מנהל הועדה המקומית	דייגו קרמניצר
- בודקת היתרים	ורה סמוליאנינוב

מוזמנים:

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

נעדרו:

חברים:

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

נציגים:

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

סגל:

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

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

- נציג רשות העתיקות

פלביה סונטג

מוזמנים:

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



אישור פרוטוקולים:

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



עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

על סדר היום:

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 ארנריך

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	201904901 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	6
2	בקשה מקוונת עם הקלות	201803431 ת.בנין: 872	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38227 חלקה: 80 מגרש: 54	רוזנבוים דוד משה	רחוב אודם 32, שכונה: רותם	10

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190490\1	תיק בניין: 2020
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019212 תאריך: 04/12/2019		

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

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית 3 בנייני מגורים חדשים במגרש 2019 בני 5 קומות. סה"כ 34 דירות מגורים.

הקלות במסגרת הבקשה:

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

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			
	סה"כ	3,095.64		1,292.23			
		3,095.64		1,292.23			
	סה"כ שטח מבוקש	4,387.87 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	4,387.87 מ"ר (מבוקש)					

חוות דעת

1. ריכוז נתונים

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019049011

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 לתוכנית 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
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 ניוו 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 בתוכנית 216/במ/24 מ-26 דירות ל- 34 דירות.

לפי תמחיל 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)(1)(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)(1)(ה) לחוק

התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

בתכנית הוגשו דירות לפי התמחיל 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.

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקומית עם הקלות: 2019049011

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 להוראות "בניה במרווחים" 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 + 39 נכים) הכמות החניות הנדרשת הינה 45 (2 + 43 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 חניה לדירה * 30 יח')
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 מינוריים בהגשה בשלב התכן, כפי שנמסרו לעורך הבקשה

עורך חוות הדעת: ורה סמוליאנינוב

המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה.
לעניין תוספת יח"ד בהליך של הקלה מצ"ב חוות דעתי כנדרש בסעיף 151 (ב)(3)(1) (ט) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

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 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) בתכנית 216/במ/24

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.



עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

המושב בקשה מקוונת עם הקלות: 20190490\1

הוועדה סבורה, לאחר שהונחה לפנייה 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 216/במ/24 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 דירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש כנדרש בסעיף 5(ב) בתכנית 216/במ/24.

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 מינוריים 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.

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

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.

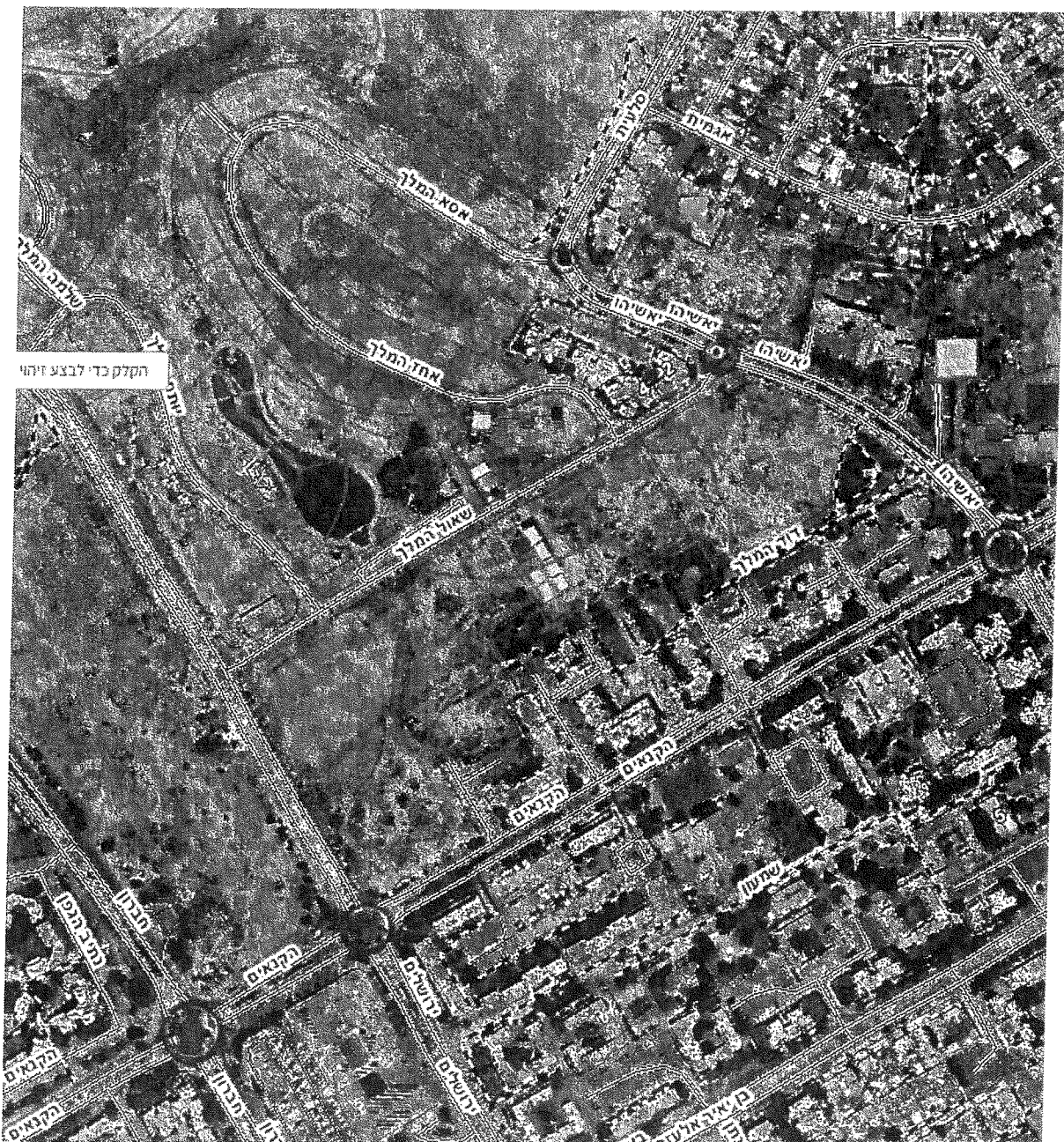
הנני מתכבדת להגיש את חוות דעתי כנדרש בסעיף 151 (ב)(3)(1)(ט) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

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 ± 0.00 לבניין 3, ניווד שטחי שרות כללי ממפלס תחת כניסה למפלס מעל כניסה קובעת, תוספת 8 יחידות דיור מעבר למותר בתכנית 216/במ/24 מ-26 דירות ל-34 דירות, תוספת 20% שטח עיקרי וביטול דירוג של שלושת המבנים המבוקשים במגרש בהתאם לסעיף 5(ב) בתכנית 216/במ/24.

חוות הדעת הזאת מתייחסת להקלה המבוקשת מכח הוראת השעה בסעיף 151 (ב)(3) 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 המגרש 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
אדרי מרים אלחדד – מהנדסת הוועדה המקומית



עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180343\1	תיק בניין: 872
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2019212 תאריך: 04/12/2019		

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

שטח מגרש: 966.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

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.

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		
	סה"כ					59.75	
			244.91				
	סה"כ שטח מבוקש						33.54 מ"ר (עיקרי ושרות)
	סה"כ שטח						304.66 מ"ר (קיים ומבוקש)

חוות דעת

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

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך בקשה מקומית עם הקלות: 2018034311

עורך חוות הדעת: טטיאנה קונצמן

המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלות שבמסגרתה.

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. 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 תכנון הבניה

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

מרים אלחדד
מ.ר. 101800
מהנדסת הועדה המקומית
לתכנון ובניה ערד

מרים אלחדד
מהנדסת העיר

תאריך

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

עו"ד ניסן בן חמו
יו"ר הועדה המקומית

תאריך

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

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



למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 2019212 בתאריך 04/12/2019.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק, כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת
הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.