



מועצה המקומית עמנואל
הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמנואל
בישיבתה מספר 20230228 מיום ראשון, ז' אדר התשפ"ג, 28.02.2023

משתתפים:

אליהו גפני	יושב ראש הוועדה
אברהם חזד	חבר וועדה וסגן ראש מועצה
יחיאל כהן	חבר וועדה
אופיר שמחי	חבר וועדה
משה איזנבך	חבר וועדה
מתתיהו זיידה	חבר וועדה
יצחק חודרה	חבר וועדה
דוד נוריאן	חבר וועדה
יוסף יצחק סימה	חבר וועדה

נוכחים:

משה רוטנשטיין	מועצה עמנואל
גיא וייס (בזום)	יועמ"ש

על סדר היום:

אישור פרוטוקול:

1	פרוטוקול ועדת תכנון ובניה
מהות הבקשה: אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מתאריך 29.01.23	
סעיף	תקנון 120/6/4
2	מהות הבקשה: - תקנון תבי"ע 120/6/4
המלצת המהנדס לאשר	
סעיף	תקנון 120/1/5
3	מהות הבקשה: - תקנון תבי"ע 120/1/5 שינוי לתכנית מספר 120/2
המלצת המהנדס לאשר	
סעיף	תקנון 120/2/3
4	מהות הבקשה: - תקנון תבי"ע 120/2/3 שינוי לתכנית מספר 120/2 120/2/1 120/2/2
המלצת המהנדס לאשר	
סעיף	בניית תוספת קומה +60 מ"ר - רחוב חתם סופר במספרים הזוגיים
5	מהות הבקשה: - הנחיות למבקשים
המלצת המהנדס לאשר	



מועצה המקומית עמנואל

הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
6	2023009	120/1/48	120/1	48	סירוקה אהרון	חתם סופר 6/8
מהות הבקשה: - תוספת קומה+60 מ"ר על הגג כיחידה אחת						
המלצת המהנדס לאשר בתנאים 1. תיקון גליון דרישות						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
7	2023006	120/1/49	120/1	49	נס	חתם סופר 8/2
מהות הבקשה: - תכנית שינויים: תוספת קומה+60 מ"ר על הגג כיחידה אחת						
המלצת המהנדס לאשר בתנאים 1. תיקון גליון דרישות						

סעיף	מס' בקשה	תיק בניין	תב"ע	מגרש	שם המבקש	כתובת
8	2023010	120/1/55	120/1	55	גולדשטיין יהודית	חתם סופר 20/7
מהות הבקשה: - תוספת קומה לבית קיים						
המלצת המהנדס לאשר בתנאים 1. תיקון גליון דרישות						



מועצה המקומית עמנואל הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

מהות: אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה
שהתקיימה ב 29.01.2023

סעיף: 1

סוג הבקשה:
אישור פרוטוקול

תיאור הדיון:
אישור פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מתאריך 29.01.23

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את הפרוטוקול מתאריך 29.01.23

מהות: הנחיות תכנוניות למבקשים

סעיף: 5

תיאור הבקשה:
מתווה אחיד להנחיות תכנוניות לתוספת בניה של קומה + 60 מ"ר

מהלך הדיון:
בעקבות ההחלטה משיבת ועדה שעברה, הנושא עולה לדיון מחודש ומוצגים 2 אופציות בניה:
אופציה בקו ישר עם הבנין, אופציה נוספת עם נסיגה מקו הבנין, והצגת גישה לדוודים

שמחי נכנס

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
הועדה מחליטה לאשר הנחיות מרחביות בתנאים
בניה בקו ישר עם הבנין והצגת גישה לדוודים – ללא סולם כלוב

שמחי יצא



מועצה המקומית עמנואל הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

סעיף: 6 מס' בקשה: 2023009 תיק בניין: 120/1/48
המבקש: **שם:** **כתובת:** **מגרש:** **בתב"ע:**
 סירוקה אהרון חתם סופר 6/8 48 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
תכנית המראה תוספת בניה של קומה + 60 מ"ר על הגג כיחידה אחת

מהלך הדיון:
התכנית מראה מהלך מדרגות נוסף המאפשר גישה לארון המונים וכן לדוודים

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים
 1. צורת בניה אחידה בהמשך לבנין הקיים
 2. בדיקת היתכנות מהלך המדרגות הנוסף וכן הסולם המוצג בתכנית
 3. תיקון גליון דרישות

- **תיקון תכנית בתיאום עם מהנדס**
- **טפסים נלווים:**
 - ☐ חתימת שכנים
 - ☐ רשיון מהנדס בתוקף
 - ☐ הצהרת מהנדס
 - ☐ טופס הגשת חישובים סטטיים
 - ☐ חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולארית, ממ"ד
 - ☐ אישור הג'א
 - ☐ הסכם עם אתר לפינוי פסולת
 - ☐ הודעה על מינוי אחראי לביקורת
 - ☐ הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
 - ☐ התחייבות למינוי קבלן רשום לביצוע המבנה
 - ☐ תשלום אגרה 80%
 - ☐ מילוי טופס טיולים



מועצה המקומית עמנואל הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

סעיף: 7 מס' בקשה: 2023006 תיק בניין: 120/1/49
המבקש: שם: כתובת: מגרש: בתב"ע:
 שלומי ואיריס נס חתם סופר 8/2 49 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
תכנית שינויים להיתר קודם, המראה תוספת בניה של קומה + 60 מ"ר על הגג כיחידה אחת

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים

1. צורת בניה אחידה בהמשך לבנין הקיים
2. הצגת גישה לדוודים-ללא סולם כלוב
3. תיקון גליון דרישות

• תיקון תכנית בתיאום עם מהנדס

• טפסים נלווים:

- ☐ חתימת שכנים
- ☐ רשיון מהנדס בתוקף
- ☐ הצהרת מהנדס
- ☐ טופס הגשת חישובים סטטיים
- ☐ חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולארית, ממ"ד
- ☐ אישור הגיא
- ☐ הסכם עם אתר לפינוי פסולת
- ☐ הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- ☐ הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- ☐ התחייבות למינוי קבלן רשום לביצוע המבנה
- ☐ תשלום אגרה 80%
- ☐ מילוי טופס טיולים



מועצה המקומית עמנואל הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

סעיף: 8 מס' בקשה: 2023010 תיק בניין: 120/1/55
המבקש: שם: גולדשטיין יהודית
שם: כתובת: חתם סופר 20/7
מגרש: 55 **בתב"ע:** 120/1

סוג הבקשה:
בקשה להיתר

תיאור הבקשה:
הוצגה תכנית תוספת בניה לקומה נוספת - כיחידה אחת
120/9 לא חל על מגרש זה ולכן הבקשה רק על תוספת קומה

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים

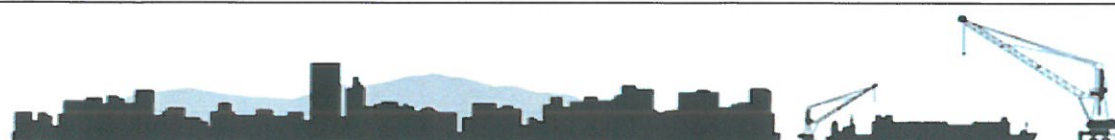
1. צורת בניה אחידה בהמשך לבנין הקיים
2. הצגת גישה לדוודים- ללא סולם כלוב
3. לא תתאפשר בניה על הגג
4. תיקון גליון דרישות

- ☐ אישורי זכויות על הנכס
- ☐ צילום ת.ז מבקש הבקשה
- ☐ רישיון עורך הבקשה
- ☐ רישיון מהנדס מתכנן שלד

• **תיקון תכנית בתיאום עם מהנדס**

• **טפסים נלווים אישורים ונספחים:**

- ☐ חתימת שכנים
- ☐ רישיון מהנדס בתוקף
- ☐ הצהרת מהנדס
- ☐ טופס הגשת חישובים סטטיים
- ☐ חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולארית, ממ"ד
- ☐ הסכם עם אתר לפינוי פסולת
- ☐ אישור הג'א
- ☐ הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- ☐ הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- ☐ התחייבות למינוי קבלן רשום לביצוע המבנה
- ☐ תשלום אגרה 80%
- ☐ מילוי טופס טיולים



מועצה המקומית עמנואל הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

מהות תקנון תב"ע 120/6/4

סעיף: 2

סוג הבקשה:

לגבש מתווה אחיד להנחיות תכנוניות

תיאור הדיון:

הוצגו ההנחיות לתב"ע 120/6/4

מהלך הדיון:

תב"ע שעברה בישיבת מועצה לפני כשנה ולאחר מכן עברה כמה תיקונים, לאחרונה היתה פגישה במשרד השיכון כעת נוספו עוד עדכונים ותיקונים בין הנושאים:

- תוספת מ"ר על הגג – לא חל על כל המגרשים מכח 120/9
- חיפוי חוץ - לא יהיה כהוראה בתב"ע
- נושא התניה בתחומי המגרשים
- תכסית - לא ניתן להפחית זכויות אלא רק להוסיף
- הצמדות – יש בעית התאמה למחיר למשתכן, לכן מפורט גם ענין זה
- גגות רעפים – ירדה החובה לגג רעפים, למעט המגרשים כיום בהם ניתן היתר ותוכנן עם גגות רעפים
- מעברים – קיימים מעברים בין מגרשים של 2 מ' -דבר מיותר מבחינת תחזוקה, תכנון של הרבה מדרגות וכו' לכן נוספה הוראה המאפשרת נידוד זכויות בין מגרשים.

יוסף יצחק סימה נכנס

להצבעה:

אושר פה אחד

החלטת הוועדה:

לאשר את ההנחיות לתב"ע 120/6/4

מהות תקנון תב"ע 120/1/5

סעיף: 3

סוג הבקשה:

לגבש מתווה אחיד להנחיות תכנוניות

תיאור הדיון:

הוצגו ההנחיות לתב"ע 120/1/5

מהלך הדיון:

שינוי לתב"ע 120/1 בין הנושאים:

- מס' בנינים במגרש
- מס' קומות בחדר

נוריאן נכנס





בס"ד

מועצה המקומית עמנואל הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את ההנחיות לתב"ע 120/1/5

מהות תקנון תב"ע 120/2/3

סעיף: 4

סוג הבקשה:
לגבש מתווה אחיד להנחיות תכנוניות

תיאור הדיון:
הוצגו ההנחיות לתב"ע 120/2/3

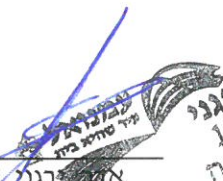
מהלך הדיון:
שינוי לתב"ע 120/2, 120/2/2, 120/2/1 בין הנושאים:
- מס' בנינים במגרש
- מס' קומות בחתך
- שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ

להצבעה:
אושר פה אחד

החלטת הוועדה:
לאשר את ההנחיות לתב"ע 120/2/3

אליהו גפני
יו"ר ועדת תכנון ובניה
מ.מ. עמנואל

אליהו גפני
יו"ר הוועדה


ארנון גפני
מ.ר. 102054
מחנך המועצה
אליהו גפני
מהנדס הוועדה

