

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל *
ישיבה מספר: 20150008 ביום ראשון תאריך 06/09/15 כ"ב אלול, תשע"ה בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

אלו שבירו	יו"ר ועדה
יחיאל תוהמי	חבר ועדה
מקס צירנוגלז	חבר ועדה
ורד טוויל	חברת ועדה
אריק דושי	חבר ועדה
פבל פולב	חבר ועדה
יבגני יעקובוב	חבר ועדה
דריה מיולבאום	חברת ועדה
יוסי חן	חבר ועדה
חגיבי מיקי	- חבר ועדה

סגל:

בוריס גרינברג	מהנדס העיר
דוד זיו	יועמ"ש

מוזמנים:

אבי עזר	מנכ"ל העירייה
אריה ברסקי	- מבקר העירייה

נעדרו

חברים:

שירה דקל-כץ	חברת הועדה
גלב רבינוביץ'	חבר ועדה
לודמילה גוזב	חברת ועדה

סגל:

דינה רפאלובסקי	- ראש מדור רשוי
----------------	-----------------

מוזמנים:

נטליה אברבנד	מנהלת לשכת התכנון
--------------	-------------------

פרוטוקול לישיבת הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * מספר : 20150008 בתאריך :
06/09/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	130/1/7/6		התחדשות עירונית שכונת מודול בטון (פינוי בינוי)	3
2	130/ת/6/6		שינוי נקודתי אזור תעשייה אריאל מערב	4
3	130/ת/6/7		תביע נקודתית לאזור תעשייה מערב	5
4	130/ת/6/8		תביע נקודתית לאזור תעשייה אריאל מערב	6

תכנית מפורטת: 130/1/7/6

סעיף: 1

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר: 20150008 בתאריך: 06/09/2015

שם: התחדשות עירונית שכונת מודול בטון (פינוי בינוי)

אריאל

שטח התוכנית: 56,852.000 מ"ר

בעלי ענין* **יוזם/מגיש:** עיריית אריאל* **מתכנן:** מונא אדריכלים**מטרת הדין**

תכנון פינוי בינוי לאזור "מודול בטון" - שינוי מספר יח"ד.

מטרת התוכנית

מטרת התוכנית:

בניית 1600 יח"ד חדשות בתהליך התחדשות פינוי בינוי, במקום 198 יח"ד קיימות. תהליך מדורג של בינוי על שטחים לא מבונים, פינוי דירות ואוכלוסייה והשלמת הבינוי הנותר.

תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התוכנית, כל זאת כדי לאפשר בניית מתחם מגוון ואיכותי המשמר את הערכים הקיימים במקום, מרחב הולכי רגל, יצירת רצף עירוני וירוק.

עיקרי הוראות התוכנית:

- 1 שינוי ייעודי הקרקע הקיימים: מגורים ב', מגורים ג', מסחר, שטחי ציבור, שצ"פים, שבילים ודרך מאושרת ליעודים הבאים:
2. א. קביעת בינוי עבור הקמת 6 מגדלי מגורים בני 22 קומות, 920 יח"ד, מעל קומות חניה מחסנים כביש גישה ושטחים משותפים.
- ב. קביעת בינוי עבור בניה מרקמית צמודת דופן, 8 קומות, 1000 יח"ד מעל קומות חניה מחסנים כביש גישה ושטחים משותפים.
3. קביעת קווי בניין חדשים
4. שינוי וקביעת זכויות בניה עבור כלל המתחם
5. הגדלת מס' יח"ד מ-198 קיימות ל-1920 מוצעות
6. הגדלת מס' קומות ל-22 קומות מקסימליות מעל מפלס כניסה קובעת.
7. ביטול דרכים מאושרות, קביעת דרכים חדשות כולל כביש וחניות במפלס תת"ק, קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי, שטחים לחניה וכד'
8. קביעת שימושים מותרים והוראות בייעודי בקרקע השונים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה
10. קביעת סעיפי סטייה ניכרת
11. קביעת הוראות להריסה כולל שינויים ושיפורים בתשתיות ציבוריות, דרכים, קווי מים, ניקוז וכו'.

מהלך הדין

דיסק של מהלך הדין נמצא באגף הנדסה.

הצבעה: בעד לאשר את התכנית – אלי שבירו, יחיאל תוהמי, מקס צ'רנוגלז, ורד טוויל, אריקה דושי, פבל פולב, יבגני יעקובוב, דריה מיולבאום, יוסי חן.
נגד – מיקי חג'בי.

החלטות

להמליץ למת"ע לאשר את התכנית

שם: שינוי נוקודתי אזור תעשיה אריאל מערב

אריאל

שטח התוכנית: 18,400.000 מ"ר

בעלי ענין

♦ **יוזם/מגיש:** החברה כלכלית לאריאל

♦ **עורך:** אדר' פנינה רוזנברג

מטרת התוכנית

1. שינוי גבולות תוך הגדלת שטח מגרש מס' 1-100 המסומן בייעוד "מתקנים הנדסיים"
2. שינוי יעוד מגרש 1-101 מ"מתקנים הנדסיים" ליעוד של "שטח לתעשיה".
3. איחוד מגרש 1-101 בייעוד תעשייה עם מגרש 1-3 B וחלוקת השטח מחדש ל-2 מגרשים חדשים 2030 ו-2031.

מהלך הדיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה: בעד לאשר את התכנית – כל חברי הועדה.

החלטות

להמליץ למת"ע לאשר את התכנית

שם: תב"ע נקודתית לאזור תעשייה מערב

אריאל

שטח התוכנית: 138,190.000 מ"ר

בעלי ענין

♦ **יוזם/מגיש:** החברה הכלכלית לנכסים

♦ **עורך:** אדר' רוזנברג פנינה

מטרת התוכנית

1. שינוי יעוד מגרש 300 מ"מסחר" ליעוד של "תעשייה" מגרש חדש 2101.
2. שינוי יעוד מגרש 2007 מיעוד "תעשייה" ליעוד של "מסחר ותעשייה" תוך איחודו למגרש 2008 מספרו של מגרש חדש 2106 ביעוד מסחר ותעשייה.
3. ביטול דרך תוך שינוי חלוקת המגרשים הכלולים בגבולות התכנית.
4. שינוי יעוד קרקע מיעוד של "תעשייה" ליעוד של "שצ"פ" למדרונות שאינם ניתנים לשימוש התעשייה. ביטול רצועה של שצ"פ / דרכי ביוב בהתאמה לחלוקת המגרשים החדשה.

מהלך הדיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה: בעד לאשר את התכנית – כל חברי הועדה.

החלטות

להמליץ למת"ע לאשר את התכנית

סעיף: 4 | **תכנית מפורטת: 130/ת/6/8**
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר: 20150008 בתאריך: 06/09/2015

שם: תב"ע נקודתית לאזור תעשייה אריאל מערב

אריאל

שטח התוכנית: 110,400.000 מ"ר

בעלי ענין

♦ **יוזם/מגיש:** החברה הכלילת לאריאל

♦ **עורך:** אדר' רוזנברג פנינה

מטרת התוכנית

1. שינוי יעוד ממתקנים הנדסיים ליעוד של תעשייה, תוך ביטול מגרש 4000, וקביעת יעוד "תעשייה" לשטח שהיה ביעוד של "שטח עתידי לתעשייה", ליצירת תא שטח חדש היעוד תעשייה 2007.
2. שינוי חלוקת המגרשים המאושרים הכלולים בגבולות התוכנית.
3. שינוי יעוד קרקע מיעוד של תעשייה ליעוד של שצ"פ במדרונות שאינם ניתנים לשימוש לתעשייה.
4. שינוי במיקום רצועות של שצ"פ / דרכי ביוב בהתאמה לחלוקת המגרשים החדשה.
5. שינוי במיקום של מגרש 4101 תוך הגדלת שטחו.

מהלך הדיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה: בעד לאשר את התכנית – כל חברי הועדה.

החלטות

להמליץ למת"ע לאשר את התכנית

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
8	הציונות 24 אריאל	איזמייילוב דינרה	4238			20150077	1

שינוי חלוקה פנימית ותוספת שטח לדירה, מרפסת לא מקורה, תוספת 2 מזגנים.

9	העבודה 7 אריאל	כחלון יעקב	5			20150103	2
---	----------------	------------	---	--	--	----------	---

תוספת גלריה למבנה קיים, שינוי יעוד הנכס (מוסך לאולם אירועים), הריסת רמפה, מחסן וסככות שנבנו בחריגה, התקנת משטח ומעקה מעץ, פרוק של "סגירת חורף", 4 מזגנים.

10	העבודה 7 אריאל	פרץ יוסי	5			20140097	3
----	----------------	----------	---	--	--	----------	---

תוספת גלריה למבנה קיים, 3 מזגנים, מדרגות כניסה לרמפה, מעקות. איחוד תאים.

11	המלאכה 5 אריאל	בקה יעקב	2			20150086	4
----	----------------	----------	---	--	--	----------	---

שינוי חלוקה פנימית, פתיחת ויטרינה ודלת דו-כיוונית, הנמכת תקרה, הגדלה וריצוף רמפה, הגדלת גגון מפח איסכורית, תוספת מדרגות מפח מרוג, מעקה ברזל, 2 מזגנים.

12	גדעון 5 אריאל	ינאי גינן	91			20150109	5
----	---------------	-----------	----	--	--	----------	---

שינוי חלוקה פנימית ותוספת שטח בקומת קרקע, שינוי ותוספת גגוני רעפים, העברת 2 מזגנים למקום חדש, תוספת קיר תומך ומעקה מלוחות עץ בחזית מזרחית, פתיחת חלון בחזית מזרחית, סגירת חלון בחזית דרומית.

13	עיר דוד 4 אריאל	חברת ניצני אריאל בע"מ ע"י שגיב עפרוני	74/75	100		20150166	6
----	-----------------	---------------------------------------	-------	-----	--	----------	---

שינוי מפלס כניסה לבית 75.

14	יסמין 35 אריאל	אדמטק נכסים בע"מ	22-2			20150147	7
----	----------------	------------------	------	--	--	----------	---

מפעל לייצור מוצרי מתחת (כולל אחסנה ומשרדים).

1020240	תיק בניין :	20150077	מספר בקשה :	סעיף 1:
06/09/2015	בתאריך :	20150008	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר :

מבקש:

♦ איזמיילוב דינרה

♦ בוריסנקו ולדימיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הציונות 24 אריאל

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 4238 יעוד: מגורים ג'

סוג הבניה: רגילה

תכנית: 130/2/1/ד, 130/2/2

שכונה: רובע ב' שלב א'

שטח עיקרי

14.92

תאור בקשה

תוספת

מגורים קומות

מהות הבקשה

שינוי חלוקה פנימית ותוספת שטח לדירה, מרפסת לא מקורה, תוספת 2 מזגנים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1			14.92	85.12	מגורים		
15.75							מרפסת לא מקורה		
					14.92	85.12			

מתנגדים

♦ גנאדי בן עמי הציונות 24 דירה 5 אריאל

הערות בדיקה

בקשה חדשה להיתר הבניה.

מהלך דיון

התכנית לא הובא לדיון, נדחתה לישיבה הבאה.

סעיף 2: מספר בקשה: 20150103 תיק בניין: 3130070
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר: 20150008 בתאריך: 06/09/2015

מבקש:**• כחלון יעקב**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העבודה 7 אריאל

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 5 יעוד: תעשייה ומלאכה

סוג הבניה: טרומית

תכנית: 130/1, 130/1/4

שטח עיקרי

31.93

תאור בקשה

תוספת

מלאכה

מהות הבקשה

תוספת גלריה למבנה קיים, שינוי יעוד הנכס (מוסך לאולם אירועים), הריסת רמפה, מחסן וסככות שנבנו בחריגה, התקנת משטח ומעקה מעץ, פרוק של "סגירת חורף", 4 מזגנים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					31.93	113.02	מלאכה		
					31.93	113.02			

מתנגדים**• פרץ יונה** העבודה 7 דירה 4 אריאל**הערות בדיקה**

2 גלריות, דק מעץ בש.צ.פ. – בקשה לאישור מצב קיים בתנאי הריסת מחסן פח קיים ופירוק "סגירת חורף" (איסור סגירת מעבר ציבורי)

מגיש הבקשה מבקש "זיקה לשטח ציבורי".

מהלך דיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה

אפי ישראל ופרץ יונה הגיעו לישיבת הועדה.

הצבעה:

בעד לאשר את הבקשה – אלי שבירו, יחיאל תוהמי, פבל פולב, יבגני יעקובוב, מקס צ'רנוגולז, יוסי חן.
נגד – מיקי חג'בי,

נמנעו – דריה מיולבאום, אריק דושי.

החלטות

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה

מספר בקשה: 20140097	תיק בניין: 3130070
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר: 20150008	בתאריך: 06/09/2015

סעיף: 3

מבקש:

פרץ יוסי

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: העבודה 7 אריאל
 גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 5 יעוד: תעשייה ומלאכה
 סוג הבניה: טרומית
 תכנית: 130/1, 130/1/4

<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	מלאכה
37.60	תוספת	

מהות הבקשה

תוספת גלריה למבנה קיים, 3 מזגנים, מדרגות כניסה לרמפה, מעקות. איחוד תאים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					37.60	226.05	מלאכה		
					37.60	226.05			

הערות בדיקה

בקשה לאישור מצב קיים. רמפה והמדרגות לרמפה נמצאים בשטח ציבורי.

מהלך דיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה:

בעד לאשר את הבקשה: אלי שבירו, יחיאל תוהמי, פבל פולב, יבגני ועקובוב, מקס צ'רנוגלז, דריה מיולבאום. נמנעו: מיקי חג'בי, אריק דושי, יוסי חן.

החלטות

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה

סעיף: 4	מספר בקשה: 20150086	תיק בניין: 3140050
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר: 20150008 בתאריך: 06/09/2015		

מבקש:

• **בקה יעקב**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלאכה 5 אריאל

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 2 יעוד: תעשיה

סוג הבניה: טרומית

תכנית: 130/1/4

שכונה: אזור מלאכה

שטח שירות

7.20

תאור בקשה

תוספת

מלאכה

מהות הבקשה

שינוי חלוקה פנימית, פתיחת ויטרינה ודלת דו-כיוונית, הנמכת תקרה, הגדלה וריצוף רמפה, הגדלת גגון מפח איסכורית, תוספת מדרגות מפח מרוג, מעקה ברזל, 2 מזגנים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						111.90	מלאכה		
			7.20	15.00			סככה		
			7.20	15.00		111.90			

הערות בדיקה

הרחבת רמפה ותוספת גגון מפח – בקשה חדשה להיתר הבניה. שינויים פנימיים, דלת, מזגנים, מדרגות – בקשה לאישור מצב קיים.

מהלך דיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה:

בעד לאשר את הבקשה – אלי שבירו, יחיאל תוהמי, פבל פולב, יבגני יעקובוב, מקס צ'רנוגולז, דריה מיולבאום, אריק דושי. נגד – יוסי חן.

החלטות

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה

1110050 תיק בניין:	20150109 מספר בקשה:	סעיף 5:
06/09/2015 בתאריך:	20150008 ישיבה מספר:	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר:

מבקש:

• ינאי ג'נין

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גזעון 5 אריאל

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 91 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה

תכנית: 130/5, 130/6, 130/2/1/ד, 130/2/1

שכונה: רובע ב' שלב א'

שטח עיקרי שטח שירות
13.77 0.58

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת

מהות הבקשה

שינוי חלוקה פנימית ותוספת שטח בקומת קרקע, שינוי ותוספת גגוני רעפים, העברת 2 מזגנים למקום חדש, תוספת קיר תומך ומעקה מלוחות עץבחזית מזרחית.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1			13.77	96.81	מגורים		
						48.41	מגורים	3.00	
			0.58	29.34			גגון		
				7.24			מחסן		
				5.12			ממ"ד		
			0.58	41.70	13.77	145.22			

הערות בדיקה

תוספת בניה – בקשה חדשה להיתר הבניה, גגונים – בקשה לאישור מצב קיים.

מבוקשת הקלה של בקו בנין של 4.4% חלק הישן נבנה ע"י חב' בן יקר גת בסטייה מקו הבנין.

מהלך דיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה:

בעד לאשר את הבקשה כולל הקלה המבוקשת – כל חברי הועדה.

החלטות

לאשר הבקשה כולל הקלה של 4.4% בקו בנין בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה

1570040	תיק בניין :	20150166	מספר בקשה :	סעיף: 6
06/09/2015	בתאריך :	20150008	ישיבה מספר * :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל

מבקש:

• חברת ניצני אריאל בע"מ ע"י שגיב עפרוני.

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: עיר דוד 4 אריאל
גוש וחלקה: גוש: חלקה: 100 מגרש: 74/75 יעוד: מגורים ב'
תכנית: 130/2/3

שכונה: רובע ב' שלב א'

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תכנית שינויים

מהות הבקשה

שינוי מפלס כניסה לבית 75.

הערות בדיקה

בקשה לאישור מצב קיים.

מהלך דיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה:

בעד לאשר את הבקשה – אלי שבירו, יחיאל תוהמי, פבל פולב, יבגני יעקובוב, מקס צ'רנוגלז, דריה מיולבאום, אריק דושי.
נגד – יוסי חן.
נמנע – מיקי חג'בי.

החלטות

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה

סעיף: 7	מספר בקשה: 20150147	תיק בניין: 8110350
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתו"ב אריאל * ישיבה מספר: 20150008 בתאריך: 06/09/2015		

מבקש:

• אדמטק נכסים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יסמין 35 אריאל

שכונה: אזור תעשיה אריאל מערב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 22-2 יעוד: תעשיה

תכנית: 130/ת/6/1

שטח עיקרי

9902.47

תאור בקשה

בניה חדשה

תעשיה

מהות הבקשה

מפעל לייצור מוצרי מתחת (כולל אחסנה ומשרדים).

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					9637.50		תעשיה		
					196.17		ממ"ד		
					68.80		חדר טרפז		
					9902.47				

הערות בדיקה

בקשה לאישור מצב קיים.

חידוש אישור ועדת רשות רישוי מס' 2014007 מיום 13.04.14.

מהלך דיון

דיסק של מהלך הדיון נמצא באגף הנדסה.

הצבעה:

בעד לאשר את הבקשה – כל חברי הועדה.

החלטות

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה

דף אישורים לפרוטוקול

מהנדס הועדה

אליהו שבירו
יו"ר הועדה

העתקים:

1. חברי הועדה.
2. אדרי' נטליה אברבוך- מנהלת לשכת התכנון
3. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה