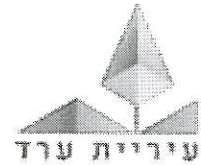


עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



תאריך: 18/07/2021
ת. עברי: ט' באב תשפ"א

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2021207
בתאריך: 27/06/2021 י"ז בתמוז תשפ"א שעה 17:30

נכחו:

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 ארנריך | - חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| - אדרי מרים אלחדד | - מהנדסת הוועדה |
| - דייגו קרמניצר | - מ.מ. מנהל הוועדה המקומית |
| - חיים שימן, עו"ד | - יועץ משפטי |
| - איוי אידל סדובניק | - מזכירת המחלקה |

נעדרו:

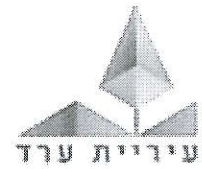
נציגים:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - יורי יסאיב | - נציג לשכת התכנון |
| - דנה רודד - 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 |
| - ישי טלאור | - נציג משרד התחבורה |
| - סבטלנה טליס | - נציג רשות העתיקות |

סגל:

- | | |
|-------------------|----------------|
| - שי אהרונוף | - מבקר העירייה |
| - ורה סמוליאנינוב | - בודקת היתרים |

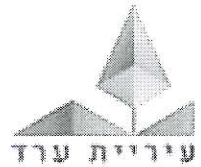
עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021205 מתאריך 12/05/2021.
אוסר פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021206 מתאריך 30/05/2021.

עיריית ערד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה



על סדר היום:

יו"ר הוועדה פתח את הישיבה בהצגת המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה. לאחר מיכן הפרוטוקולים מהישיבות הקודמות שמספרם 2021205 מתאריך 15/05/2021 ו- 2021206 מתאריך 30/05/2021 עלו להצבעה לאישורם.

1. פרוטוקול מישיבה 2021205

החלטה:
לאשר

ההחלטה התקבלה ברוב קולות - 5 בעד, 2 נגד.

נוכחים בעת ההצבעה:

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

2. פרוטוקול מישיבה 2021206

החלטה:
לאשר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחים בעת ההצבעה:

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

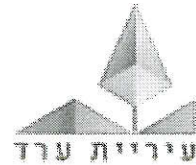
עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר הנחיות כלל	המ/4 אישור הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות כלל עירוניות לערד	גוש : 31212	עיריית ערד	ערד	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	610-0923656 הפקדת תכנית מפורטת	הוספת זכויות בניה במגרשים 2028, 2029 - שכונת	גוש : 38257 מחלקה: 6 עד חלקה: 6		שלמה המלך , שכונה: שכונת יהושפט	9

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 1	הנחיות כלל עירוניות: המ/4
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021207 תאריך: 27/06/2021	

שם התכנית: הנחיות מרחביות כלל עירוניות לערד

סוג הנחיה הנחיות כלל עירוניות

בעלי ענין

יזם

עיריית ערד

בעלים

עיריית ערד

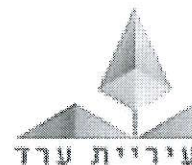
רשות מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 31212 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38201 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38203 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38204 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38205 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38206 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38207 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38208 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38209 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38210 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38211 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38213 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38214 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38215 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38216 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38217 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38218 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38219 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38220 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38223 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38226 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38227 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38228 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38229 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38230 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38231 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38232 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38233 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38234 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38235 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38236 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38237 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38238 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38239 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38240 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38241 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38242 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38243 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38244 בשלמותו חלקות במלואן :
 גוש : 38245 בשלמותו חלקות במלואן :

עיריית ערד

הועדה המקומית לתכנון ובניה



הנושך הנחיות מרחביות: המ/4

גוש : 38248 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38249 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38255 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38256 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38257 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38258 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38259 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38260 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38270 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38272 בשלמותו חלקות במלואן :
גוש : 38275 בשלמותו חלקות במלואן :

מטרת הדיון

אישור שינויים להנחיה מרחבית גרסה מס' 2

מטרת הנחיה

מטרת ההנחיות המרחביות:

לאפיין את "רוח המקום" של ערד באמצעות הנחיות תכנוניות פיזיות. יצירת מרחב ציבורי איכותי לכלל התושבים: חיזוק הממשק בין הרחוב לבית, יצירת מקומות מפגש ושיפור הנגישות, הקהילתיות הבטיחות והמגוון. פיתוח נופי איכותי על ידי עיבוי עצים וצמחיה, צמצום מפגעים סביבתיים. סטנדרטיזציה תכנונית עיצובית ואפיון השכונות השונות (גיאומטריה, חומר, צבע וטקסטורה) לתאר כיצד מותר לבנות את הבינוי המאושר במסגרת תב"עות תקפות.

הוראות התוכנית

דברי הסבר

ביום 01.08.2014 נכנס לתוקפו תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, התיקון הציב את המטרות הבאות:

חיזוק השלטון המקומי תוך הגדלת המחויבות והאחריות של נבחרי הציבור.

הגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

שקיפות, וודאות תכנונית.

שיפור איכות הבנייה.

עיריית ערד מתווה מדיניות אדריכלית ועיצובית, כנדרש על פי סעיף 145 ד' לחוק התכנון

והבנייה, על ידי קביעת הנחיות מרחביות.

חות דעת

מבוקש לעדכן את גרסה מס' 2 להנחיות המרחביות שמספרה המ/4, אשר אושרה וקיבלה תוקף בתאריך 19/07/2020 כדלקמן:

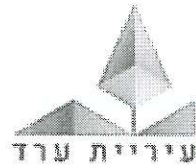
גינן ונטיעת עצים במרחב הציבורי (הורדת סעיף התייחסות לעצים אלרגניים) - שונה בסעיפים 1.4, 2.21, 3.23

אישור השינוי המבוקש נובע משינוי מדיניות עירונית בנושא נטיעת עצים המוגדרים "אלרגניים" ברחבי העיר, לאור התפתחויות טכנולוגיות בתחומי הרפואה והגינן לאורך השנים.

הצוות המקצועי של הועדה סבר כי הסרת חסמים בנטיעת עצים (בכפוף ליתר סעיפי ההנחיות המרחביות) יענה על צרכים העולים מהשטח.

ניתן לעיין בגרסה המוצעת לתיקון בקישור:

<https://arad.bartech-net.co.il/SearchMeetingResults/?searchType=ByMeetingDetails&TypeOfMeeting=2=&MeetingNumber>



עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

המסמך הנחיות מרחביות: 4/מס

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את מסמך הנחיות המרחביות שמספרו 4/מס. עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה שמבוקש לעדכן את גרסה מס' 2 להנחיות המרחביות שמספרה 4/מס, אשר אושרה וקיבלה תוקף בתאריך 19/07/2020 כדלקמן:
הורדת סעיף התייחסות לעצים אלרגניים "גינן ונטיעת עצים במרחב הציבורי" בנוגע להימנעות מנטיעת עצים אלרגניים.
מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי אישור השינוי המבוקש נובע משינוי מדיניות עירונית בנושא נטיעת עצים המוגדרים "אלרגניים" ברחבי העיר, לאור התפתחויות טכנולוגיות בתחומי הרפואה והגינן לאורך השנים. הצוות המקצועי של הוועדה סבר כי הסרת חסמים בנטיעת עצים, בכפוף ליתר סעיפי ההנחיות המרחביות, יענה על צרכים העולים מהשטח.

מהנדסת הוועדה סברה, לאחר התייעצות עם מנהל מחלקת גינן, כי מאז אישור תוכנית המיתאר לערד בשנות ה-80 היו התפתחויות טכנולוגיות בתחומי הרפואה ובתחום הטיפול בעצים אלרגניים ומהסיבה הזאת רשימת העצים כבר הוסרה בגרסה הקודמת של ההנחיות המרחביות. כעת, מבוקש להסיר את המשפט "יש להימנע מנטיעת עצים אלרגניים במרחב הציבורי". מהנדסת הוועדה הבהירה כי השינוי המבוקש אינו סותר את תוכנית המיתאר שמספרה 1/101/02/24 וכי עדיין נדרש לתאם בחירת העצים עם מחלקת גינן שהוא הגוף המקצועי בנושא.

לשאלת חבר הוועדה אברהם ארנרייך השיב יו"ר הוועדה כי למיטב ידיעתו כל עץ יכול לגרום לאלרגיות בדרגות שונות ושיש מדרג שונה לסוג האלרגיות וטיפול בעצים נעשה בהתאם. עוד הבהיר יו"ר הוועדה כי השינוי המבוקש אינו סותר את ההנחיות הנוגעות לעצים אלרגניים שבתוכנית המיתאר.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי מבדיקה שנערכה עם מנהל מחלקת גינן התברר כי כל עץ גורם לאלרגיה ברמה כזו או אחרת וככל שרשום בהנחיות המרחביות "יש להימנע מנטיעת עצים אלרגניים במרחב הציבורי" עצם הסעיף, מונע נטיעת עצים במרחב הציבור בכלל. עוד הבהיר מ"מ מנהל הוועדה שמהסיבה הזאת הבדיקה של העץ נעשית במחלקת גינן שהיא המחלקה המקצועית המייעצת בתחום זה.

בנוגע לחוות דעת חיצונית שהציג חבר הוועדה משה קווס השיב יועמ"ש הוועדה כי אין לה שום תוקף ומדובר ביעוץ שהוכן עבור חבר וועדה לבקשתו ולשימוש שלו. עוד הבהיר יועמ"ש הוועדה שהוועדה אינה מחויבת להתייחס אליה. יועמ"ש הוועדה השיב לחבר הוועדה אברהם ארנרייך שהוראות בהנחיות מרחביות אינן גוברות על הוראות בתב"ע ולכן הוראות התב"ע תקפות. עוד הבהיר יועמ"ש הוועדה כי השינוי המבוקש אינו סותר את הוראות התב"ע בתוקף.

יו"ר הוועדה הבהיר כי ככל שיהיה שינוי במדיניות בנושא הוא יובא לאישור במסגרת תוכנית המתאר העתידית, כעת השינוי המבוקש אינו סותר את תוכנית המתאר התקפה.

חבר הוועדה משה קווס ביקש שירשם בפרוטוקול כי הוא מבקש חוות דעת כתובה בנוגע לפתרונות הגינן הקיימים.

יועמ"ש הוועדה הבהיר כי אין ביכולתו של מנהל מחלקת גינן לספק חוות דעת כמבוקש ושהוא גורם מקצועי המייעץ לוועדה המקומית ותו לא. עוד הבהיר יועמ"ש הוועדה כי הוא מבקש להגדיר על מה חוות הדעת המבוקשת.

הצבעה

בעד: 5 חברים

נגד: 2 חברים

נוכחות:

חברים:

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

החלטות

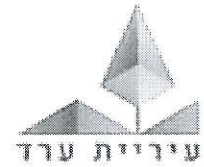
במסגרת השינוי המבוקש להנחיות המרחביות לערד, מבוקש לעדכן את גרסה מס' 2 להנחיות המרחביות שמספרה 4/מס, אשר אושרה וקיבלה תוקף בתאריך 19/07/2020 כדלקמן:

הורדת סעיף התייחסות לעצים אלרגניים בנושא "גינן ונטיעת עצים במרחב הציבורי" - שונה בסעיפים 1.4, 2.21, 3.23 כפי שהוצג לוועדה במסגרת הישיבה.

הוועדה מחליטה לאשר את השינויים המבוקשים לאוגדן ההנחיות המרחביות בהתאם להוראות בסעיף 145 ד' (ו) לחוק התכנון והבניה-התשכ"ה (1965).

הוועדה המקומית סברה כי אישור השינוי המבוקש אינו סותר את ההוראות שבתוכנית המתאר שמספרה 1/101/02/24

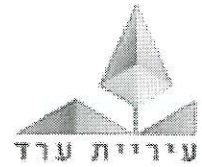
עיריית ערד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה



המשך הנחיות סרחביות: המ/4

ונובע משינוי מדיניות עירונית בנושא נטיעת עצים המוגדרים "אלרגניים" ברחבי העיר וזאת לאור התפתחויות טכנולוגיות בתחומי הרפואה והגינון לאורך השנים. עוד סברה הוועדה המקומית כי הסרת חסמים בנטיעת עצים (בכפוף ליתר סעיפי ההנחיות המרחביות) יענה על צרכים העולים מהשטח.

עיריית ערד
הועדה המקומית לתכנון ובניה



סעיף 2	תכנית מפורטת: 610-0923656
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2021207 תאריך: 27/06/2021	

שם התכנית: הוספת זכויות בניה במגרשים 2028, 2029 - שכונת יהושפט, ערד

סוג תוכנית תכנית מפורטת

ועדה מקומית

שטח התוכנית 4,967.00 מ"ר (4.967 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	216/במ/24
החלפה	3/113/03/24
החלפה	2026/מק/24

בעלי ענין

מודד

עמי אלקבץ

כתובות שלמה המלך, שכונה: שכונת יהושפט

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
38257	לא	6	6	6	כן
38257	לא	7	7	7	כן

גרסת תשריט התכנית: 7

גרסת הוראות התכנית: 19

מטרת הדיון

הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

התכנית מציעה הוספת זכויות בניה עיקריות במגרשים 2028 ו-2029 ברחוב ירושלים וברח' שלמה המלך, שכונת יהושפט, ערד. בנוסף, התכנית מציעה שינוי קווי בניין ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

חוות דעת

מצ"ב חוות דעת מהנדס לפי סעיף 61 א(ג)(4)

ניתן לעיין במסמכי התוכנית בארכיב הקבצים בקישור:

https://arad.bartech-net.co.il/CityPlanDetails?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%d7%aa&Entity_Number=738&pageId=11480

המלצות

להפקיד את התוכנית בהתאם לסעיף 85(א)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בכפוף למילוי התנאים כדלקמן:

1. תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להערות כפי שנמסרו לעורך הבקשה לרבות תיקון המפלס של הכניסה הקובעת של מבנה המגורים במגרש 2028 בהתאמה לנתוני הרחוב. בשלב זה אין המלצה לאישור לשינוי הגובה בכניסה הקובעת במגרש 2028 בכ- 1.0 מ'.
2. יש לדרג את קירות התמך בהתאם להנחיות המרחביות.
3. תיקון והשלמת גבהים בנספח הבינוי.
4. חתימה על כתב שיפוי

מהלך דיון

מ"מ מנהל הוועדה הציג את התוכנית להוספת זכויות בניה במגרשים 2028, 2029 בשכונת יהושפט והבהיר כי מדובר בתוכנית שבמסגרתה מבוקשת הוספת זכויות בניה עיקריות, שינוי בקווי בנין, שינוי במספר הבניינים במגרש, שינוי בדירוג הבניינים ומספר הכניסות למגרשים ביחס לתוכנית הבינוי המאושרת, שינוי לגבהי 0.00 שנקבעו לבניינים, הגדלת התכסית בכל מגרש ושינוי בחלוקת הקומות ביחס לכניסה הקובעת מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה למגרש 2029, מבלי לשנות את סה"כ מספר הקומות המותרות והכל כמפורט בטופס חוות דעת המהנדסת המצורף לסדר יום.

מ"מ מנהל הוועדה הבהיר כי עד למועד הדיון טרם התקבלה חוות דעת לעניין סמכות מאושרת על ידי יועמ"ש הוועדה.

מהנדסת הוועדה הבהירה כי כל עיקרי הוראות התוכנית המוצעת נבדקו והיא סברה שהם מתאימים לסעיפי החוק המותרים לאישור בוועדה מקומית וכך התייחסה בחוות דעתה ובחוות הדעת לעניין סמכות.

מהנדסת הוועדה סברה שהתוכנית משפרת תכנון ומיטיבה עם השכונה וגם תואמת לחזון העירוני. עוד הבהירה מהנדסת הוועדה שהגדלת הזכויות המבוקשות במסגרת התוכנית אינה משפיעה על התשתיות הקיימות.

חברת הוועדה דיאנה גיטיס סברה כי תכנון הבינוי המוצע אינו מטיב עם השכונה בכך שהוא מציג בינוי בצפיפות גבוה יותר.

מ"מ מנהל הוועדה השיב כי הבינוי המוצע שונה מהבינוי המאושר בכך שמתוכננים 2 בניינים מרוחקים זה מזה, עם גינות ביניהם, להבדיל מהבינוי המאושר שבו מתוכנן בניין אחד ארוך.

מהנדסת הוועדה סברה כי בבינוי המוצע יש שיפור תכנון. מדובר ב- 2 בניינים עם גינות ודירות גן והפנייה לנוף. עוד הבהירה מהנדסת הוועדה כי הממשק עם הוואדי עדיין אינו פתור במלואו.

יו"ר הוועדה סבר כי התכנון המוצא תואם לחזון העיר ביחס לצפיפות. פיזור יח"ד בצפיפות קטנה, למשל בצמודי קרקע, גורמת לניצול משאב הקרקע בצורה שאינה מיטבית וגם עלויות פיתוח ואחזקה גבוהות יותר לעיר ומהסיבה הזאת יו"ר הוועדה סבר שיש לצופף יח"ד ככל שניתן בשטח קטן, מבלי לפגוע באיכות החיים של האנשים.

יועמ"ש הוועדה הבהיר כי עליו לבצע בדיקה נוספת ביחס לסעיף בחוק המתייחס להוראה של ניווד הקומות שבהוראות התוכנית. עוד הבהיר יועמ"ש הוועדה כי לאחר השלמת הבדיקה הוא יקבע האם התוכנית הינה בסמכות וועדה מקומית בהתאם לסעיף 62(א) לחוק.

יו"ר הוועדה סבר שהנשוא התכנוני הובהר ועמדת המהנדסת מקובלת לחברי הוועדה. עוד הבהיר יו"ר הוועדה שככל שתתקבל הסכמה של כל חברי הוועדה ולאחר שתתקבל חוות הדעת של יועמ"ש הוועדה בעניין סמכות, תתבצע הצבעה טלפונית לאישור על הפקדת התוכנית.

חברי הוועדה הסכימו לקיים הצבעה טלפונית לאחר שתתקבל עמדת היועמ"ש בעניין הסמכות לאשר את הפקדת התוכנית.

החלטות

במסגרת התוכנית להוספת זכויות בניה במגרשים 2028, 2029 בשכונת יהושפט מבוקש עבור מגרש מס' 2028:

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-494 מ"ר מ-2,200 מ"ר ל-2,694 מ"ר, שינוי קווי הבניין במרווח הצדדי מ-5 מ' ל-3 מ', שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לרבות שינוי במספר המבנים במגרש מאחד לשניים, שינוי דירוג של תוכנית מאושרת, שינוי משתי כניסות לחנייה לכניסה אחת, הגדלת תכסית מ-41% ל-45% ושינויים במפלס של הכניסה הקובעת של הבניינים.

עבור מגרש 2029:

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-499 מ"ר מ-1,600 מ"ר ל-2,099 מ"ר, שינוי בקו הבניין הקדמי הפונה לרחוב שלמה המלך (דופן דרום-מערבית) מ-5 מ' ל-4 מ' וקביעת קו בניין אחורי של 4 מ', ניווד עד 2 קומות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ הקומות המותרות, שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לרבות שינוי במספר המבנים במגרש מאחד לשניים, שינוי דירוג של תוכנית מאושרת, שינוי מיקום המבנים ואורך בינוי על קו בניין מ-50% ל-17%, הגדלת תכסית מ-44% ל-45% ושינויים במפלס של הכניסה הקובעת של הבניינים.



עיריית ערד הועדה המקומית לתכנון ובניה

חמשון תוכנית: 610-0923656

לאחר תיקון טופס בדיקת סמכות של תוכנית, בנוגע לסעיף המתייחס לניוד קומות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 2029, ללא שינוי במספר הקומות המותרות (תוקן כתואם לסעיף 62א(א)(9) לחוק במקום סעיף 62א(א)(5)), התוכנית נקבעה על ידי מהנדסת הוועדה ויועמ"ש הוועדה כתוכנית בסמכות וועדה מקומית, כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית - טופס מתוקן לבדיקת סמכות של תוכנית חתום על ידי מהנדסת הוועדה ויועמ"ש הוועדה הוצג לחברי הוועדה.

הוועדה, לאחר שקראה את נימוקי מהנדסת הוועדה שפורסמו בחוות דעתה ושמה את העמדה המקצועית של הצוות המקצועי של הוועדה מחליטה, על הפקדת התוכנית בכפוף להגשת כתב שיפוי חתום ובכפוף לתיקון מסמכי התוכנית כפי שיפורט להלן ומהנימוקים הבאים:

1. הוועדה מאמצת את עמדתה המקצועית של מהנדסת הוועדה, כפי שקיבלה ביטוי בחוות דעתה ומהנימוקים שפורטו בחוות דעתה.
2. הוועדה סבורה כי התוכנית תאפשר שיפור התכנון במתחם ובממשק עם הסביבה והיא גם תואמת לחזון התכנוני של פיתוח השכונה.
3. הוועדה סבורה כי יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למכתב ההערות שנשלח לעורך התוכנית לרבות תיקון סעיפי החוק כפי שנקבע בחוות הדעת לעניין סמכות, תיקון גובה ± 0.00 בביניין בכניסה הצפונית במגרש 2029, התאמת דירוג קירות התמך בהתאם למוגדר בהנחיות המרחביות ותיקון והשלמת גבהים בנספח הבינוי.

הצבעה

בעד: 7 חברים

נוכחות:

חברים:

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

מרים אלחודד
מ.ר. 101800
מהנדסת הוועדה המקומית
לעניין ובניה ערד
מהנדסת העיר

27.7.2021
תאריך

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

עו"ד ניסן בן חמו
יו"ר הוועדה המקומית

27.7.2021
תאריך

