

פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמנואל

בישיבתה מיום ראשון, י"ט סיון התשפ"א, 30.05.2021

בשעה 16:30

משתתפים:

יושב ראש הוועדה	אליהו גפני
חבר וועדה	אליהו טובול
חבר וועדה	יצחק חודרה
חבר וועדה	יחיאל כהן
חבר וועדה	אופיר שמחי
חבר וועדה	נוריאן דוד
חבר וועדה	משה אייזנבך
חבר וועדה	יעקב רוזנשטיין

נוכחים:

מנכ"ל המועצה	יוסף דיין
מהנדס המועצה	רון נדבורני
מנהל מחלקת הנדסה	נתנאל זלמנסקי
מבקרת המועצה	הילה כהן
יועמ"ש הוועדה	עומר בן צבי (בזום)
יועמ"ש הוועדה	יואל יעקב(בזום)

על סדר היום:

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
1	2021002	120/1/71	120/1	71	אברהם חנסאב	חתם סופר 11/10
מהות הבקשה: תוספת בניה בחלקו המערבי והמזרחי של המבנה 89.75 מ"ר						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
2	2020072	120/1/105	120/1	105	גיבלי יואב	בית ישראל 26
מהות הבקשה: תוספת בניה בחלקו המערבי, הדרומי והמזרחי של המבנה סה"כ 66 מ"ר מתוכם הסדרת תוספת 23 מ"ר						
המלצת המהנדס: לדון בשנית לאחר תיקון הבקשה						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
3	2021001	120/1/66	120/1	66	גדקה אמיתי	חתם סופר אי 1/1
מהות הבקשה: תוספת בניה בחלקו המערבי והמזרחי של המבנה + תוספת מדרגות לחלקו העליון של המבנה סה"כ 92 מ"ר						
המלצת המהנדס: לדון בשנית לאחר תיקון הבקשה						



סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
4	2021010	120/1/49	120/1	49	שלמי ואיריס נס	חתם סופר 8/7
מהות הבקשה: הרחבת חלל הכניסה + מרפסות ותוספת בניה על הגג סה"כ 116.19 מ"ר						
המלצת המהנדס: לדון בשנית לאחר תיקון הבקשה						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
5	2020073	120/1/12	120/1	12	נוסבאום פנחס צבי	הבעל שם טוב 58/11
מהות הבקשה: תוספת בניה על הגג + סגירת מרפסת סה"כ 68.06 מ"ר						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
6	2020074	120/1/12	120/1	12	אידילשטיין מנחם	הבעל שם טוב 58/12
מהות הבקשה: תוספת בניה על הגג סה"כ 60.57 מ"ר						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
7	2020075	120/1/12	120/1	12	מלוביצקי יהושע	הבעל שם טוב 58/13
מהות הבקשה: תוספת בניה על הגג סה"כ 60.57 מ"ר						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
8	2021004	120/1/31	120/1	31	נח זהבה	בית ישראל 21
מהות הבקשה: תוספת בניה בחלקו הדרומי והמזרחי של המבנה סה"כ 151 מ"ר						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
9	2021009	120/2/2	120/2	2	פרלמן שלום	פנחס לוי 17/10
מהות הבקשה: תוספת בניה – חדר בחלקו המערבי של המבנה סה"כ 12 מ"ר						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						



בניה חדשה:

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
10	2021006	120/1/311	120/1	311	חברת שירתם דניאל שטרם	ככר הרמב"ם
מהות הבקשה: תכנית להיתר-הריסה						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
11	2020032	120/1/311	120/1	311	חברת שירתם דניאל שטרם	ככר הרמב"ם
מהות הבקשה: תכנית להיתר- בניית מבנה מסחר מרפאות ומשרדים בשטח של 4134.11 מ"ר. הכוללים קומת חניון +3 קומות.						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
12	2020020	120/1/114	120/1	114,115	קבוצת הרי זהב ישראל בע"מ	גאון מוילנא 1
מהות הבקשה: בניית 2 מבני מגורים מדורגים דו קומתיים (1 בכל מגרש) בשטח כולל של 713 מ"ר הכוללים 6 יחיד (3 בכל מגרש)						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
13	2020021	120/1/117	120/1	116,117	קבוצת הרי זהב ישראל בע"מ	גאון מוילנא 1
מהות הבקשה: בניית 2 מבני מגורים מדורגים דו קומתיים (1 בכל מגרש) בשטח כולל של 713 מ"ר הכוללים 6 יחיד (3 בכל מגרש)						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

אישור תכנית בינוי

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
14	2021005	120/1/311	120/1	311	חברת שירתם דניאל שטרם	ככר הרמב"ם
מהות הבקשה: תכנית בינוי						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						



אישור פרוטוקול:

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה	15
מהות הבקשה: אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מתאריך 24.01.2021	
המלצת המהנדס: אישור הפרוטוקול	

דיון בהתנדויות:

תב"ע 120/7	01
מהות הבקשה: התנגדות	
המלצת המהנדס: לדחות את ההתנגדות על הסף. מהטעמים שיפורטו ע"י יועמ"ש המועצה	



120/1/71	תיק בניין :	2021002	מס' בקשה :	1	סעיף :
					המבקש :
	בתב"ע :		כתובת :		שם :
120/1	71	11/10	חתם סופר		אברהם חנסאב

סוג הבקשה :
בקשה להיתר

תיאור הבקשה :

תוספת בניה בחלקו המערבי והמזרחי של המבנה 89.75 מ"ר בהתאם להחלטת ועדה מיום 06.03.2016 שאישרה בניה עד 2 מ' מקו המגרש. יחיאל כהן : ישנה החלטה בעבר שנתנה בניה של עד 4.5 מ' מקו המבנה הקיים, יש לבדוק זאת.

להצבעה :
אושר פה אחד

החלטת הוועדה :

לאשר את הבקשה בתנאי ובכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.

120/1/105	תיק בניין :	2020072	מס' בקשה :	2	סעיף :
					המבקש :
	בתב"ע :		כתובת :		שם :
120/1	105	26	בית ישראל		ג'בלי יואב

סוג הבקשה :
בקשה להיתר

תיאור הבקשה :

תוספת בניה בחלקו המערבי, הדרומי והמזרחי של המבנה סה"כ 66 מ"ר מתוך זה נראה כמו הסדרת תוספת 23 מ"ר. רונן : הבקשה אינה ערוכה כנדרש וחסר בה פירוט ומידע בסיסי, עורך התוכנית קיבל הערות מבודקת התוכנית לפני זמן רב אך עד מועד הועדה לא הגיש בקשה מתוקנת לצורך השלמת בדיקתה. לאור כל האמור המלצתי הינה לשוב ולדון בשנית לאחר השלמה ותיקון הבקשה בהתאם להערות בודקת התוכניות והשלמת תהליך הבדיקה והרישוי כנדרש. יועמ"ש : הדברים שפירט רונן ברורים, המלצתו מוצדקת וניתן לדחות את הבקשה ולדון בה בשנית לכשתוגש כנדרש. (נכנס לדיון מבקש הבקשה יואב ג'בלי) קיבל הסבר מחברי ומהנדס הועדה. אופיר שמחי : הועדה מתבקשת ליידע את מבקש הבקשה כשבועיים לפני הועדה בסטטוס הבקשה. (יצא מהדיון מבקש הבקשה יואב ג'בלי) ונראה כי הבין את השיקולים שעומדים בפני הועדה לקראת החלטתה.

להצבעה :
אושר פה אחד

החלטת הוועדה :

לאשר את הבקשה בתנאי ובכפוף להשלמת עורך הבקשה את תהליך הרישוי בדיקה במח' הנדסה והשלמת גיליון דרישות.

אליהו טובול נכנס



סעיף: 3 מס' בקשה: 2021001 תיק בניין: 120/1/66
המבקש:

שם: כתובת: מגרש: בתב"ע:

גדקה אמיתי חתם סופר א' 1/1 66 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:

תוספת בניה בחלקו המערבי והמזרחי של המבנה + תוספת מדרגות לחלקו העליון של המבנה, סה"כ 92 מ"ר.

יצחק חודרה: יש לדאוג בכללי שתוספות הבניה נעשות בהתאם לצבעי הבניין הקיים.

רון: לצערי הדבר חוזר על עצמו כמו בסעיף הקודם (2) וכמו בסעיף הבא (4) בהם הגיש אותו עורך תכנית בקשה שאינה ערוכה כנדרש וחסר בה פירוט ומידע בסיסי ולא הגיש בקשה מתוקנת לצורך השלמת בדיקתה טרם מועד הועדה. לאור האמור המלצתי גם בבקשה זו הינה לשוב ולדון בשנית לאחר השלמה ותיקון הבקשה בהתאם להערות בודקת התוכניות והשלמת תהליך הבדיקה והרישוי כנדרש.

יועמ"ש: הדברים שפירט רון ברורים, המלצתו מוצדקת וניתן לדחות את הבקשה ולדון בה בשנית לכשתוגש כנדרש.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה בתנאי ובכפוף להשלמת עורך הבקשה את תהליך הרישוי ובדיקה במח' הנדסה והשלמת גיליון דרישות.

סעיף: 4 מס' בקשה: 2021010 תיק בניין: 120/1/49
המבקש:

שם: כתובת: מגרש: בתב"ע:

שלמי ואיריס נס חתם סופר 8/7 49 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:

הרחבת חלל הכניסה + מרפסות ותוספת בניה על הגג סה"כ 116.19 מ"ר

רון: לצערי הדבר חוזר על עצמו כמו בסעיפים הקודמים (2+3) בהם הגיש אותו עורך תכנית בקשה שאינה ערוכה כנדרש וחסר בה פירוט ומידע בסיסי ולא הגיש בקשה מתוקנת לצורך השלמת בדיקתה טרם מועד הועדה. לאור האמור המלצתי גם בבקשה זו הינה לשוב ולדון בשנית לאחר השלמה ותיקון הבקשה בהתאם להערות בודקת התוכניות והשלמת תהליך הבדיקה והרישוי כנדרש.

יועמ"ש: הדברים שפירט רון ברורים, המלצתו מוצדקת וניתן לדחות את הבקשה ולדון בה בשנית לכשתוגש כנדרש.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה בתנאי ובכפוף להשלמת עורך הבקשה את תהליך הרישוי ובדיקה במח' הנדסה והשלמת גיליון דרישות.



סעיף : 5 מס' בקשה : 2020073 תיק בניין : 120/1/12

המבקש :

שם : כתובת : מגרש : בתב"ע :

נוסבאום פנחס צבי הבעל שם טוב 58/11 12 120/1

סוג הבקשה :
בקשה להיתר

תיאור הבקשה :

תוספת בניה על הגג מתוקף תב"ע 120/9 + סגירת מרפסת סה"כ מבוקש 68.06 מ"ר הוצג תקנון בית משותף של הבניין המקנה זכויות בגג למבקש הבקשה, יצוין שהמסמך שהוצג טרם נחתם ע"י עו"ד.

רונן : ממליץ לאשר בתנאים
להצבעה :
אושר פה אחד

החלטת הוועדה :

לאשר את הבקשה, בתנאי ובכפוף להצגת מסמך תקנון זכויות חתום, התאמת שטח הבניה על הגג למותר, השלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.

סעיף : 6 מס' בקשה : 2020074 תיק בניין : 120/1/12

המבקש :

שם : כתובת : מגרש : בתב"ע :

אידילשטיין מנחם הבעל שם טוב 58/12 12 120/1

סוג הבקשה :
בקשה להיתר

תיאור הבקשה :

תוספת בניה על הגג מתוקף תב"ע 120/9 סה"כ מבוקש 60.57 מ"ר הוצג תקנון בית משותף של הבניין המקנה זכויות בגג למבקש הבקשה, יצוין שהמסמך שהוצג טרם נחתם ע"י עו"ד.

רונן : ממליץ לאשר בתנאים

להצבעה :
6 בעד
יעקב רוזנשטיין- נמנע

החלטת הוועדה :

לאשר את הבקשה, בתנאי ובכפוף להצגת מסמך תקנון זכויות חתום, התאמת שטח הבניה על הגג למותר, השלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.



סעיף: 7 מס' בקשה: 2020075 תיק בניין: 120/1/12

המבקש: **כתובת:** **מגרש:** **בתב"ע:**

מלוביצקי יהושע הבעל שם טוב 58/13 12 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
תוספת בניה על הגג מתוקף תב"ע 120/9 סה"כ מבוקש 60.57 מ"ר הוצג תקנון בית משותף של הבניין המקנה זכויות בגג למבקש הבקשה, יצוין שהמסמך שהוצג טרם נחתם ע"י עו"ד. רונן: ממליץ לאשר בתנאים

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הבקשה, בתנאי ובכפוף להצגת מסמך תקנון זכויות חתום, התאמת שטח הבניה על הגג למותר, השלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.

סעיף: 8 מס' בקשה: 2021004 תיק בניין: 120/1/31

המבקש: **כתובת:** **מגרש:** **בתב"ע:**

נח זהבה בית ישראל 21 31 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
תוספת בניה בחלקו הדרומי והמזרחי של המבנה סה"כ 151 מ"ר

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.



120/2/2	תיק בניין:	מס' בקשה:	2021009	סעיף:	9
		מגרש:		כתובת:	
120/2	2	פנחס לויך	17/10	פרלמן שלום	

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
תוספת בניה – חדר בחלקו המערבי של המבנה שה"כ 12 מ"ר
יצחק חודרה: להתנות בצבע התוספת המוצעת שתתאים למבנה הקיים.
להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.

120/1/311	תיק בניין:	מס' בקשה:	2021006	סעיף:	10
		מגרש:		כתובת:	
120/1	311	ככר הרמב"ם	1	חברת שירתם דניאל שטרום	

סוג הבקשה:
בקשה להיתר להריסה

תיאור הבקשה:
תכנית הריסה מבוקרת של שלד מבנה קיים ופינוי ההריסות.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות ולאחר אישור הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות ההריסה.



יעקב רוזנשטיין יצא

סעיף: 11 מס' בקשה: 2020032 תיק בניין: 120/1/311

המבקש: **מס':** **כתובת:** **מגרש:** **בתב"ע:**

שם: ככר הרמב"ם 1 311 120/1

חברת שירתם דניאל שטרומ

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
תכנית להיתר- בניית מבנה מסחר מרפאות ומשרדים בשטח של 4134.11 מ"ר. הכוללים קומת חניון +3 קומות. והינה חלק מהבינוי המתאפשר בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת למגרש 311.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.

אופיר שמחי נכנס

סעיף: 12 מס' בקשה: 2020020 תיק בניין: 120/1/114

המבקש: **מס':** **כתובת:** **מגרש:** **בתב"ע:**

שם: גאון מוילנא 1 114,115 120/1

קבוצת הרי זהב ישראל בע"מ

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
בניית 2 מבני מגורים מדורגים דו קומתיים (1 בכל מגרש) בשטח כולל של 713 מ"ר הכוללים 6 יח"ד (3 בכל מגרש).
כחלק מהבקשה הכוללת בניה קיימת בשטח, הוצגה בניה קיימת מעל שפ"פ, הוצג פתרון להגדרת החדר כחדר מחוזק (מקלוט) על פי הנחיות הג"א כולל הצהרת מהנדס על כך . ובהתאמה להגדרה בהוראות התב"ע לבניה המותרת בתחום שפ"פ בתוכנית.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.



סעיף: 13 : מס' בקשה: 2020021 : תיק בניין: 120/1/117
המבקש:
 שם: כתובת: מגרש: בתב"ע:
 קבוצת הרי זהב ישראל בע"מ גאון מוילנא 1 116,117 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:

בניית 2 מבני מגורים מדורגים דו קומתיים (1 בכל מגרש) בשטח כולל של 713 מ"ר הכוללים 6 יח"ד (3 בכל מגרש).

כחלק מהבקשה הכוללת בניה קיימת בשטח, הוצגה בניה קיימת מעל שפ"פ, הוצג פתרון להגדרת החדר כחדר מחוץ (מקלוט) על פי הנחיות הג"א כולל הצהרת מהנדס על כך. ובהתאמה להגדרה בהוראות התב"ע לבניה המותרת בתחום שפ"פ בתוכנית.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.

סעיף: 14 : מס' בקשה: 2021005 : תיק בניין: 120/1/311
המבקש:
 שם: כתובת: מגרש: בתב"ע:
 חברת שירתם דניאל שטרום ככר הרמב"ם 1 311 120/1

סוג הבקשה:
אישור תכנית בינוי

תיאור הבקשה:

תכנית בינוי המציגה את מיצוי כל זכויות הבניה העתידיים במגרש 311 והינה בסיס לבקשות

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות.



מהות אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה
שהתקיימה ב 24.01.2021

סעיף : 15

סוג הבקשה :
אישור פרוטוקול

תיאור הדיון :
אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה שהתקיימה ב 24.01.2021.

להצבעה :
אושר פה אחד

החלטת הוועדה :
לאשר את הפרוטוקול מתאריך 24.01.2021.

דיון :

תיק בניין : ----

מס' בקשה : ---

סעיף : 01

המתנגד :

כתובת :

שם :

עין אלתינה, אום אלפחם. ת.ד 44
מיקוד 30010

עוה"ד תאופיק ג'בארין

סוג הבקשה :
דיון בהתנגדות

תיאור הדיון :

הפקדת תכנית 120/7 לאזור התעשייה עמנואל נסתיימה בתאריך 17.03.2021, לאחר זמן ההפקדה הוגשה בקשה להארכת מועד ההפקדה. בקשה זו התקבלה על ידי מת"ע וההפקדה הוארכה. בתאריך ה 09.05.2021 הוגשה למזכירות מת"ע נוסח ההתנגדות. בתאריך 10.05.2021 הועברה ההתנגדות לידי המועצה לדיון בהתנגדות.

ב"כ של המתנגדים זומן לוועדה אך לא הגיע אליה.

ההתנגדות הוצגה בפני הועדה.

כמו כן הוצג מסמך התגובה שערך יועמ"ש המועצה ובו מענה ו/או שלילה של כל סעיפי ההתנגדות.

להצבעה :
אושר פה אחד

החלטת הוועדה :

לדחות את ההתנגדות על הסף מן הטעמים המפורטים במסמך התגובה שערך יועמ"ש המועצה.
ולאמץ את מסמך התגובה שערך יועמ"ש המועצה ובו מענה ו/או שלילה של כל סעיפי ההתנגדות ומצורף להחלטה זו.



אליהו גפני
יו"ר הוועדה

אדר' רונן נדבורני
מהנדס הוועדה

