

תאריך: 24/03/2021
ת. עברי: י"א בניסן תשפ"א

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021203

בתאריך: 21/03/2021 ח' בניסן תשפ"א 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 | שטרלינג פלורי |

נציגים:

- | | |
|--------------------|-------------|
| - נציג לשכת התכנון | סיון פריד |
| - נציג לשכת התכנון | יובל קרפליס |

סגל:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - מהנדסת העיר | אדר' מרים אלחדד |
| - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית | דייגו קרמניצר |
| - יועץ משפטי | חיים שימן, עו"ד |
| - עוזרת מהנדסת העיר לתכנון אסטרטגי | רומי כוריאל |

מוזמנים:

- | | |
|-------------------------|------------|
| - עורך התוכנית - סעיף 1 | ישמאיל סלח |
|-------------------------|------------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------|-----------------|
| - חבר ועדה | ד"ר דיאנה גיטיס |
| - חבר ועדה | משה קווס |
| - חבר ועדה | אברהם ארנריך |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| - נציג לשכת התכנון | יורי יסאיב |
| - המשרד להגנת הסביבה | דנה רודד - יח' סביבתית |
| - 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 | מיכאל שוקרון |
| - נציג משטרת ישראל | אדיר כהן - קצין אג"מ |
| - נציג משרד הבינוי והשיכון | חני שליו |
| - נציג משרד הבינוי והשיכון | רעות גד סעד |
| - נציג משרד התחבורה | ישי טלאור |

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	סבטלנה טליס	- נציג רשות העתיקות
סגל:	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.

על סדר היום:

הדיון נערך 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 איפשר שמיעה, תגובה וצפייה במשתתפים, הקלטת הדיון, וכן הצגת חומרים.

מ"מ מנהל הוועדה פתח את הישיבה בעיכוב של כ- 10 דקות בהצגת המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה (חיבור מרחוק). לאחר מיכן הפרוטוקול מהישיבה הקודמת שמספרה 2021202 מיום 14/02/2021 אושר פה אחד ללא הערות.

נוכחים בעת ההצבעה:

עו"ד בן חמו ניסן, דודי אוחנונה, אורגיל דורון, שטרלינג פלורי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	652-0840520	שכונה 54 למגורים, כסייפה	גוש : 100025 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	רשות מקרקעי ישראל	כסייפה	6
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20200523\1 ת.בנין : 1246000019	בית פרטי דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 38237 חלקה : 149 מגרש : 18A	אביטן עליזה	רחוב אגמית 27 כניסה 1, שכונה : מעוף	8

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	תכנית מפורטת: 652-0840520
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021203 תאריך: 21/03/2021	

שם התכנית: שכונה 54 למגורים, כסייפה
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
ליאונד 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 בכסייפה מוערך ב-60% - 333 יח"ד) ושטחים ציבוריים התואמים את צרכי אוכלוסיית היעד במקום.

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.**

- 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 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ערך

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200523\1	תיק בניין: 1246000019
קובץ החלטות 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

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:		
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	מגורים	60.00	38.48	12.00				
2.95	מגורים		31.51			15.12		
	סה"כ	60.00	69.99	12.00		15.12		
		129.99		12.00		15.12		
		81.99 מ"ר (עיקרי ושרות)						
		סה"כ שטח מבוקש						
		סה"כ שטח	141.99 מ"ר (קיים ומבוקש)					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	31/12/2020	17/01/2021

מהות הפרסום:

תוספת מגורים בקומת קרקע + ממ"ד חדש, תוספת קומה א

הקלות: הקלה בקו בניין אחורי, דרום-מערבי עד 4% מהמותרות על פי החוק לקירות עם פתחים מ- 5 מ' ל 4.8 מ'.

סה"כ הקלה 0.20 מ'

פרוט הפרסום:

הקלות: הקלה בקו בניין אחורי, דרום-מערבי עד 4% מהמותרות על פי החוק לקירות עם פתחים מ- 5 מ' ל 4.8 מ'.

סה"כ הקלה 0.20 מ'

החלטות

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. ההקלה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות. הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר, בכפוף להשלמת התיקונים המיומרים כפי שנמסרו לעורך הבקשה. הוועדה סבורה שקיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת בקו הבניין האחורי. אישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון, ניצול טוב יותר של הזכויות המוקנות ובנוסף היא תואמת 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' 20200523 " בסך: 29,720 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

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' 2021203 בתאריך 21/03/2021. 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.