

תאריך: 12/04/2021  
ת. עברי: ל' בניסן תשפ"א

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021002**  
**בתאריך: 22/03/2021 ט' בניסן תשפ"א שעה 15:45**

**נכחו:**

**חברים:**

גדי אלפסי - יו"ר הועדה  
מירב בטט - חברת ועדה  
הדרן עולמי - חבר ועדה  
ד"ר ארנונה אייל - חברת ועדה  
ד"ר איזבלה קרקיס - חברת ועדה  
מוטי אברגיל - חבר ועדה  
מאיר יפרח - חבר ועדה  
אלעד מוזיקנט - חבר ועדה

**נציגים:**

לילך אהרון - המשרד להגנת הסביבה  
יוספה סופר - ועדה מחוזית  
אירינה נידמן - משרד הבינוי והשיכון  
אמיר מדינה - משרד העבודה  
סבטלנה טליס - רשות העתיקות  
יובל כנען - צה"ל  
ישי טלאור - משרד התחבורה  
אטד אוזן - מינהל מקרקעי ישראל

**סגל:**

אופיר אבידן - מנכ"ל המועצה  
לירז שוורץ טל - גזברית המועצה  
איתי קריספין - מהנדס מועצה  
ציון יחיה - ממונה חירוס וביטחון  
ניר חסון - מנהל יחידה סביבתית  
אלכסנדר רודינסקי - מנהל תפעול  
אלדד אופק - יועץ משפטי  
שלמה טבח - מבקר המועצה

**נעדרו:**

**חברים:**

שמעון אלמליח - חבר ועדה

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2021002 בתאריך 22/03/2021 - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נאות חובב**

**א. אישור פרוטוקולים:**

1. פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2021001 מתאריך 22/02/2021.

**ב. פרוט סעיפים:**

1. בקשה להקצאת מקרקעין 2021001 - גדות מסופים לכימיקלים בע"מ  
החברה מבקשת הקצאת קרקע להקמת מפעל לייצור מוצרים מתקדמים, יחודיים וחדשניים על בסיס נפטא, קרוסין וסולר.
2. תוכנית בניין עיר תשריט איחוד וחלוקה 19/03/110/26(15) -  
אישור תשריט חלוקה להקצאת קרקע ל"נדב אוחיון לולים".
3. בקשה מקוונת עם הקלות 2020003811 - יעקב שנחא  
הבקשה עלתה לוועדה הקודמת.  
הוחלט כי היועמ"ש יציג חו"ד מפורטת ע"מ לקבל החלטה בנושא, מצ"ב חוות הדעת.

סעיף 1	בקשה להקצאת מקרקעין: 2021001
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2021002 תאריך: 22/03/2021	

סטטוס: הגשה

16/03/2021

תאריך פתיחה:

שם המבקש: גדות מסופים לכימיקלים (1985) בע"מ - ייצור ושיווק כימיקלים לתעשייה

בעלי עניין

מבקש ההקצאה

גדות מסופים לכימיקלים בע"מ

מהות ההקצאה

ייצור מוצרים מתקדמים על בסיס נפטא, קרוסין וסולר.

מטרת הדיון

החברה מבקשת הקצאת קרקע להקמת מפעל לייצור מוצרים מתקדמים, יחודיים וחדשניים על בסיס נפטא, קרוסין וסולר.

מהלך דיון

גדי אלפסי:

בקשה להקצאת קרקע לגדות מסופים וכימיקלים, לא אישרנו להם כבר?

איתי קריספין:

יש להם שטח אחד, הם מבקשים שטח נוסף.

גדי אלפסי:

ברוכים הבאים, מה הצפי להקמת המפעל?

עופר רז:

הבקשה המקורית שלנו היתתה לשטח של 50 דונם, לא היה תא שטח כזה ולכן הסתפקנו ב-24 דונם שנמצאים צד אחד ליד מפעל מקסימה וצד שני ליד מפעל גלובוס. אנחנו נמצאים כרגע בשלבים של תכנון הגרמושקה. אני מקווה שתוך מס' חודשים נוכל להתחיל תהליך לקבלת היתר בניה. בשל הקורונה התכניות קצת נעצרו אך יחד עם זאת החלטנו לחזור לבקשה המקורית ל-50 דונם. דיברנו במונחים של כ-20 דונם להקמת מתקן זיקוק שלמעשה ישלים את האתר הנוכחי, ובקשתי שזה יהיה בסמוך. עכשיו אנחנו מדברים על השלמה לאותו תא שטח לטובת שניים שלושה מתקני זיקוק. אנחנו נעבוד במקביל ונעשה הכל שזה יבוצע בלוח זמנים סביר ומהיר. לטובת מי שלא מכיר, אנחנו עוסקים בעולם האנרגיה, תחליפי אנרגיה לא דלקים. תחליפים של סולר שמקורם משמנים וכל מיני סולבנטיים שאנחנו מערבבים, והיום אנחנו רק בוללים אותם ומייצרים דרכם את הנוסחאות הכימיות. הגשנו את כל החומר אם חסר משהו נשמח להשלים.

גדי אלפסי:

ניר, הכל אצלך ראית את זה?

ניר חסון:

בחנו את החומר. מדובר בעבודות זיקוק דומות מאוד לעמדות שקיימות פה בתעשייה. לא מדובר פה על בית זיקוק כמו שאנחנו מכירים מתעשיית הנפט. לא משהו שלא סטנדרטי פה בתעשייה.

אופיר אבידן:

כמה שטח הם רוצים ואיפה?

איתי קריספין:

24 דונם נוספים. דרומה.

גדי אלפסי:

צריך שם תב"ע?

**איתי קריספין:**  
לא.

**גדי אלפסי:**  
הקצנו לו מגרש של 24 דונם שהיה מוכן. בזמנו לא ניתן היה להקצות 50.

**הדרן עולמי:**  
ועכשיו יש אפשרות?

**גדי אלפסי:**  
כן. ברגע שהוא קורש את הכל מפתחים לו.

**מירב בטט:**  
זה מגרש אחד או שזה נמצא אחד ליד השני?

**איתי קריספין:**  
לא, אלו יהיו שתי חלקות נפרדות

**מירב בטט:**  
זה לא יוצר בעיה?

**איתי קריספין:**  
לא. הם מודעים לזה ומבחינתם זה בסדר.

**מירב בטט:**  
הם צריכים כבר בשלבים הראשונים את שתי החלקות?

**איתי קריספין:**  
כן. זה לא מפעל אחד, זה שני דברים שעובדים במקביל.

**גדי אלפסי:**  
לכן הם הסכימו לפצל את זה, הם הגישו בקשה הקצו להם את הקרקע, הם שילמו לרמ"י, ובתוך הבקשה היה השלב השני שהם מבקשים כעת.

**החלטות**  
**אישור ההקצאה בוועדה המקומית.**

הוועדה ממליצה למשרד הכלכלה על הקצאת הקרקע למפעל בהמשך לבקשה שהוגשה.

סעיף 2	תשריט איחוד וחלוקה: (15)26/110/03/19
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2021002 תאריך: 22/03/2021	

<b>שם התכנית:</b>	תשריט איחוד למגרשים 107/9, 107/12, 107/13 ויצירת מגרשים חדשים 107/15, 107/16 (נדב אוחיון לולים)
<b>סוג תוכנית</b>	תשריט איחוד וחלוקה
<b>שטח התוכנית</b>	37,804.00 מ"ר (37.804 דונם)

#### מטרת דיון

אישור תשריט חלוקה להקצאת קרקע ל"נדב אוחיון לולים".

#### המלצות

לאשר תשריט לאיחוד וחלוקה.

#### מהלך דיון

##### גדי אלפסי:

תשריט חלוקה לנדב אוחיון לולים, זה מפעל שאישורנו מה הוא צריך?

##### איתי קריספין:

ביצענו תשריט חלוקה על מנת להתראים את המגרש לצרכים שלו, מגרש בשטח של 16 דונם.

##### גדי אלפסי:

באיזה אזור?

##### איתי קריספין:

מערבית ללוקסמבורג. הקצנו לו קרקע באזור של פריגו, מכיוון שזה לא מתאים לאופי המפעלים באזור הזזנו אותו.

#### החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020038\1	תיק בניין: 4400
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2021002 תאריך: 22/03/2021		

תאריך פתיחה: 03/09/2020 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

יעקב שנחא

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אלי אבוטבול

כתובת:

י.מ. הנדסה אופטית בע"מ

גוש וחלקה:

גוש: 39774 חלקה: 2 (ח"ח) מגרש: 208

גוש: 100177 חלקה: 1 (ח"ח) מגרש: 208

12,400 מ"ר

תוכניות:

36/110/02/19

יעוד:

תעשיה

שימושים:

מסעדה

תאור הבקשה: שינוי שימוש

מטרת דיון

הבקשה עלתה לוועדה הקודמת.

הוחלט כי היועמ"ש יציג חו"ד מפורטת ע"מ לקבל החלטה בנושא, מצ"ב חוות הדעת.

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג מתוכנית מס' 36/110/03/19 במגרש 208 שייעודו תעשיה קלה ומלאכה עבור שינוי

שימוש בית מלאכה קיים (היתר בניה מס 20160033) למסעדת פועלים.

מהלך דיון

גדי אלפסי:

בישיבה הקודמת דיברנו על כך שנקבל חו"ד מהיועץ המשפטי.

בגדול אתה ממליץ לאשר להם כי אין לנו ברירה מכיוון שלאחרים אושר.

אלדד אופק:

זה לא מדויק. בסמכותנו להגיד לא.

גדי אלפסי:

בסמכותנו להגיד לא, אבל השיקול שלנו צריך להיות נקי מכל השפעות. אתה אומר שהתב"ע לא מגדירה אבל גם לא מונעת.

בתב"ע הסמוכה עושים שימושים בדיוק כאלה אז זה לא הגיוני. לכן אם הסכימו לכולם צריך להסכים גם לו.

מירב בטט:

בעבר אישרתם מסעדת פועלים?

גדי אלפסי:

לא. יש תב"עות שבהן יש חדר אוכל. למשל פה או במפעלים נוספים.

אלדד אופק:

יש בתב"ע הסמוכה שגובלת בתב"ע הזו, במרחק מאוד קצר מהמסעדה שהוא מבקש להקים יש אפשרות בתב"ע להקים

מסעדות פועלים.

השאלה שעומדת בפניכם היא האם מדובר במשהו שמשנה את אופי הסביבה בהינתן ש - 150 מטר משם יש מסעדות פועלים בתב"ע, ובתב"ע זהו אין איסור שאומר שלא בסמכותנו לאשר זאת במסגרת הקלה, אז זאת אומרת שכן בסמכותנו. כשאת שוקלת את ההקלה את שואלת האם זה משנה את אופי הסביבה? כמה מטרים משם התב"ע מאפשרת מסעדות פועלים.

**מירב בטט:**

מה ז"א התב"ע מאפשרת? איפה אמרת שזה מאפשר?

**אלדד אופק:**

בתב"ע 40 לעומת תב"ע 36, 2 תב"עות סמוכות. כאן יש משרדים ושם מפעלים. ונשאלת השאלה בתב"ע זה לא הזכירו מסעדת פועלים, האם בסמכותנו לאפשר? חוות הדעת שלי אומרת שכן. האם זה משנה את אופי הסביבה? לדעתי לא.

**איתי קריספין:**

כבר היום יש שם תחנות דלק ותחנות נוחות. ההגדרה של מסעדת פועלים מוציאה אותנו מההגדרה של רצפטור ציבורי ולכן הוא נופל בהוראות התב"ע, כלומר זה לא סותר. רצפטור ציבורי בהגדרה זו מסעדה רגילה וזה לא מה שהולך לקום שם.

**מירב בטט:**

יש לנו דרך לאכוף את זה?

**איתי קריספין:**

כן. דרך רישיון עסק.

**אלדד אופק:**

במסגרת התנאים ברישיון העסק ניתן להציב תנאים ולהחליט מה בדיוק יהיה שם ובאיזה פורמט זה יעבוד.

**איתי קריספין:**

כמובן שכל החלטה שתתקבל פה כפופה לאישור משרדי הממשלה וכל הגורמים הרלוונטיים.

**החלטות**

הוועדה מאשרת את הבקשה.

משרד הבריאות נמנעים.

**תנאים לשלב בקרת תכן**

**- אישורים:**

- תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות התכנית
- תכנית תנועה חתומה ע"י יועץ תנועה לאישור ועדת התמרון
- פרסום ע"פ סעיף 149 (א) לחוק התכנון והבניה עבור בקשה להקלה או שימוש חורג והצגת מסמכי הפרסום ותיעודו
- אישור היחידה הסביבתית.
- אישור יחידת התפעול.
- אישור / פטור הג"א
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות.
- אישור מורשה נגישות או אישור לפטור מביצוע התאמות נגישות

המשך בקשה מקומית עם הקלות : 2020003811

- אישור רשות הגז.
- אישור נתיבי גז
- **חשובים/טפסים/הצהרות**
- חישובים סטטיים (יש להגיש מסמכים חתומים בחתימה מקורית).
- אישור משרד הבריאות.
- אישור רשות הכבאות
- טופס 6 להגשת חישובים סטטיים (יש להגיש חתום בחתימה מקורית).
- תצהיר מתכנן שלד. (טופס 9) (יש להגיש חתום בחתימה מקורית).
- הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- **חיובים ותשלומים נוספים**
- תשלום יתרת אגרת הבניה בהתאם לסעיפי החוק.
- היטל השבחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.

#### **תנאים לתחילת עבודות**

##### **מחלקת מידע**

- טפסים והצהרות
- בקשה לאישור תחילת עבודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת כל אחד בתחומו על ביצוע הבנייה (בצירוף רשיון)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (בצירוף רשיון)
- הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה (בצירוף רשיון)
- הצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
- הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
- הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה
- **שונות**
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבנין וכו', לפי תקנה 76(א) 4.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה או חתימה על טופס הוועדה שהפסולת מפונת לאתר בנאות חובב.
- הסכם התקשרות מקורי עם מעבדה מוסמכת הכולל בדיקות ע"פ דרישות התקן (מערכי איסטלציה, בטונים, ממ"ד וכו').
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות.
- הצבת שלט הכולל את פרטי ההיתר במקום בולט לעין.

#### **תנאים למהלך הביצוע**

##### **מחלקת מידע**

- דיווח על עריכת ביקורת בגמר הבניה.

#### **תנאים לתעודת גמר**

##### **מחלקת מידע**

- אישורי גורמים מאשרים לפי סעיף 158 (כא) לחוק אם נדרשו לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין :
- אישור היחידה הסביבתית-
- אישור רשות הכבאות.
- אישור יחידת התפעול -
- אישור פיקוד העורף לתקינות הממ"ד.
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות, אם נדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק.
- הצהרות
- טופס בקשה לתעודת גמר חתום ע"י אחראי לביקורת.
- עם סיום הבניה או העבודות לפי ההיתר יגיש האחראי לביקורת על הביצוע לרשות הרישוי בקשה לקבלת תעודת גמר, בצירוף כל אלה :
- הצהרת עורך הבקשה שהבניה תואמת להיתר



המשך בקשה מקומית עם הקלות: 2020003811

- תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין (טופס 10).
- תצהיר האחראי לביצוע המקלט/ממ"מ (לפי תקנה 1א20(א) לחוק).
- תצהיר מודד מוסמך
- הצהרת מתכנן השלד.
- ארבעה דיווחי עריכת ביקורת בהתאם לשלבי הבנייה. (סימון, גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניה).
- **שונות:**
- קובץ dwf של תכנית עדות (AS-MADE) שהוכנה ונחתמה ע"י מודד מוסמך. יש לשלוח את הקובץ חתום דיגיטלית למייל [handasa@neho.org.il](mailto:handasa@neho.org.il), יש להגיש קובץ מודפס למשרדי הוועדה.
- ריכוז בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, שרברבות ואטימות ממ"ד.
- אישור על הטמנה בפועל של כמות פסולת בנין (חתום ע"י המטמנה/יחידת התפעול).
- תעודה המעידה על ביצוע חיטוי מערכות מים ע"י קבלן מורשה/ תוצאות בדיקה בקטריאלית של המים.

ההקלטה המלאה מצויה במשרדי הועדה המקומית.

ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה נאות חובב  
ד"ר אילן אלפסי

איתי קריספין  
מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה נאות חובב