



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 23/04/2020
ת. עברי: כ"ט בניסן תש"ף

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2020009

בתאריך: 26/04/2020 ב' באייר תש"ף שעה 15:30

נכחו:

חברים:

סגל:

יעקב אביבי	- יו"ר הוועדה
יצחק משה	- מהנדס הוועדה
עו"ד תומר טבק	- היועץ המשפטי לוועדה
דגנית זקרי	- מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה
אביבית ארביב	- מזכיר טכני לוועדה



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20190666 ת.בנין: 2803320	מגורים, הסדרת מצב קיים	גוש: 2527 חלקה: 137 מגרש: 132א	וייספלד אירנה	מושב שתולים	3
2	בקשה להיתר	20190637 ת.בנין: 2200490	מגורים, תוספת למגורים	גוש: 2748 חלקה: 40 מגרש: 49	מורן זית	כפר-ורבורג	6
3	בקשה להיתר	20190162 ת.בנין: 6002120	מערכת תדלוק, מיכלי דלק	גוש: 2775 חלקה: 90 מגרש: 212	קבוצת סקופ מתכות בע"מ	אזור תעשיה מבצע	8



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	בקשה להיתר: 20190666	תיק בניין: 2803320
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020009 תאריך: 26/04/2020		

בעלי עניין

מבקש

כבירי אבי, 132 מושב שתולים, 050-7858810

וייספלד אירנה, 132 מושב שתולים

כתובת:

מושב שתולים, 132

גוש וחלקה:

גוש: 2527 חלקה: 137 מגרש: 132א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הסדרת מצב קיים

שטח עיקרי:

24.69 מ"ר

שטח שירות: 21.77 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית לתוספת בניה בחלל הגג קיים כולל שינויים בגג רעפים

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

יישוב: שתולים

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 2046/מק/8 י.פ. תוקף 26.2.2003

תוכנית מפורטת: 4/123/03/8 י.פ. תוקף 16.2.1997**

תוכנית מפורטת: 2035/מק/8

חלקה רשומה: 566 מ"ר

ייעוד: מגורים א' - חד משפחתי עם קיר משותף

זכויות בניה לקומה-

למטרות עיקריות מעל הקרקע: 50%

למטרות שרות מעל הקרקע: 10%

סה"כ לכל הקומות: 60%

תכסית מירבית: 35%

מס' קומות: 2

מס' יח"ד למגרש: 2

קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 או 0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

תכליות ושימושים:

אזור מגורים א':

1. באיזור זה יותר הקמת בתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתיים וחד- משפחתיים עם קיר משותף על גבול מגרש צידי 0 באופן שנוצר בית דו משפחתי, קן קומה אחת או שתיים.
2. במקרה של בתים חד משפחתיים עם קיר משותף שטח מגרש מינימלי לבניה לא יופחת מ-220 מ"ר נטו ליחידת דיור. תכסית המבנה על הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.
3. במקרה של בתים חד משפחתיים שטח מגרש מינימלי לבניה לא יופחת מ-440 מ"ר. תכסית המבנה על הקרקע לא תעלה על 35%.
3. בשטחי השרות יהיו:
- א. סככת חניה בשטח עד 17 מ"ר, ללא קירות אטומים, מקורה בקרוי קל, ממוקמת בקו מגרש צידי וקדמי 0.
- המבנה לפי פרט אחיד של הועדה המקומית.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190666

4. קוי בניין:
- א. קו בנין הקדמי יהיה 5.0 מ' וכמסומן בתשריט.
- ב. קו הבנין הצידי יהיה 3.0 מ' ו-0 בקיר משותף.
- ג. קו הבנין האחורי יהיה 5.0 מ'.
- ד. קו הבנין למגרשים פינתיים: קו בנין מגבול מגרש אחורי שכן- 5.0 מ', קו בנין קדמי לפי התשריט.
5. גגות, קומות וגובה הבנינים:
- א. הגגות בבתיים דו קומתיים משופעים עם גימור רעפים.
- ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות.
- ג. גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מ' ממפלס קומת הקרקע.
- גובה מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 0.50 מ' מגובה מפלס המדרכה בחזית הבנין.
- ד. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג פרט לקולטי שמש ואנטנות טלוויזיה.
6. גדרות: הגדר תהיה אחידה לפי מפרט של הוועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
- ב. עפ"י 8/מק/2035- תותר הקמת מחסן נפרד מבית מגורים, בשטח עד 10 מ"ר ברוטו בקו בנין 0 אחורי, צידי או קדמי. מבנה המחסן יהיה מבניה קשה, בגמר חיצוני דומה למבנה הראשי.
- עפ"י 8/מק/2046- תותר הקמת מחסן נפרד מבית המגורים, בשטח עד 16 מ"ר ברוטו במגרשים מס' 15-1, 40, 41, 63, 64, 77-151, 503-506.
- המחסנים יוקמו בקו בנין 0 אחורי וצדדי של כל מגרש. מבנה הראשי.
- ס"ה שטחי השרות לא ישתנה לעומת הקפס בתכנית 8/מק/2035, 4/123/03/8.
- ג. מרחב מוגן, בשטח עד 7 מ"ר ברוטו, שטח נוסף במסגרת מרחב מוגן ייחשב כשטח עיקרי.
- תנאים למתן היתר למחסנים עפ"י תכנית 8/מק/2046:**
- היתר בניה יינתן רק לאחר הסכמת כל השכנים וחתימתם.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים - קומת קרקע	108.95	-26.10	7.00	13.05		
0.00	מגורים - קומה א'		50.79		8.72		
	סה"כ	108.95	24.69	7.00	21.77		

חוות דעת

רקע כללי:

שטח המגרש: 288 מ"ר.

שטח עיקרי קיים+מוצע: 133.64 מ"ר המהווים: 46.40 %

שטח שירות קיים+מוצע: 28.77 מ"ר המהווים: 9.98 %

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:
- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 - תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

גליון דרישות

- דו"ח ביסוס קרקע (תוספת בניה מעל 12 מ"ר)

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190666

- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים
- תצהיר קונסטרוקטור על יציבות ביסוס המבנה (תוספת ממ"ד בלבד ותוספת בניה עד 12 מ"ר)
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
- ערבות בנקאית עפ"י חוק
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט 20/04/2020
- הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
- אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-6 החודשים האחרונים
- אישור הג"א
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 2	בקשה להיתר: 20190637	תיק בניין: 2200490
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020009 תאריך: 26/04/2020		

בעלי עניין

מבקש

מורן זית, 49 כפר-ורבורג, 050-6442406

כתובת:

כפר-ורבורג, 49

גוש וחלקה:

גוש: 2748 חלקה: 40 מגרש: 49

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למגורים

שטח עיקרי:

72.22 מ"ר

שטח שירות: 13.00 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הסדרת תוספת שטח למבנה הקיים מלפני 1965 המהווה יחידת דיור שנייה במשק הכוללת ממ"ד

מטפל בבקשה: ברק צנחני

יישוב: כפר ורבורג

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 112/03/8 י.פ תוקף 10.3.1974

חלקה רשומה: 25307 מ"ר

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע 112/03/8:

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי - שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

שטח בנייה מקסימלי: 10% למגורים (נמדד כל שטח החלקה).
20% למבנים חקלאיים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			2.62	2.57	122.60	בית מגורים 1	0.00
				69.65	24.18	בית מגורים 2	0.00
		13.00				ממ"ד	0.00
		13.00	2.62	72.22	146.78	סה"כ	

חוות דעת

עיקרי קיים + מוצע 219 מ"ר המהווים 7.3% מהמותר בתב"ע 10%
שירות קיים + מוצע 15.62 מ"ר המהווים 0.5% מהמותר בתב"ע 5%



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190637

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע להמלצות ודרישות מהנדס המועצה והוועדה:
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- תרשים סכמת מים, ביוב ואינסטלציה
לא הושלם		- דו"ח ביסוס קרקע (תוספת בניה מעל 12 מ"ר)
לא הושלם		- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
לא הושלם		- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
לא הושלם		- ערבות בנקאית עפ"י חוק
לא הושלם		- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
לא הושלם		- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
לא הושלם		- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
הושלם	22/04/2020	- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
הושלם	22/04/2020	- אישור רשות מקרקעי ישראל
הושלם	22/04/2020	- אישור פקיד היערויות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה) הצהרת עורך
הושלם	22/04/2020	- אישור רשות העתיקות
הושלם	22/04/2020	- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
הושלם	22/04/2020	- אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-12 החודשים האחרונים
הושלם	22/04/2020	- אישור הג"א



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 3	בקשה להיתר: 20190162	תיק בניין: 6002120
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020009 תאריך: 26/04/2020		

בעלי עניין

מבקש

קבוצת סקופ מתכות בע"מ, מרכבה 3 בני ע"ש

כתובת:

אזור תעשייה מבצע, 212

גוש וחלקה:

גוש: 2775 חלקה: 90 מגרש: 212, חלקה: 100 מגרש: 212

שימושים:

מערכת תדלוק תאור הבקשה: מיכלי דלק

שטח שירות:

20000.00 מ"ר

מהות הבקשה

מוצעת עמדת תידלוק פרטית עם מיכל דלק 20,000 מ"ק תת קרקעי במקום עמדת תידלוק עם מיכל דלק עילי לפרוק

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

א.ת. מבצע

תוכנית מפורטת: 38/101/02/8 י.פ. בתוקף 27.9.2005**

תכנית מפורטת: 2029/מק/8 י.פ. בבתוקף 24.2.199

90- חלקה רשומה: 36955 מ"ר

100- חלקה רשומה: 13334 מ"ר

ייעוד: אזור תעשייה

שטח עיקרי מעל הקרקע: בס"ה 70% מתוכם עד 50% בק"ק.

שטח שרות מעל הקרקע: 15% בק"ק. 10% בקומות אחרות

שטח שרות מתחת לקרקע: 45%

ס"ה זכות בניה: 140%

תכסית מירבית: 65%

מס' קומות וגובה ב-מ': 3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ', גובה 12 מ' מעל +/-0.00 (בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה עד 14 מ' בכפוף להגבלות משרד הביטחון).

על אף האמור בתשריט, תתאפשר בניה בקו בנין 0 מקום בו מדובר במגרשים רצופים (ואפילו ביעודים שונים) בהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים.

תכליות ושימושים:

א. בשטח זה תותר הקמת מבני תעשייה ואחסנה עפ"י טבלת שטחים וזכויות בניה שלהלן, ובכפוף להוראות איכות הסביבה, כמפורט להלן.

ב. תותר התקנת מתקנים הנדסיים בלתי מזהמים על הגגות בתנאי, שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית ובתחום קווי הבניין.

ג. לא תותר הקמה ו-או הפעלה של מפעלים כלשהם, בתי מסחר, בתי מלאכה, מחסנים, בתי עסק, ו-או על תעשייה או עסק מהסוגים המנויים להלן:-



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190162

תחנות כוח, תעשייה כימית, מפעלים לציפוי מתכות, תעשיות פטרוכימיות, ייצור אריזה של חומרי הדברה, מפעלים לציפוי מתכות, ייצור דשנים, ייצור או אחסנת חומרים נפוצים, בריכות דגים, בריכות חימצון, עיבוד עור, תשלובת כימיות ונפט או תעשיות נפט או זיקוק נפט, מכון פסדים, ייצור, עיבוד אריזה או אחסנה של אזבסט ו-או מלט, ביצוע צביעה בריסוס או בהתזה שלא במבנה מקורה, סגור ואטום המותאם לתכלית זו, ייצור ועיבוד של שיש ו-או מרצפות, גריסה וטחינה של אבן, אספלט לרבות ייצור, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת. אחסון גזים יותר רק לשימוש עצמי של המפעלים.

ד. לא יותרו שימושים אשר עלולים לזיהום הקרקע, האוויר, מערכת אספקת מים או להזרים שפכים באיכות שאינה מתאימה לדרישות חוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב התשמ"ב-1981), או לחילופין- חוקי עזר של המועצה האזורית באר טוביה המחמיר מביניהם, בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. יותרו שימושים בתנאי עמידה בדרישת סביבתיות - ר' סעיף 10 להלן.

ה. תותר חניה תת קרקעית בתחום המרתפים.

ו. תותר הקמת תחנות תידלוק לשימוש עצמי, בכפוף להוראות תמ"א 18.

ז. במגרשים 101-119 (מתחם 1) יאסר כל שימוש בחומרים מסוכנים, (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים). ביתר המגרשים בהם יש שימוש באחסנה של חומרי הדברה, דשנים, חומרים כימיים ופטרוכימיים, החומרים יהיו באריזות סגורות בלבד.

ח. למרות האמות לעיל בסעיף 8.1, במגרשים המפורטים להלן יותר גם ייצור וטיפול כדלקמן:

במגרשים 216-218 בלבד יותר שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסון והעברה בין מכלים.

במגרשים אלו תיאסר הקמת מתקני ייצור נוספים על אלו שהקמתם אושרה כדין עד לכניסתה לתוקף של תוכנית זו, במגרש 309 ציפוי מתכות, במגרש 310 תעשיית פלדה ומתכות ובלבד שהשימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

קו בניין:

עפ"י המסומן בתשריט

(קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, עפ"י העיקרון: קו בנין קדמי-5.0 מ' קו בנין צדדי ואחורי-4.0 מ').

תנאי למתן היתר בניה:

- (א) היתרי בניה מעבר לקיבולת הבנייה על פי התכנון הקיימות, ינתנו לאחר השלמת מעכת תחבורתית על פי הניתוח התחבורתי:
- תנאי לקבלת היתר בנייה- השלמת תכנון תנועה ותמרור מפורטות וקבלת אישור רשות תמרור מקומית.
- וזאת בהתאם למסקנות המפורטות בנספח ב' ניתוח תנועת של מערכת הדרכים האזורית (05/2001) כדלהלן:
- הערה: פרוט מלא של תרחישי התנועה בטבלה מס' 13 של נספח ב' "הניתוח התנועתי", המצורף לתכנית זו היקפי הבניה יחושבו בכל שלב באופן שוויוני, בהתאם לגודל מגרשים וסוג השימושים באזור התעשייה.
- (ב) היתרי בניה יתואמו עם אגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. אחסון כימיקלים והדברה, תחנות שאיבה לביוב, תחנות תדלוק לסוגיהן ומתקני מזון ומחזור פסולת, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- (ג) אחוד מגרשים
- (1) ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך איחודם למגרש אחד ובכפוף להגשת תכנית אחוד לאשור הועדה המקומית לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
- (2) במקרה של בנית מבנה ע"י יום אחד על שתי חלקות סמוכות, יותר קו בנין 0 בין מגרשים, הכול באשור הועדה המקומית באר-טוביה, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- (ד) היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק.
- לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:
- (1) יעוד שטחים עבוד שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
- לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:
- א. חזות, עיצוב ופיתוח.
- ב. שלבי הקמה ולוח זמנים.
- ג. פרשה טכנית- עקרונות:
- הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתכונן:
1. תיאור הייצור במפעל- תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
2. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים. (ספיקת שעתית, יומית, חודשית ושנתית).



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190162

3. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
4. תיאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
5. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
6. הנספחים: תנוחת המפעל (Lay-out), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, ארובות, מתקני טיפול, מקורות רעש- רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
7. חמס- אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.
- (2) תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.
- (3) שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי בצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.
- (4) א. לא יינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם כן קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק מים שפכים, לפסולת חוזרת לפי דרישות משרד הבריאות.
- ב. לא תותר הקמת מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר, קרקע ומים.
- (ה) התרי בניה במגרש בו מסומנים בניינים להריסה יינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
- (ו) היתרי בניה לאזור תעשייה, אזור למסחר, אזור למבנים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, אזור למתקנים הנדסיים, שטח אחסנה ושירותי מסחר ושטח לשירותי דרך יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב ומים.
- (ז) הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה.
- (1) היתרי בניה יוצאו בתאום עם איגוד ערים אשקלון.
- אחסון כימיקלים והדברה, תחנות שאיבה לביוב, תחנות דלק לסוגיהן ומתקני מיון ומחזור פסולת יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- (2) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבית מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.
- (3) פסולת: דרכי הטיפול ואתר לאצירת וטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסיגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.
- (4) היתרי בניה לגבי המגרשים הגובלים בנחל יוצאו לאחר הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתיאום עם רשות הניקוז.
- (5) זיהום אוויר:
- א) אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ועמידה ברמות פליטה כפי שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב) אגוד ערים לעקוב אחר סוג העסקים הקיימים ובעצה אחת עם המשרד לאיכות הסביבה יקבע הצורך והמועד להקמת תחנת ניטור.
- (6) אחסון חמ"ס ודלקים
- א) אחסון ושימוש בחמ"ס ייקבע עפ"י נהלים ותקנים של מ. איכה"ס ופיקוד העורף יוגש לאישור הרשויות.
- ב) יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- באם בלתי נמנע-מיכלים יבוצעו במיכל משני עפ"י הוראות נציבות המים ומ. איכה"ס.
- מיכלי ברזל יצוידו בהגנה קטודית (או לחלופין דופן כפולה).
- ג) מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס.
- ד) יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי אחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.
- ה) יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.
- ו) טיפול בנגר עילי ממתקני דלקים- מי נגר עילי יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.
- ז) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועה עלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- ח) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- ט) אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.
- (10) ביוב: ראה סעיף 19.2 לעיל.
- (11) פיתוח המגרש: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- יבוצעו עבודות עפר מאוזנות- עפר למילוי ילקח משטחי החפירה וישור לא יהיה שימוש בבור שאילת עפר.
- (12) איכות השפכים- ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190162

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד ליציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה. היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

(13) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית- מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מבנה משרדים - קומת קרקע		2,556.90				
0.00	מלאכה ותעשייה		30,355.06				
0.00	שטח שירות				4,806.66		
0.00	מיכל סולר					20,000.00	
0.00	משטחים לא מקורים						29.32
	סה"כ		32,911.96		4,806.66	20,000.00	29.32

חוות דעת

בישיבת ועדת תמרון מספר 201904 מתאריך 22/09/2019 הוחלט :

מהנדס הוועדה:

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות והמלצות מהנדס הוועדה ובהתאם להערותיה בתכנית של פקד ענבל כליפ.

1. אישור משרד איכות הסביבה

2. מהנדס בטיחות

26.08.2019 החלטת וועדת רישוי מיום :

ועדת הרישוי תשוב לדון בבקשה לאחר השלמת הסעיפים הבאים :

1. יש לתקן הערות בתאום עם בודק/ת התכניות.

2. כתנאי להיתר יש להשלים אישור המשרד לאיכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה עפ"י תקנון התב"ע.

3. נספח תנועה מאושר ע"י יועץ תנועה-יש להביא לדיון בוועדת התמרון.

4. לא יינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת

חוזרת לפי דרישות משרד הבריאות.

5. המתקנים ומיכל הסולר נמצאים בתחום קו בניין 40 מ', משטח התחנה ומפריד דלק/מים נמצאים בקו בניין 33.60 מ', קו בני

מותר עפ"י תב"ע 40 מ'.

יש להשלים חתך דרך מפריד דלק/מים מיקום ייבחר בהתאם לכך ולאחר קבלת הסבר מהמתכנן.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שהושלמו דרישות וועדת הרישוי מיום: 26.08.2019:

1. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בתאום עם המשרד.

2. אושר בוועדת תמרון.

3. הושלם מכתב הסבר האדר' בעניין מפריד מים/דלק.

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שהושלמו דרישות וועדת הרישוי מיום 26.08.2019 :

המתקן הינו תת קרקעי לצורך פינוי תפוסת תכסית הקרקע ולצורך בטיחות בעניין מיכל הדלק.

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע להמלצות ודרישות מהנדס המועצה והוועדה :

1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.

2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190162

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור המשרד לאיכות הסביבה
לא הושלם		- אישור הג"א
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
לא הושלם		- אישור שרתי כבאות
לא הושלם		- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
לא הושלם		- ערבות בנקאית
לא הושלם		- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
לא הושלם		- חוזה עם מעבדה, אינסטלציה, ומערכת שרברבות
לא הושלם		- אישור תשי"ן - התקבל בשלב בקרת תכן באישור איסקו
לא הושלם		- אישור משרד הבריאות
הושלם	05/12/2018	- אישור השירות ההידרולוגי
הושלם	20/03/2019	- תכנית סניטרית (מוגשת וחתומה ע"י יועץ) הכוללת: חתך ביוב כולל התחברות לרשת הביוב-חסר חתימה ותאריך
	15/04/2019	- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
	15/04/2019	- אישור זכויות / חוזה חכירה / נסח טאבו להוכחת בעלות (עדכני שנה אחרונה)
הושלם	19/05/2019	- אישור משרד הכלכלה והתעשייה
הושלם	04/06/2019	- אישור מורשה נגישות לנכים (ע"פ דרישות החוק התכנו"ב ותקנות חלק ח)
הושלם	04/06/2019	- אישור רשות העתיקות
הושלם	04/06/2019	- חברת חשמל
הושלם	04/06/2019	- בזק
הושלם	04/06/2019	- אישור רשות המים
הושלם	10/06/2019	- אישור יועץ תנועה
הושלם	18/08/2019	- אישור מינהל מקרקעי ישראל



מר יעקב אביבי

ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה



אינג' יצחק משה

מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה