

תאריך: 19/11/2018
ת. עברי: י"א בכסלו תשע"ט

סדר יום לישיבת ועדה מקומית מס' 2018010

בתאריך: 26/11/2018 י"ח בכסלו תשע"ט שעה 15:30

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-----------------|--------------|
| גדי אלפסי | - יו"ר הועדה |
| יגאל צרפתי | - חבר ועדה |
| יוסי גולדשטיין | - חבר ועדה |
| ד"ר ארנונה אייל | - חבר ועדה |
| שמעון אלמליח | - חבר ועדה |
| ד"ר אלי רוזנברג | - חבר ועדה |
| מוטי אברגיל | - חבר ועדה |
| מאיר יפרח | - חבר ועדה |
| יחזקאל משה | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|--------------|------------------------|
| אסנת אלרון | - נציגה בעלת דעה מיעצת |
| לילך אהרון | - המשרד להגנת הסביבה |
| יוספה סופר | - ועדה מחוזית |
| אירינה נידמן | - משרד הבינוי והשיכון |
| אמיר מדינה | - משרד העבודה |
| פלביה סונטג | - 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 |
| אירית בנדו | - מהנדסת המועצה |
| ניר חסון | - מנהל יחידה סביבתית |
| חיים אוחיון | - מנהל תפעול |
| אלדד אופק | - יועץ משפטי |
| דינה סבן | - מבקרת המועצה |
| תומר אהרון | - קב"ט המועצה |
| אורי בינדר | - דובר המועצה |

סדר יום ועדה מקומית מס' 2018010 בתאריך 26/11/2018 - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נאות חובב

א. אישור פרוטוקולים:

1. פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2018009 מיום 29/10/2018.

ב. פרוט סעיפים:

1. תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית 621-0479709 -
תכנית לתעשייה צבאית (תע"ש).
הצגת בפני החברי הוועדה את מכתב ההתנגדות שנשלחה לוועדה המחוזית.
2. תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית 621-0416537 -
דיון לאישור.
תקופת ההפקדה הסתיימה ללא התנגדויות.
התכנית מוגשת לדיון לאישור התכנית.
3. דיון כללי 2018007 -
תכנית לצרכי רישום עבור רכבת ישראל.
אישור התכנית.
4. דיון כללי 2018006 -
המועצה מעוניינת לשנות את תחום השיפוט והתכנון בהתאם למפורט מטה :
נאות חובב - תחום השיפוט מערבית לכביש 40.
מתקן אפרת (תש"ן) - תחום השיפוט בהתאם לאזור הפעילות.
תעשייה צבאית - כל השטח של תע"ש באחיות נאות חובב.

יש להגיש את הבקשה למשרד הפנים בצירוף המסמכים הבאים :
1. תזכיר - פירוט של מהות הבקשה והנימוקים לבקשה
2. קבצי מיפוי של השטחים הרלוונטיים בפורמט DWG או SHP.
3. פרוטוקול מליאת המועצה שמאשרת את הפנייה למשרד הפנים בעניין
4. תיעוד פנייה לרשויות הסמוכות שמהן מבוקשים השטחים המדוברים שמעדכנת אותן בדבר הפנייה למשרד הפנים בבקשה לשינוי גבולות.
5. דיון כללי 2018008 -
חוברת - המדריך לנבחר לוועדה מקומית.
להלן קובץ "המדריך לנבחר לוועדה המקומית" שהוכן על ידינו בשיתוף עם משרד הפנים, ומיועד לנבחרי הציבור בוועדות החדשות שיוקמו בקרוב.
הצגת המדריך לנבחרים (לחדשים ולוותיקים שצריכים רענון).
מדריך זה יכול להיות שימושי ביותר גם להדרכת עובדים חדשים, ולכל המתעניינים.
6. בקשה להיתר 20160047 -
הצגת בפני חברי הוועדה את החלטת וועדת ערר.
מצורף החלטת וועדת ערר.

ג. שונות:

שונות.

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 621-0479709
סדר יום לישיבת ועדה מקומית מספר 2018010 תאריך: 26/11/2018	

שם התכנית: אזור תעשייה מיוחד רמת בקע
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
שטח התוכנית 112,838,119.00 מ"ר (112838.119 דונם)

מספר תכנית	יחס
136/03/11	כפיפות
198/02/11	כפיפות
266/03/11/ד	כפיפות
22/תמא	כפיפות
4/21/א/31/תמא	כפיפות
3/ב/34/תמא	כפיפות
5/ב/34/תמא	כפיפות
1/א/37/תמא	כפיפות
7/1/א/37/תמא	כפיפות
23/14/4/תממ	כפיפות
101/02/20	פירוט
10/23/תמא	פירוט

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רשות מקרקעי ישראל

מתכנן

נעמה מליס

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

תעש מערכות בע"מ

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 39789 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 2
 גוש : 39791 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 2
 גוש : 50001 בשלמותו חלקות במלואן : 999
 גוש : 50002 בשלמותו חלקות במלואן : 999
 גוש : 50003 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50005 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50006 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50007 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50008 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50009 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50011 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50013 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50015 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50023 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 50024 בשלמותו חלקות במלואן : 999

גוש : 100154 בשלמותו חלקות במלואן : 2, 1

גוש : 100156 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 1, 1

גוש : 100157 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 1, 2, 2, 3, 3, 4, 4, 5, 5, 6, 6, 7, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

- גוש : 100158 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 1, 1, 1, 2
גוש : 100159 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 2
גוש : 100164 בשלמותו חלקות במלואן : 1, 2
גוש : 400097 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400212 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400213 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400216 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400219 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400246 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400331 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400332 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400334 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400335 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400336 בשלמותו חלקות במלואן : 1

- גוש : 400337 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400338 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400339 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400341 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400343 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400344 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400393 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400412 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400414 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400415 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400426 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400427 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400428 בשלמותו חלקות במלואן : 1
- גוש : 400429 בשלמותו חלקות במלואן : 1

- גוש : 400477 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400498 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400499 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400500 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400501 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400508 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400560 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400561 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400570 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 400935 בשלמותו חלקות במלואן : 1
גוש : 39775 חלקות במלואן : 3
גוש : 39775 חלקי חלקות : 1, 2
גוש : 39777 חלקי חלקות : 1
גוש : 39778 חלקות במלואן : 2, 3
גוש : 39778 חלקי חלקות : 1, 4
גוש : 39784 חלקי חלקות : 1, 2, 3

- גוש : 39790 חלקי חלקות : 1
גוש : 39792 חלקות במלואן : 3
גוש : 39792 חלקי חלקות : 1, 4
גוש : 39793 חלקי חלקות : 1
גוש : 39795 חלקי חלקות : 1, 2, 3
גוש : 39796 חלקי חלקות : 1, 2, 3, 4
גוש : 39797 חלקי חלקות : 1
גוש : 50012 חלקי חלקות : 999
גוש : 50014 חלקי חלקות : 999
גוש : 50016 חלקי חלקות : 999
גוש : 50018 חלקי חלקות : 999
גוש : 50019 חלקי חלקות : 999
גוש : 50021 חלקי חלקות : 999
גוש : 100153 חלקי חלקות : 1
גוש : 100155 חלקות במלואן : 2
גוש : 100155 חלקי חלקות : 1
גוש : 100158 חלקי חלקות : 1, 2
גוש : 100160 חלקות במלואן : 4
גוש : 100160 חלקי חלקות : 1, 2, 3
גוש : 100163 חלקי חלקות : 1
גוש : 100164 חלקות במלואן : 2

גוש : 100164 חלקי חלקות : 1
גוש : 100165 חלקי חלקות : 1
גוש : 100172 חלקי חלקות : 1
גוש : 400005 חלקי חלקות : 1
גוש : 400006 חלקי חלקות : 1
גוש : 400325 חלקי חלקות : 1
גוש : 400327 חלקי חלקות : 1
גוש : 400453 חלקי חלקות : 1
גוש : 400935 חלקות במלואן :

גרסת תשריט התכנית : 25

גרסת הוראות התכנית : 34

מטרת דיון

תכנית לתעשייה צבאית (תע"ש).
הצגת בפני החברי הוועדה את מכתב ההתנגדות שנשלחה לוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

הקמת מתחם "רמת בקע" כאזור תעשייה מיוחד עבור תעשיות ביטחוניות ושטחי ניסויים לתעשיות מסוג זה.

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 621-0416537
סדר יום לישיבת ועדה מקומית מספר 2018010 תאריך: 26/11/2018	

שם התכנית: שצ"פ ומבנה בקרה, נאות חובב
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
שטח התוכנית 80,658.00 מ"ר (80.658 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/37/א/7/1	כפיפות
36/110/02/19	שינוי
40/110/03/19	שינוי

בעלי ענין

מתכנן
אריקה לאוב

בעלים
רשות מקרקעי ישראל

שכונה: לא רלוונטי, רמת חובב

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100177	לא	לא	1	1	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1003	1004		40 /110 /03 /19
2	1102	1102		40 /110 /03 /19
3	1104	1105		40 /110 /03 /19
4	405	407		36 /110 /02 /19
5	501	501		36 /110 /02 /19
6	501	501		40 /110 /03 /19
7	603	604		36 /110 /02 /19

גרסת הוראות התכנית: 25 גרסת תשריט התכנית: 17

מטרת דיון

דיון לאישור.
תקופת ההפקדה הסתיימה ללא התנגדויות.
התכנית מוגשת לדיון לאישור התכנית.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק אקולוגי ("אקו-פארק") בתא שטח 501 ומבנה בקרה בזכות הדרך.

סעיף 3	דיון כללי: 2018007
סדר יום לשיבת ועדה מקומית מספר 2018010 תאריך: 26/11/2018	

סטטוס: פתוח

14/11/2018

תאריך פתיחה:

תכנית לצרכי רישום - רכבת ישראל

תאור

בעלי עניין

מבקש

רכבת ישראל

רכבת ישראל

כתובות

מהות הבקשה

תכנית לצרכי רישום עבור רכבת ישראל.
אישור התכנית.

סעיף 4	דיון כללי: 2018006
סדר יום לישיבת ועדה מקומית מספר 2018010 תאריך: 26/11/2018	

פתוח סטטוס:

13/11/2018

תאריך פתיחה:

תאור עדכון תחום השיפוט והתכנון של נאות חובב

תאור

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב

מהות הבקשה

המועצה מעוניינת לשנות את תחום השיפוט והתכנון בהתאם למפורט מטה :
נאות חובב - תחום השיפוט מערבית לכביש 40.
מתקן אפרת (תש"ן) - תחום השיפוט בהתאם לאזור הפעילות.
תעשייה צבאית - כל השטח של תע"ש באחיות נאות חובב.

יש להגיש את הבקשה למשרד הפנים בצירוף המסמכים הבאים :

1. תזכיר - פירוט של מהות הבקשה והנימוקים לבקשה
2. קבצי מיפוי של השטחים הרלוונטיים בפורמט DWG או SHP.
3. פרוטוקול מליאת המועצה שמאשרת את הפנייה למשרד הפנים בעניין
4. תיעוד פנייה לרשויות הסמוכות שמהן מבוקשים השטחים המדוברים שמעדכנת אותן בדבר הפנייה למשרד הפנים בבקשה לשינוי גבולות.

סעיף 5	דיון כללי: 2018008
סדר יום לישיבת ועדה מקומית מספר 2018010 תאריך: 26/11/2018	

פתוח סטטוס:

14/11/2018

תאריך פתיחה:

מדריך לנבחר לוועדה מקומית

תאור

מהות הבקשה

חוברת - המדריך לנבחר לוועדה מקומית.
להלן קובץ "המדריך לנבחר לוועדה המקומית" שהוכן על ידינו בשיתוף עם משרד הפנים, ומיועד לנבחר הציבור בוועדות
החדשות שיוקמו בקרוב.
הצגת המדריך לנבחרים (לחדשים ולוותיקים שצריכים רענון).
מדריך זה יכול להיות שימושי ביותר גם להדרכת עובדים חדשים, ולכל המתעניינים.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20160047	תיק בניין: 5400
סדר יום לישיבת ועדה מקומית מספר 2018010 תאריך: 26/11/2018		

תאריך פתיחה: 11/04/2016

בעלי עניין

מבקש

גאופיט השקעות בע"מ

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אליהו עמיחי

כתובת:

גיאופיט השקעות בע"מ

גוש וחלקה:

גוש: 100177 חלקה: 1 מגרש: 104

שימושים:

תחנת דלק

תאור הבקשה: בניה חדשה

מטרת דיון

הצגת בפני חברי הוועדה את החלטת וועדת ערר.

מצורף החלטת וועדת ערר.

מהות הבקשה

תחנת תדלוק מדרגה ג'.

ד ר י ש ו ת ל ה ש ל מ ה:

טופס 1:

- תוכנית החלה במקום: 26/110/03/19, מת"א 18

- תיק בנין: 5400

- מס' בקשה: 20160047.

- **תאור הבקשה:** "תחנת תדלוק דרגה ג'".

חתימות:

- חתימת המבקש.

- חתימת עורך הבקשה + צילום רישיון

- חתימת מתכנן שלד הבנין + צילום רישיון.

- חתימת מהנדס אחראי לביצוע שלד + צילום רישיון/תעודה.

- חתימת מהנדס אחראי לביקורת + צילום רישיון/תעודה.

- חתימת מנהל מקרקעי ישראל.

- חתימת מודד מוסמך.

- כל החתימות הנ"ל על גבי התוכניות החתומות ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

אישורים:

- אישור מנהל מקרקעי ישראל.

- אישור מכבי אש.

- אישור הג"א.

- אישור משרד הבריאות.

- אישור יחידה סביבתית.

- אישור נגישות.

מפות:

- תרשים סביבה של רמת חובב, וסימון המגרש המוצע.

- מפת מדידה עדכנית לחצי שנה אחרונה חתומה ע"י מודד מוסמך.

המשך בקשה להיתר: 20160047

שונות:

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- דו"ח יועץ קרקע או טופס ויתור חתום ע"י מתכנן השלד.
- הסכם עם ממכון בדיקות מוסמך.
- תשלום אגרת בניה.
- אישור רשם הקבלנים + טופס הצהרה.
- הגשת הבקשה בקובץ אוטוקד ו- PDF לועדה.
- התחייבות לפינוי פסולת בנין לאתר מרשה.
- הצהרת התחייבות בדבר העסקת קבלן רישוי
- הצהרת המפעל לפעולות בניה בקרבת קו הגז הפנים מפעלי
- ערבות בנקאית עבור תעודת גמר
- תצהיר בטיחות בעבודה.
- נספח תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה.
- יש להוסיף תחום שיפוט, מצ"ב למייל. יש לסמן את המגרש במוצע.
- להוסיף מפרט מים ומפרט ביוב להגשה, מצ"ב למייל מפרט מים וביוב.
- לעדכן מפה מדידה, תוקף המפה לשנה.

תנאים מתמ"א 18:

- סעיף 9.4 - הגשת תכנית תנועה מאושרת ע"י משרד התחבורה.
- האם יהיה תדלוק בג"מ? במידה וכן יש לקבל את אישור המנהל לפי סעיף 11.1 בתמ"א 18 שינוי 4.
- סעיף 12.1 "...נתקבל מסמך הידרולוגי סביבתי מטעם מגיש התכנית לעניין מפגעים סביבתיים, ומפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחת התדלוק המוצעת ונתקבלה חוות דעת נצבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה"
- סעיף 12.7 - "היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת תתומה על ידי מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו לסעיף 12.6 כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכלל..."
- ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור."
- תכנית תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה בהתאם לסעיף 9.4 לתמ"א. יישום הנחיות תחבורה בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 18.

תיקונים בתכנית:

- למלא את הנתונים בדף ראשון.
- הצגת אספלט ומדרכות.
- לערוך הבקשה ומתכנן השלד להוסיף כתובת מייל.
- לציין מ"א גדר מוצעת.
- להוסיף מפת תחום שיפוט ולסמן את המגרש המוצע באדום.

תכנית העמדה:

- תכנית העמדה תוצג על קרע מדידה בהיר מאוד. כניסות ויציאות למגרש, מיקום מבנים בקו קונטור אדום. מיקום מפרט המים ומפרט הביוב.

תכנית פיתוח:

- תכנית הפיתוח תכלול את כל מה שיש בתכנית העמדה + תשתיות מים ביוב ניקוז הסדרי תנועה.

מיכלי הדלק התת קרקעיים:

- יש להוסיף להגשה את מיכלי הדלק התת קרקעיים באופן הבא:
- תכנית, 2 חתכים, מערכת אוורור המילכים, חישובי נפח ושטח, מערכת ניטור דליפות, משאבת דלק טבולה וכל הציווד הנלווה והדרוש לפרט זה.

גדר היקפית:

- יש להציג בחישוב השטחים חישוב למ"א גדר היקפית.
- יש להציג חתך מקומי לכל צד בגדר בקנ"מ 1:50.
- יש להציג 2 חתכים לכל אורך המגרש הכוללים גם את הגדר.
- בחתכי הגדר יש לציין את גבול המגרש, גדר הפונה לשטח ציבורי הגדר בתחום המגרש.

המשך בקשה להיתר: 20160047

- הגדר הינה גדר היעקפית טיפוסית בנאות חובב, מצ"ב פרט אחיד לגדר.
- צבע הגדר הקלה RAL 6032.

עמוד פרסום:

- יש להציג עמוד פרסום "אמיתי" ולא סכמטי.
- להציג את סוג הביסוס של השלט.
- מידות רוחב והוגב, סוג חומר וכו'.

חישובי שטחים:

- יש להציג שטח היטל של כל המבנים.
- לציין מ"א גדר היקפית.
- מ"א קו ביוב ומים.
- תיקון שטח של מבנה התחנה.
- חישוב שטח ונפח של המיכלים הטמונים.
- יש להציג חישוב שטח אספלט ומדרכות.

מבנה התחנה:

- בחזיתות יש לציין את סוג הגימור.
- חישוב השטחים - החלוקה הפנימית לא ברורה המידות אין תואמות לתכנית.
- בחישוב השטחים פרט לשירותים הכל נכלל בשטח מבנה התחנה - נא לתקן בהתאם.

גגון המשאבות:

- תכנית גג - גגון יש להציג בצבע ירוק כפלדה.

אזור תפעולי:

- אזור תדלוק המכוניות, אזור תדלוק המשאיות, אזור מילוי המיכלים התת קרקעיים - כל אזורים אלו ינוקזו למיכלי איגום וטיפול בנפרד.

- יש להגיש תכנית מתוקנת לבדיקה חוזרת לפני הפצה לרשויות.
- הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לבקש אישורים/תיקונים נוספים לפי הצורך.

- לשאלות והבהרות ניתן לפנות לאירית בנדו בטלפון 6543116 - 08.

- תכנית המציגה קווי הבניין וקו הגז של תכנית החלוקה של הגז הטבעי במפעל.