

פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמנואל

בישיבתה מיום ראשון, י"ט סיון התשפ"א, 26.12.2021
בשעה 17:30

משתתפים:

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

נוכחים:

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

על סדר היום:

אישור פרוטוקול:

1	פרוטוקול ועדת תכנון ובניה
	מהות הבקשה: אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מתאריך 03.10.21
	המלצת המהנדס: אישור הפרוטוקול

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
4	2021018	120/2/21	120/2	21	וינברג אברהם משה	פנחס לוי 3/12
מהות הבקשה: תוספת בניה						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
5	2021015	120/6/20	120/6	20	אופיר שלוש	אבוחצירא 15
מהות הבקשה: תוספת בניה						
המלצת המהנדס: לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						



סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
6	2021017	120/6/14	120/6	14	רובין אושרי ורוזה	חזון עובדיה 28
מהות הבקשה: הסדרת תוספת בניה- קירוי מרפסות+ פרגולה בכניסה והגבהת קיר בין שכנים						
המלצת המהנדס להתאים גובה קיר/גדר בגבול מגרש לציבורי, וכן גובה קיר בין שכנים -להתאים לקיים בשכונה						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
7	2021022	120/1/62	120/1	62	עבדה שאול	חתם סופר 34/8
מהות הבקשה: הסדרת תוספת בניה						
המלצת המהנדס מומלץ לאשר תוספת א+ב התואמים לתב"ע, ולא את תוספת ג שאינה תואמת להגדרות התב"ע						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
8	2021023	120/3/1-101	120/3/1	101	יוניברב ביו גז	אזור תעשייה -יסמין
מהות הבקשה: תוספת בניה ושינוי להיתר קיים – ביטול פלטר ביולוגי שקיים בהיתר - ותוספת פלטר חדש במיקום אחר						
המלצת המהנדס לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
9	2020008	120/3/1-104	120/3/1	104	מסגריית תורג'מן	אזור תעשייה -מתכת
מהות הבקשה: אשרור היתר תוספת סככה למבנה קיים						
המלצת המהנדס בהוראת היועמ"ש עולה לאשרור חברי הוועדה						

אישור תכנית בינוי:

10	פרויקט פיקאר	אישור תכנית בינוי
11	פרויקט נוף קנה	אישור תכנית בינוי

הנחיות מרחביות:

2	הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות לבינוי – אתר רבקה
---	----------------	----------------------------------

תוספות בניה:

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
3	2021011	120/2/1	120/2	1	אילנה חלא	פנחס לויך 19
מהות הבקשה: פיתוח וגידור החצר						
המלצת המהנדס לאשר בכפוף להשלמת תנאים להיתר ולאישור הנחיות מרחביות						



סעיף: 1 מהות אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה שהתקיימה ב 03.10.2021

סוג הבקשה:
אישור פרוטוקול

תיאור הדיון:
אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה שהתקיימה ב 03.10.2021.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הפרוטוקול מתאריך 03.10.2021.

נוסף לסדר היום – אושר לדיון חברי הוועדה

120/2/21	תיק בניין:	מס' בקשה: 2021018	סעיף: 4
			המבקש:
	מגרש:	כתובת:	שם:
120/2	21	פנחס לוי 3/12	וינברג אברהם משה

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה ומהלך הדיון:
תוספת בניה – תוספת חדר בהתאם לניצול האופציה להרחבה שאושרה בהיתר המקורי יצחק חודרה: מבקש לדרוש הצבת מכולה בכל אתר בניה.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות. לוודא מכולה בכל אתר בניה



120/6/20	תיק בניין:	מס' בקשה: 2021015	סעיף: 5
			המבקש:
	מגרש:	כתובת:	שם:
120/6	20	אבו חצירא 15	שלוש אופיר
			סוג הבקשה:
			בקשה להיתר
			תיאור הבקשה:
			תוספת בניה
			מהלך הדיון:
			הבקשה הוצגה בהתאם לתב"ע 120/6
			להצבעה:
			אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

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

נכנסו: אליהו טובול ויוסי סימה**נוסף לסדר היום – אושר לדיון חברי הועדה**

120/6/14	תיק בניין:	מס' בקשה: 2021017	סעיף: 6
			המבקש:
	מגרש:	כתובת:	שם:
120/6	14	חזון עובדיה 28	רובין אושרי ורוזה
			סוג הבקשה:
			בקשה להיתר
			תיאור הבקשה:
			הסדרת תוספת בניה - תוספת חדר בקומה א', קירוי מרפסות, פרגולה בקומת הקרקע עד לקו מגרש, הגבהת קיר בין שכנים ומחסן גינה
			מהלך הדיון:
			מבקש הבקשה נכנס לדיון והציג את התכנית, לאחר שהציג את הדברים יצא מהוועדה. הוצג בפני חברי הועדה בניית הקיר בקו מגרש, וכן פרגולה עד לקו מגרש.
			להצבעה:
			אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

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



ובתנאי – התאמת הקיר לבינוי השכונה.

120/1/62	תיק בניין:	מס' בקשה: 2021022	סעיף: 7
			המבקש:
	מגרש:	כתובת:	שם:
120/1	62	חתם סופר 34/8	עבדה שאול

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
הסדרת תוספת בניה

מהלך הדיון:

הוצגה הבקשה המראה תוספת א+ב כהרחבה לדירה, ותוספת ג' הנמצאת בתחום איזור המוגדר כשטח פרטי פתוח בה אסורה בנית מגורים.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס המועצה והשלמת גיליון דרישות. אושרה תוספת א+ב.

תוספת ג' – לא מאושרת ויש לסמנה להריסה היות והיא נמצאת בתחום אזור המוגדר כשטח פרטי פתוח בה אסורה בנית מגורים.

120/3/1/101	תיק בניין:	מס' בקשה: 2021023	סעיף: 8
			המבקש:
	מגרש:	כתובת:	שם:
120/3/1	101	אזור תעשייה - יסמין	יוניברב ביו גז

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:

תוספת בניה ושינוי להיתר קיים – ביטול פילטר ביולוגי שקיים בהיתר ותוספת פילטר חדש במיקום אחר

להצבעה:
אושר פה אחד



החלטת הוועדה:

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

אופיר שמחי יצא**נוסף לסדר היום – אושר לדיון חברי הועדה**

120/3/1/104	תיק בניין :	2020008	מס' בקשה :	9	סעיף :
					המבקש :
	בתב"ע :		כתובת :		שם :
120/3/1	מגרש :	104	אזור תעשייה - מתכת		מסגריית תורגימן

סוג הבקשה :
בקשה לאישור

תיאור הבקשה :

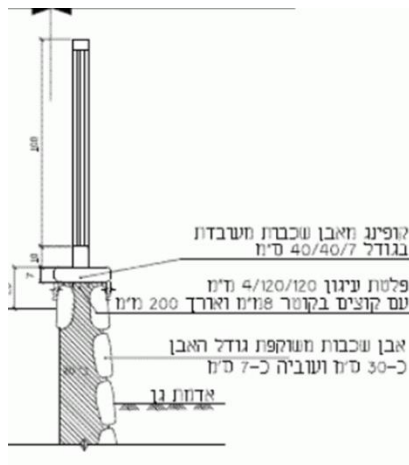
אשרור היתר תוספת סככה למבנה קיים.
מדובר בהיתר שניתן בתאריך 01/04/2020 אך לא נמצאה תכנית חתומה כצרופה להיתר.
מהנדס הועדה דאז (אמיר מלול) שחתם על דף ההיתר חתם בהצהרה על גבי התכנית כי זו התכנית עליה נתן את ההיתר בעבר, הועדה מתבקשת לאשרר את ההיתר.

להצבעה :
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

בישיבת ועדה מתאריך 26/12/21 הוצגה תכנית להיתר בניית מבנה תעשייה. התכנית תואמת את התכנית שנמצאת בתיק הבניין במועצה, אולם התכנית שנמצאת בתיק הבניין איננה חתומה.
המבקש טוען, כי התכנית אושרה ונחתמה בזמן אמת והיא תואמת להיתר בנייה שניתן על-ידי המועצה בשנת 2020. משכך, הוגשה הבקשה לאשרור התכנית.
המבקש הציג מסמך מיום 25.5.21 בו מהנדס המועצה הקודם מאשר בכתב, כי התכנית אכן אושרה בועדה שהתקיימה ביום 24.03.20 וכי התכנית תואמת להיתר מס' 2020008 שהוצא בתאריך 01.04.20.
במהלך הבדיקה התבקשו להגיש התייחסות ואישור יועץ בטיחות אש.
התקבלה התייחסות ואישור יועץ הבטיחות מטעם ע"ג התכנית שהבקשה אכן תואמת ואינה סותרת את אישור כיבוי אש שניתן בעבר.
לנוכח העובדה שישנם תיקי בניין ו/או מסמכים מתוך תיקי בניין במועצה שאבדו, ולאור הראיות שהוצגו לוועדה אשר מעידים על כך שהתכנית אושרה ונחתמה בזמן אמת - האישור הנ"ל של מהנדס המועצה הקודם, התכנית תואמת את התכנית (הלא חתומה) שנמצאת בתיק בניין, שולמו אגרות ועוד - החליטה הועדה לאשר את הבקשה ולהורות על אשרור התכנית.

- גדר גובה 2 מטר.
 חלק תחתון 50 ס"מ גדר אבן בנויה ועליה גדר מתכת דמוי עץ עם קונסטרוקציה פלדה גובה 1.5 מטר.



גדר דמוי עץ אלומיניום שלבים צרים

נוסף לסדר היום – אושר לדיון חברי הוועדה

סעיף: 10

סוג הבקשה:
 אישור תכנית בינוי

תיאור הדיון:
 אישור תכנית בינוי שכונת פיקאר בהיותה תואמת לתב"ע 120/1

להצבעה:
 אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
 לאשר את תכנית הבינוי



נוסף לסדר היום – אושר לדין חברי הועדה

סעיף: 11

סוג הבקשה:
אישור תכנית בינוי

תיאור הדין:
אישור תכנית בינוי שכונת נוף קנה בהיותה תואמת לתב"ע 120/1

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את תכנית הבינוי

בהתאם להנחיית היועמ"ש יצאו מהדין: יצחק חודרה, אופיר שמחי, משה אייזנבך ונשאר: יוסף דיין, אליהו גפני, אליהו טובול, יחיאל כהן, דוד נוריאן, יוסי סימה

מהות הנחיות מרחביות לבינוי - שכונת אתר רבקה

סעיף: 2

סוג הבקשה:
אישור הנחיות מרחביות

תיאור ומהלך הדין:
הצגת מצגת המפרטת את ההנחיות המומלצות. הועלו ונדונו הנושאים:

- אישור בעלות כוכב השומרון
- הסדרת גבולות
- קביעת קווי בנין
- פרט בינוי
- גימור בהתאם לקיים
- בנייה במפלס הקיים
- בנייה באותו אזור בבניין
- גידור על קו מגרש
- מרחק מינימלי 3 מ' מקו המגרש

להצבעה:
אושר פה אחד



החלטת הוועדה:

בעלות – בהתייעצות עם היועמ"ש הוחלט לדרוש הצגת אישור בעלות מלא או לחילופין הסכמת 100% חתימות מבעלי הדירות.

קביעת קווי בניין – הוועדה החליטה לקדם תכנית פרצלציה להסדרת גבולות עפ"י המצב הקיים ובה יקבעו גם קווי בניין פייר מגרש, כמו כן עד לסיום התהליך הוחלט שהוועדה תידון ספציפית פייר מגרש. לכל היותר המרחק יהיה 3 מ' מקו המגרש.

פרט בינוי- הוועדה החליטה על פרט בינוי כללי, הכולל פרט גדר כמצ"ב או שווה ערך. וכן לאפשר כניסות למגרשים מהשביל ולהתאים את הגימור בהתאם לבינוי הקיים.

בניה במפלס הקיים- הוועדה החליטה לאפשר תוספות בניה רק כהמשך למפלס הרצפה הקיים בלבד.

בינוי באותו איזור בבניין – הוועדה החליטה לאפשר בינוי בשלבים- או מלמטה ללמעלה או כיחידה אחת כאגף. גידור- הוועדה החליטה כי בניית גדרות על גבול המגרש בהתאם לפרט שהוצג במצגת יתאפשר עפ"י תכנית מדידה או לחילופין עפ"י תכנית הפרצלציה והסדרת הגבולות שתאושר.

120/2/1	: תיק בניין:	2021011	: מס' בקשה:	3	: סעיף:
					המבקש:
	: בתב"ע:		: כתובת:		: שם:
120/2	1	1	פנחס לוינ		אילנה חלא

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
פיתוח וגידור החצר

מהלך הדיון:
הוצגה בקשה לפיתוח וגידור החצר התואמת את ההנחיות המרחביות לשכונת אתר רבקה.

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

הבקשה נמצאה תואמת להנחיות, לכן הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הפרוטוקול לגבי ההנחיות לשכונת אתר רבקה.

אליהו גפני
יו"ר הוועדה

אדרי רונן נדבורנא
מהנדס הוועדה