

תאריך: 03/05/2020  
ת. עברי: ט' באייר תש"ף

**קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2020204**  
**בתאריך: 30/04/2020 ו' באייר תש"ף שעה 16:30**

**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         |

**סגל:**

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| - מהנדסת העיר              | אדרי' מרים אלחדד |
| - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית | דייגו קרמניצר    |

**נעדרו:**

**חברים:**

- |            |               |
|------------|---------------|
| - חבר ועדה | שטרלינג פלורי |
| - חבר ועדה | אברהם ארנרייך |

**נציגים:**

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| - נציג לשכת התכנון        | יורי יסאיב     |
| - המשרד להגנת הסביבה      | דנה רודד       |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל  | איתי אבני      |
| - נציגת 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      |
| - נציג רשות העתיקות       | פלביה סונטג    |

**סגל:**

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

**אישור פרוטוקולים:**

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2020203 מיום 30/03/2020.

**על סדר היום:**

הדיון נערך באמצעות "חיבור מרחוק" בהתאם להמלצת מנכ"לית מנהל התכנון מיום 25/03/2020 ("נוהל פעילות מוסדות תכנון ארציים ומחוזיים בעת משבר הקורונה" מיום 23/03/2020). החיבור יפשר שמיעה, תגובה וצפייה במשתתפים, הקלטת הדיון, וכן הצגת חומרים.

מ"מ מנהל הוועדה פותח את הישיבה בהצגת המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה (חיבור מרחוק). לאחר מיכן הפרוטוקול מהישיבה הקודמת שמספרה 2020203 מיום 30/03/2020 אושר פה אחד ללא הערות.

**נוכחים בעת ההצבעה:**

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, אורגיל דורון, דיאנה גיטיס

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**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	20190603\1 ת.בנין: 1310000044	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38242 חלקה: 27 מגרש: 44B	פוזין מרינה ודני	רחוב ערוץ 13 כניסה 2, שכונה: גבים	5
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20190628\2 ת.בנין: 1402	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 38226 חלקה: 2461 מגרש: 5	נודלמן דוד	רחוב צבעוני 15, שכונה: שקד	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20190664\1 ת.בנין: 1746	בית פרטי חד משפחתי, בקשה בדיעבד, סככת חניה	גוש: 38244 חלקה: 19 מגרש: 1190	בוכרוף סוזנה	רחוב ניגונים 42, שכונה: רננים	9

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



<b>סעיף 1</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190603\1</b>	<b>תיק בניין: 1310000044</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2020204 תאריך: 30/04/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

פוזין מרינה ודני

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל

**עורך**

פלינסקו מיכאלה

**כתובת:**

רחוב ערוץ 13 כניסה 2, שכונה: גבים

**גוש וחלקה:**

גוש: 38242 חלקה: 27 מגרש: 44B

**תוכניות:**

24/מק/2004, 141/03/24, 3/76/במ/24, 1/76/במ/24, 76/במ/24

**יעוד:**

אזור מגורים א'

273.39 מ"ר

**שימושים:**

בית פרטי דו משפחתי

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת מגורים 48.77 מ"ר + תוספת ממ"ד 12.0 מ"ר למבנה קיים + הריסת מחסן.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	60.20	48.77		12.00	25.03	
	סה"כ	60.20	48.77		12.00	25.03	
		108.97		12.00		25.03	
		60.77 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		120.97 מ"ר (קיים ומבוקש)					
סוג פרסום		סטטוס		תאריך פרסום		תאריך תוקף	
הקלה		הכנת פרסום		03/04/2020		18/04/2020	

**מהות הפרסום:**

בקשה להיתר. תוספת למבנה קיים 61.83 מ"ר.

**פרוט הפרסום:**

- הקלה בקו בנין אחורי דרום מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים מ-3.60 מ' ל-3.24 מ'.
- סה"כ ההקלה 0.36 מ'.
- ניוד שטח עיקרי מקומה "א" לקומת קרקע. סה"כ הניוד 9.0 מ"ר שהם 3.30% מגודל המגרש.
- הקלה בתכסית קרקע מ-100.0 מ"ר ל-121.0 מ"ר לצורך בניית ממ"ד ותוספת מגורים.

**החלטות**

במסגרת הבקשה להיתר התבקשה תוספת שטח למגורים, תוספת ממ"ד והריסת מחסן בבית מגורים קיים

במגרש B44. בנוסף, התבקשו הקלות בקו בנין אחורי דרום מזרחי עד 10% המותרת ע"פ חוק לקירות עם פתחים, ניוד שטח עיקרי מקומה "א" לקומת קרקע והקלה בתכסית קרקע לצורך בניית ממ"ד ותוספת מגורים.

ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות לקו הבנין האחורי, לניוד השטחים מקומה א' לקומת קרקע ולהקלה בתכנית הקרקע. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף הן תואמות להקלות דומות שאושרו בעבר.  
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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות :  
"הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20190603 " בסך : 20,027 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 הבנייה

<b>סעיף 2</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190628\2</b>	<b>תיק בניין: 1402</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2020204 תאריך: 30/04/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נודלמן דוד

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל

**עורך**

פלינסקו מיכאלה

**כתובת:**

רחוב צבעוני 15, שכונה: שקד

**גוש וחלקה:**

גוש: 38226 חלקה: 2461 מגרש: 5

**תוכניות:**

5/105/03/24, 7/105/03/24, 10/105/03/24, 12/105/03/24, 14/105/03/24

**יעוד:**

אזור מגורים א

507.90 מ"ר

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר. עדכון תכנית + תוספת חדר אסקה + סככת חניה.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		מגורים		15.50	153.16	-6.26	14.90	25.18	
		סה"כ		15.50	153.16	-6.26	14.90	25.18	
				168.66		8.64		25.18	
		סה"כ שטח מבוקש		9.24 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח		177.30 מ"ר (קיים ומבוקש)					
סוג פרסום		סטטוס		תאריך פרסום		תאריך תוקף			
הקלה		הכנת פרסום		16/02/2020		11/04/2020			

**מהות הפרסום:**

בקשה להיתר. עדכון תכנית + תוספת חדר אסקה + סככת חניה.

**פרט הפרסום:**

- ניוד שטח עיקרי מקומה "א" אל קומת קרקע. סה"כ הניוד 18.3 מ"ר, שהם 3.66% מגודל המגרש.
- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.

**החלטות**

במסגרת הבקשה להיתר התבקש עדכון תכנית לפי מצב קיים, תוספת מחסן, תוספת חניה מקורה ותוספת פרגולות במגרש מס' 5. בנוסף, התבקשו הקלות לניוד שטח עיקרי מקומה "א" אל קומת קרקע והקלה בקו בניין צדדי מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים. ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

**הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות לקו הבנין הצדדי מזרחי ולניוד השטחים מקומה א' לקומת קרקע. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף הן תואמות להקלות דומות שאושרו בעבר.**  
**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 3</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190664\1</b>	<b>תיק בניין: 1746</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2020204 תאריך: 30/04/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**  
בחרוף נורברטו

בוכרוף סוזנה

**בעל הנכס**  
מ.מ.י.

**עורך**  
פלינסקו מיכאלה

**כתובת:** רחוב ניגונים 42, שכונה: רננים

**גוש וחלקה:** גוש: 38244 חלקה: 19 מגרש: 1190

**תוכניות:** 2017/מק/24, 25/101/02/24

**יעוד:** אזור מגורים א' 464.56 מ"ר

**שימושים:** בית פרטי חד משפחתי **תאור הבקשה:** בקשה בדיעבד, סככת חניה

**מהות הבקשה**

שינוי מיקום החניה ביחס לנספח הבינוי החל על המגרש, בניית מצללה עם כיסוי בד מעל השטח החניה

**הקלות:**

- הקלה לשינוי מיקום החניה ביחס לנספח הבינוי החל על המגרש.
- הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד גבול המגרש עבור הקמת מצללה מחומרים קלים מעל שטח החניה המבוקש.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	136.15		10.87			41.23
	סה"כ	136.15		10.87			41.23
		136.15		10.87		41.23	
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח	147.02 מ"ר (קיים)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	17/01/2020	02/02/2020

**מהות הפרסום:**

שינוי מיקום החניה ביחס לנספח הבינוי החל על המגרש, בניית מצללה עם כיסוי בד מעל השטח החניה

**פרוט הפרסום:**

- הקלה לשינוי מיקום החניה ביחס לנספח הבינוי החל על המגרש.
- הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד גבול המגרש עבור הקמת מצללה מחומרים קלים מעל שטח החניה המבוקש.

### החלטות

במסגרת הבקשה להיתר התבקש שינוי מיקום החניה ביחס לנספח הבינוי החל על המגרש ובניית מצללה עם כיסוי בד מעל שטח החניה במגרש 1190. בנוסף, התבקשו הקלות לשינוי מיקום החניה ביחס לנספח הבינוי החל על המגרש והקלה בקו בניין צדדי מערבי עד גבול המגרש עבור הקמת מצללה מחומרים קלים מעל שטח החניה המבוקש. ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המינוריים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות לשינוי מיקום החניה ולקו בניין צדדי מערבי לפרגולה מחומרים קלים. אישור ההקלות מאפשר שיפור התכנון ונגישות טובה יותר באזור הכניסה לבית. 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. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. נוסח הערבות :

"הבטחת קיום תנאי היתר בניה מס' 20190603 " בסך : 13,560 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

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' 2020204 בתאריך 30/04/2020. 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.