

תאריך: 14/03/2021
ת. עברי: א' בניסן תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021203
בתאריך: 21/03/2021 ח' בניסן תשפ"א שעה 17:30

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - יורי יסאיב | - נציג לשכת התכנון |
| - דנה רוזד - יח' סביבתית | - המשרד להגנת הסביבה |
| - פרלמן אסף | - נציג רשות מקרקעי ישראל |
| - עפרי צפנת | - נציגת משרד הבריאות |
| - רותי נשיץ | - רשות הטבע והגנים |
| - בעז פריפלד | - רשות הטבע והגנים |
| - מיכאל שוקרון | - נציג שירותי כבאות והצלה |
| - אדיר כהן - קצין אג"מ | - נציג משטרת ישראל |
| - חני שליו | - נציג משרד הבינוי והשיכון |
| - רעות גד סעד | - נציג משרד הבינוי והשיכון |
| - ישי טלאור | - נציג משרד התחבורה |
| - סבטלנה טליס | - נציג רשות העתיקות |

סגל:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| - אדר' מרים אלחדד | - מהנדסת העיר |
| - דייגו קרמניצר | - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית |
| - חיים שימן, עו"ד | - יועץ משפטי |
| - שי אהרונוף | - מבקר העירייה |
| - ורה סמוליאנינוב | - בודקת היתרים |
| - טטיאנה קונצמן | - בודקת היתרים |

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021202 מתאריך 14/02/2021.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



על סדר היום:

הדיון יערך באמצעות "חיבור מרחוק" בהתאם להוראות בסעיף 4 לחוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובניה (נגיף הקורונה החדש - הוראת שעה), התש"ף-2020. החיבור יאפשר שמיעה, תגובה וצפייה במשתתפים, הקלטת הדיון, וכן הצגת חומרים.

קישור לזום:

<https://us04web.zoom.us/j/8234942613?pwd=VjVGdVJSaEhmd1RQUEZoaGlIbFU2QT09>

מי שאין לו אפשרות להשתתף בדרך זאת, יש לעדכן במייל מראש לצורך התארגנות בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0840520 הפקדת תוכנית מפורטת בסמכות	שכונה 54 למגורים, כסייפה	גוש : 100025 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	רשות מקרקעי ישראל	כסייפה	5
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20200523\1 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 38237 חלקה : 149 מגרש : 18A	אביטן עליזה	רחוב אגמית 27 כניסה 1, שכונה : מעוף	7

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	תכנית מפורטת: 652-0840520
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021203 תאריך: 21/03/2021	

שם התכנית: שכונה 54 למגורים, כסיפה
סוג תוכנית תכנית מפורטת
 ועדה מחוזית
שטח התוכנית 387,087 מ"ר (387.087 דונם)

מספר תכנית	יחס
267/03/11/ד	שינוי
תמא/1	כפיפות
תמא/35/1	כפיפות
תממ/4/23/14	כפיפות

בעלי ענין

יזם
רשות מקרקעי ישראל

בעלים
רשות מקרקעי ישראל

מודד
ליאוניד צ'רניאק

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 100025 חלקי חלקות: 1, 2
 גוש: 100267 חלקי חלקות: 999
 גוש: 100754 חלקי חלקות: 1
 גוש: 100755 חלקי חלקות: 1
 גוש: 101092 חלקי חלקות: 999
 גוש: 101093 חלקי חלקות: 999

גרסת הוראות התכנית: 23

גרסת תשריט התכנית: 15

מטרת התכנית

יצירת שכונה חדשה (שכונה 54) על ידי הסדרת בינוי קיים וכן מתן אפשרות לבינוי חדש בסדר גודל של כ-555 יח"ד (שיעור מימוש מירבי בשכונה זו בכסיפה מוערך ב-60% - 333 יח"ד) ושטחים ציבוריים התואמים את צרכי אוכלוסיית היעד במקום.

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד של שטח ללא תכנית מאושרת למגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שבילים, נחל וקרקע חקלאית.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות למגורים זמניים.
- קביעת הוראות שלביות.

חוות דעת

גרסת הוראות: 23 תשריט: 15

מדובר בתכנית מפורטת הממוקמת צפון-מזרחית ליישוב כסייפה הקיים, ומדרום לכביש 31.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונה חדשה, על ידי הסדרת בינוי קיים ומתן אפשרות לבנייה חדשה בהיקף של 555 יח"ד, וכן שטחים ציבוריים התואמים את צרכי אוכלוסיית היעד במקום.

התכנית בחלקה הצפוני חורגת מתחום השיפוט המאושר של המועצה המקומית כסייפה, לתוך השטח המוניציפלי של ערד. סה"כ שטח החריגה עומד על כ-8.5 דונם. בין היתר, כוללת חריגה זו מספר מגרשי מגורים ביעוד "מגורים ב". ראה מסומן במפה המצ"ב.

לאחר בחינת התכנית, נראה כי לחריגה לתוך שטח השיפוט אין השפעה מהותית על מדיניות התכנון והפיתוח העירוני.

בהתאם לכך, ממליצה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לכך שמימוש התכנית יהיה מותנה בתנאים הבאים:

1. הסדרת השטח החורג לתוך מרחב השיפוט המוניציפלי של ערד, על ידי גריעתו והעברתו לשטח המוניציפלי של כסייפה.

2. העברת האחריות התכנונית לכל שטח התכנית למרחב התכנון "נגב מזרחי" לרבות אותו שטח התכנית הנמצא בשלב זה במרחב המוניציפלי של ערד.

ניתן לעיין במסמכי התוכנית בקישור:

<https://arad.bartech-net.co.il/TabaArchive?EntityNum=746&TabaNu=652-0840520&TabaType=%D7%AA%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A8%D7%98%D7%AA>

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לכך שמימוש התכנית יהיה מותנה בתנאים הבאים:

1. הסדרת השטח החורג לתוך מרחב השיפוט המוניציפלי של ערד, על ידי גריעתו והעברתו לשטח המוניציפלי של כסייפה.

2. העברת האחריות התכנונית לכל שטח התכנית למרחב התכנון "נגב מזרחי" לרבות אותו שטח התכנית הנמצא בשלב זה במרחב המוניציפלי של ערד.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200523\1	תיק בניין: 1246000019
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021203 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש

אביטן עליזה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פולינסקו מיכאלה

כתובת: רחוב אגמית 27 כניסה 1, שכונה: מעוף

גוש וחלקה: גוש: 38237 חלקה: 149 מגרש: 18A

שטח החלקות: 258.00 מ"ר

תוכניות: 24/מק/2005, 24/במ/5, 24/במ/5

יעוד: אזור מגורים א' שטח מגרש: 258.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

סוג ישות	מספר ישות	תאור ישות
בקשה למידע להיתר	20200198\1	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת שטח למגורים בקומת הקרקע, תוספת ממ"ד חדש ותוספת קומה א בבית מגורים קיים.
הקלות:

הקלה בקו בניין אחורי דרום-מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ- 5.0 מ' ל- 4.8 מ' (4%).
סה"כ הקלה 0.20 מ'.

מפרט שטחים:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר:	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	38.48	60.00	12.00			
2.95	מגורים	31.51				15.12	
	סה"כ	69.99	60.00	12.00		15.12	
		129.99		12.00		15.12	
	סה"כ שטח מבוקש	81.99 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	141.99 מ"ר (קיים ומבוקש)					

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יחידה	ערך מותר	מתוכנית	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מ"ר	210.00	24/במ/5/5		258.00	258.00	
שטחים למטרות עיקריות - על קרקע	מ"ר	130.00	24/מק/2005	69.99	60.00	129.99	
שטחי שרות - על קרקעי (מ"ר)	מ"ר	21.00	24/מק/2005	12.00		12.00	
סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מ"ר	151.00	24/מק/2005	81.99	60.00	141.99	

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200523\1

תואם	ערך קיים +מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתוכנית	ערך מותר	יחידה	זכות
				2005/מק/24	6.00	מ"ר	שטח מחסן
	110.48	60.00	50.48	2005/מק/24	121.00	מ"ר	תכנית קרקע מירבית
	5.00	5.00		2005/מק/24	5.00	מ'	מירווח - קדמי (מטר)
	1.70	1.70		2005/מק/24	1.70	מ'	מירווח - צידי (מטר)
לא	4.81	5.00	0.19-	2005/מק/24	5.00	מ'	מירווח - אחורי (מטר)
	2.00	1.00	1.00	2005/מק/24	2.00		מספר קומות
	7.80	4.65	3.15	2005/מק/24	8.50	מ'	גובה בנין עם גג רעפים משופע

חוות דעת

ורה סמוליאינוב

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה תוספת שטח למגורים בקומת הקרקע, תוספת ממ"ד חדש ותוספת קומה א' בבית מגורים קיים. בנוסף, התבקשה הקלה בקו בניין אחורי, דרום - מערבי עד 4% מהמותרות על פי החוק לקירות עם פתחים מ- 5.0 מ' ל- 4.8 מ', סה"כ הקלה 0.20 מ'.
ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.
בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 8/12/2020 התוספות המבוקשות טרם נבנו.
הבקשה עברה את הבדיקה המרחבית בהצלחה ונמצאה תואמת להוראות התוכנית החלה במקום, למעט תיקונים טכניים מינוריים כפי שנמסרו לעורכת הבקשה.
אני ממליצה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה.
אישור ההקלה מאפשר שיפור תכנון וניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות במגרש והיא גם תואמת למקרים דומים שאושרו בעבר.

שלבים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	הפקת נוסח פרסום	31/12/2020	31/12/2020	טטיאנה קונצמן
עיתון 1	THE MARKER			
תאריך 1	05/11/2020			
עיתון 2	הצבי			
תאריך 2	05/11/2020			
עיתון 3	ישראל היום			
תאריך 3	05/11/2020			
מכתבים לגובלים תחילה	03/12/2020			
מכתבים לגובלים סיום	18/12/2020			

המלצות

לאשר בתנאים הקבועים בחוק את הבקשה ואת ההקלה שבמסגרתה.