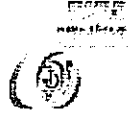




עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 28/04/2015
ת. עברי: ט' באייר תשע"ה

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2015008

בתאריך: 28/04/2015 ט' באייר תשע"ה שעה 12:00

נכחו:

חברים:

מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה וראש העיר

סגל:

אדרי נעם רווחה - מהנדס העיר

נעדרו:

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי - יועץ משפטי
גבי שירה מעודה - מנהלת הועדה



עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תיאור ישות | גו"ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|------------|----------|---|---------------------------------------|-------------------------------|------------|-----|
| 1 | בקשה להיתר | 20150024 | תעשייה קלה ומלאכה עבודות פיתוח וסלילה | גוש : 2916 חלקה : 31 מגרש : 504 | דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ | קרית מלאכי | 3 |
| 2 | בקשה להיתר | 20150096 | תעשייה, עבודות פיתוח וסלילה | גוש : 2916 חלקה : 47 מגרש : 604 | דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ | קרית מלאכי | 5 |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



| | | |
|---|----------------------|--------------------|
| סעיף 1 | בקשה להיתר: 20150024 | תיק בניין: 1000003 |
| פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015008 תאריך: 28/04/2015 | | |

בעלי עניין

מבקש

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ, התאנה 9 אשדוד

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

מדנס חנוך, העמק 11 רמת השרון

מתכנן שלד הבנין

שילר ערן, פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

קרית מלאכי

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 31 מגרש: 504

עבודות פיתוח וסלילה

תאור הבקשה:

תעשייה קלה ומלאכה

שימושים:

מהות הבקשה

עבודות עפר, יסודות והקמת גדרות בהיקף המגרש כהכנה להקמת מפעל תעשייה בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש:

מספר קומות: 1+2 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ת. מכונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת הקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50%

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י

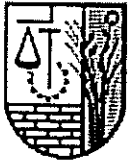
הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נטורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך קבלת החלטות: 28/04/2015

-יותר שימוש בפת או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.
-יותר שימוש בצבע עייג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

מהות הבקשה: עבודות עפר, יסודות והקמת גדרות בהיקף המגרש כהכנה להקמת מפעל תעשייה בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לתקן תרשים סביבה (לצבוע באדום).
- 4) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: תרשים סביבה עם סימון מגרש צבוע באדום יש להראות גבהי קרקע קיימים ומתוכננים בצורה ברורה.
- 5) יש להגדיר גדר כך שתהיה מינמום 2.00 מ' בנוי (אטום), יש להחפות את גדר לשטח הציבור באבן.
- 6) ותוכנית פיתוח תכלול: סימון גבול מגרש, קווי בניין, גדרות, סימון ניקוז מי נגר עילי יש להראות שערים כיוון פתיחתם וחומרים לפי פרט.
- 7) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בעבודות עפר, יסודות והקמת גדרות בהיקף המגרש כהכנה להקמת מפעל תעשייה בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים. ממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. יש לתכנן גדרות לפי פרט (קיר בלוקים בין מגרשים יהיה בחיפוי בטון/טיח בגובה מינימלי 2.00 מ' מהמגרש הגבוה ביותר, בין מגרש לשטח ציבורי- הקיר החיצוני יהיה בגובה מינימלי 2.00 מ' בחיפוי אבן.



עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תיק בניין: 1000005

בקשה להיתר: 20150096

סעיף 2

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015008 תאריך: 28/04/2015

בעלי עניין

מבקש

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ, התאנה 9 אשדוד

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

מדנס חנוך, העמק 11 רמת השרון

מתכנן שלד הבנין

שילר ערן, פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

קרית מלאכי

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 47 מגרש: 604

עבודות פיתוח וסלילה

תאור הבקשה:

תעשייה

שימושים:

מהות הבקשה

עבודות עפר, יסודות והקמת גדרות בהיקף המגרש כהכנה להקמת מפעל תעשייה בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינומלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 6996 מ"ר

מספר קומות: 1+3 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 60%

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:

מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.

מפעלי בורסקאות.

מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.

מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.

תעשיות דגים.

תעשיות מזון לבעלי חיים.

מפעלי עיבוד גליצירין וגילטיין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תמונה בקשת לתיאור: 2015008

- מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלואור.
- מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.
- מפעלי ייצור שרפים.
- מפעלי היתוך מתכות.
- מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.
- מפעלי ברוסקאות.
- מכוני פסדים.
- בתי מטבחים ומשחטות.
- מפעלי טחינת אבן וגריסתה.
- מפעלי ייצור אספלט.
- מפעלי בטון, בטון מובל.
- אולמות בידור.

- מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:
- מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).
- מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.
- מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.
- מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חמשל וכו'.
- מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
- מכבסות.
- מפעלי טוויה וייצור חוטים.
- מפעלי ייצור דבקים.
- מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים.
- מפעלי שמנים צמחיים.
- מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
- תעשיית בשר ומוצריו.
- תעשיית מוצרי חלב.
- תעשיית שימורי מזון.
- אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

חומרי בניה:

- חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

- יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

- יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

- יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

- סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

מהות הבקשה: עבודות עפר, יסודות והקמת גדרות בהיקף המגרש כהכנה להקמת מפעל תעשייה בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

הערות בדיקה:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תכנון בניה והנדסה - 2015008

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לתקן תרשים סביבה (לצבוע באדום).
- 4) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: תרשים סביבה עם סימון מגרש צבוע באדום יש להראות גבהי קרקע קיימים ומתוכננים בצורה ברורה.
- 5) יש להגדיר גדר כך שתהיה מינמום 2.00 מ' בנוי (אטום), יש להחפות את גדר לשטח הציבור באבן.
- 6) תוכנית פיתוח תכלול: סימון גבול מגרש, קווי בניין, גדרות, סימון ניקוז מי נגר עילי יש להראות שערים כיוון פתיחתם וחומרים לפי פרט.
- 7) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בעבודות עפר, יסודות והקמת גדרות בהיקף המגרש כהכנה להקמת מפעל תעשייה בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים. ממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. יש לתכנן גדרות לפי פרט (קיר בלוקים בין מגרשים יהיה בחיפוי בטון/טיח בגובה מינימלי 2.00 מ' מהמגרש הגבוה ביותר, בין מגרש לשטח ציבורי- הקיר החיצוני יהיה בגובה מינימלי 2.00 מ' בחיפוי אבן.

אליה זוהר
יו"ר הוועדה

נעם רווחה
מהנדס העיר