

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

תאריך: 22/12/2025

ת.עברי: ב' בטבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה מס' 2025008

בתאריך: 01/12/2025 י"א בכסלו תשפ"ו יום ב בשעה 09:30

### נכחו:

#### חברים:

- אלי דדון - יו"ר ועדת משנה / ראש מועצת בית דגן
- מר ניסים גוזלן - ראש עיריית באר יעקב
- מוטי לנדאו - ראש מ.מ. סביון / גני יהודה
- הערה:** השתתפות ב - ZOOM
- גיקי גונגרדי - נציג צבור באר יעקב
- הערה:** יצא מסעיף 11 חזר בסעיף 17
- ניסן לביא - נציג צבור באר יעקב
- הערה:** יצא בסעיפים 11-17 בשל ניגוד עניינים.
- אילוז משה - נציג ציבור באר יעקב
- הערה:** השתתפות ב - ZOOM

#### סגל:

- עו"ד סמארה מתקאל - יועץ משפטי לועדה
- אדרי' רויטל קסטרו - מהנדסת הוועדה
- אורלי יהושע קינן - תכנון
- הערה:** השתתפות ב - ZOOM
- יעל זמיר - בודקת רישוי
- דני לוי - מנהל מח' פיקוח
- שי אדלר - מידען

#### מוזמנים:

- כפיר פבריק - אדריכל העיר באר יעקב
- משה מזרחי - מבקר עיריית באר יעקב/ועדה מקומית

### נעדרו:

#### חברים:

- הילה בן הרוש - ראש מועצה מקומית כוכב יאיר / צור יגאל

#### נציגים:

- נינה שרמן - נציגת מנהל מקרקעי ישראל
- ליליה בורוכוב - נציגת שר הבריאות
- יוסי דניאל - נציג רשות הכבאות
- ר. גולן - נציגת המשרד לאיכות הסביבה - מחוז המרכז
- א. חדד - נציג משטרת מסובים
- רונית חגיג - נציגת הועדה המחוזית רמלה
- דן קוניאק - נציג הועדה המחוזית רמלה
- מיכל לשם - נציג הועדה המחוזית רמלה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

## המשך משתתפים שנעדרו מהישיבה:

	מוזמנים:
- מהנדסת מועצה מקומית סביון	אביטל קינן
- מהנדס כוכב יאיר/ צור יגאל	עדי גיא
- מהנדס מועצה בית דגן	פרידמן שי

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

## אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2025007 מתאריך 29/10/2025.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

## על סדר היום:

### **נושאים שנוספו לסדר היום:**

1. בקשה להעברה בטאבו מס' 83729 - עדכון שומת השבחה באר יעקב הרב קוק 25

### **נושאים שירדו מסדר היום:**

1. בקשה מס' 883702 - בית דגן

2. בקשה מס' 83164 - בית דגן

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2025007 אישור בקשה	דוחות כספיים לשנת 2024		הועדה המקומית מצפה אפק		7
2	דיון כללי	2025006 אישור בקשה	תקציב ועדה מקומית 2026		הועדה המקומית מצפה אפק		8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	455-1389121 דיון בהפקדה	מק/ 1718 מכבי באר יעקב	גוש : 4244 מחלקה: 66: עד חלקה: 66:	יעקב כץ	שדרות יצחק שמיר , באר יעקב	9
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	455-1415959 דיון במתן תוקף	ממ/מק/1/9164 - ברק 6 כוכב יאיר	גוש: 8912 מחלקה: 84: עד חלקה: 84:	יאיר מנחם דייקן	ברק 6 , כוכב יאיר	13
5	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	455-0631754 ב/ דיון בבינוי	מסמך אדריכלי נופי ותנועתי - 455-0631754		רשות מקרקעי ישראל		16
6	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	28/9/1002 ר/ דיון במפות לצרכי רישום	תצ"ר חלקה 28 גוש 8973 כיבוי אש - כוכב יאיר	גוש : 8973 מחלקה: 28: עד חלקה: 28:	מנהל המינהל הדיור הממשלתי		18
7	תוכנית בניין עיר הפקעה	51/הפ/באר יעקב/ דיון בהפקעות	הפקעה מבנים ומוסדות ציבור - תמל/1108 באר יעקב	גוש : 3838 מחלקה: 77: עד חלקה: 80:	עיריית באר יעקב		20
8	תוכנית בניין עיר הפקעה	54/הפ/באר יעקב/ דיון בהפקעות	הפקעה מבנים ומוסדות ציבור- תמל/3008 באר יעקב	גוש : 3633 מחלקה: 52: עד חלקה: 58:	עיריית באר יעקב		22
9	בקשה להעברה בטאבו	83729 תיקון טעות	=== העברה בטאבו ===	גוש : 3831 חלקה : 62 :	סמואל מרדכי	הרב קוק 25, באר יעקב	24
10	בקשה להעברה בטאבו	82546 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	=== העברה בטאבו ===	גוש : 3832 חלקה : 222 תכ' : ממ/מק/3/1482	שישורן דן	רחוב שושנים 1, באר יעקב	25
11	בקשה מקוונת עם הקלות	807931 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3837 חלקה : 116 מגרש : 57 :	שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י גיוליאן סטרוסטה	באר יעקב	26
12	בקשה מקוונת עם הקלות	807941 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3837 חלקה : 115 מגרש : 56 :	שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י גיוליאן סטרוסטה	באר יעקב	29
13	בקשה מקוונת עם הקלות	809471 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3837 חלקה : 112 מגרש : 53 :	שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י גיוליאן סטרוסטה	באר יעקב	32
14	בקשה מקוונת עם הקלות	809461 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3837 חלקה : 111 מגרש : 52 :	שפיר מגורים בע"מ	באר יעקב	35
15	בקשה מקוונת עם הקלות	809381 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3837 חלקה : 110 מגרש : 51 :	שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י גיוליאן סטרוסטה	באר יעקב	38
16	בקשה מקוונת עם הקלות	809411 דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3837 חלקה : 109 מגרש : 50 :	שפיר מגורים בע"מ	באר יעקב	41
17	בקשה מקוונת עם הקלות	83679 אישור בקשה	בניה בדיעבד	גוש : 7366 חלקה : 70 מגרש : 2581B	נוחגר ג'ורג' מרסלו	אגמית 22, צור יגאל	44

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה מקוונת עם הקלות	83757 אישור בקשה	הריסה, תוספת למבנה קיים	גוש : 7362 חלקה : 83 מגרש : 321	רות רייס	רחוב טופז 23, צור יגאל	49
19	בקשה מקוונת עם הקלות	82956 אישור בקשה	בנייה חדשה, הריסה	גוש : 6076 חלקה : 166 תכ' : ממ/2001	שי אוסקר	רחוב הגולן 38, בית דגן	53
20	בקשה מקוונת עם הקלות	83615 דיון בהקלות	תוספת למבנה קיים, פיצול דירה, בניה בדיעבד	גוש : 6076 חלקה : 178 תכ' : ממ/5/1420	גרשום אלי	רחוב הגולן 15, בית דגן	58
21	בקשה מקוונת עם הקלות	83202 אישור בקשה	בנייה חדשה	גוש : 4234 חלקה : 5 מגרש : 107	מרדכי אביב תעשית בניה בע"מ	באר יעקב	61
22	בקשה מקוונת עם הקלות	82638 אישור בקשה	בנייה חדשה	גוש : 6723 חלקה : 109 מגרש : 306	רוני מזרחי	רחוב הגדרות 32, סביון	67
23	בקשה מקוונת עם הקלות	83018 אישור בקשה	שינויים ללא תוספת	גוש : 6722 חלקה : 157 מגרש : 988	רוני מזרחי	רחוב סמ הגבעה 22, סביון	72
24	בקשה מקוונת עם הקלות	83808\1 דיון בהקלות	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 6683 חלקה : 167 תכ' : ממ/4031	פירסט אריה	רחוב הרכס 34, סביון	76
25	בקשה מקוונת עם הקלות	80785 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, שינויים ללא תוספת	גוש : 6722 חלקה : 238 תכ' :	מרק שבשביץ	סמ הגבעה 6, סביון	79
26	בקשה מקוונת עם הקלות	84244\1 אישור בקשה	תוספת למבנה קיים	גוש : 6498 חלקה : 268 מגרש : 1103	יריב מרום	רחוב מבואות 70, סביון	83

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 1	דיון כללי: 2025007	תיק בניין: 0
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

דוחות כספיים לשנת 2024

## תאור

### בעלי ענין

#### מבקש

הועדה המקומית מצפה אפק, בן ציון גליס 9 פתח תקווה פתח תקווה

### מהות הדיון

דוחות כספיים לשנת 2024

### חוות דעת

#### מטרת הדיון:

הצגת דוחות כספיים לשנת 2024 ואישורם

הדוחות צורפו לסדר היום

### מהלך דיון

הנושא ירד מסדר היום מאחר וראשת מועצת כוכב יאיר צור יגאל לא יכלה להשתתף.

### החלטות

הנושא ירד מסדר היום ויובא לדיון בוועדה שתקבע בהקדם בהשתתפות כל חברי הועדה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 2	דיון כללי: 2025006	תיק בניין: 0
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

תקציב ועדה מקומית 2026

## תאור

### בעלי ענין

#### מבקש

הועדה המקומית מצפה אפק, בן ציון גליס 9 פתח תקווה פתח תקווה

### מהות הדיון

אישור תקציב ועדה מקומית שנת 2026

### חוות דעת

אישור תקציב הועדה לשנת 2026

מסמכים מצורפים לסדר היום

### מהלך דיון

הנושא ירד מסדר היום מאחר וראשת מועצת כוכב יאיר צור יגאל לא יכלה להשתתף.

### החלטות

הנושא ירד מסדר היום ויובא לדיון בוועדה שתקבע בהקדם בהשתתפות כל חברי הועדה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 455-1389121
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025	

**שם התכנית:** מק/ 1718 מכבי באר יעקב

**נושא:** דיון בהפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 3,770.00 מ"ר (3.77 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/825	כפיפות
455-0557835	כפיפות
תמל/1019	שינוי

## בעלי עניין

### יזם

מכבי שירותי בריאות

דודי ניניו

יעקב כץ

### מגיש

מכבי שירותי בריאות

דודי ניניו

יעקב כץ

## מתנגדים

- אין התנגדויות

**כתובות:** שדרות יצחק שמיר, באר יעקב

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4244	לא	לא	66	66	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 17

## מטרת התכנית / הדיון

במבנה המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, תא שטח 215 בתכנית קובעת מגרש תמל/1019 מבוקשת סגירת חלל גלריה, ללא שינוי במעטפת ונפח המבנה, בקומה רביעית לטובת מכבי שירותי בריאות.

## הוראות התוכנית

א. קביעת הוראות לסגירת חלל גלריה, ללא שינוי במעטפת ונפח המבנה, בקומה רביעית לטובת מכבי שירותי בריאות.

## חוות דעת

## לדיון בהפקדת התכנית

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המסך תוכנית: 455-1389121

מדובר בתכנית לתוספת שטח עיקרי במבנה ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה מגרש 205 לפי תמל/1019 רחוב קציר 5 / שדרות יצחק שמיר 12 גוש 4244 חלקה 66.

## מבוקש בתכנית:

סה"כ תוספת 270 מ"ר שטח עיקרי בשטח התעסוקה, לטובת הרחבת שטח קופ"ח מכבי. (סגירת חלל).

## רקע תכנוני:

1. תמ"ל 1019 - מתחם 2 צריפין מגרש 205. ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. מבנה בן 19 קומות הכולל קומת מסחר אחת ו-3 קומות לתעסוקה. 85 יח"ד למגורים. שטחי בניה למגורים סה"כ 12,051 מ"ר - עיקרי 7,949 מ"ר, שרות 2802 מ"ר, שרות מתחת לכניסה הקובעת 1,275 מ"ר. ו-1,020 מ"ר למרפסות. שטחי בניה למסחר סה"כ 612 מ"ר - עיקרי 458 מ"ר, שרות 159 מ"ר. שטחי בניה לתעסוקה סה"כ 2075 מ"ר - עיקרי 1,527 מ"ר, שרות 530 מ"ר.

2. תכנית מתאר כוללת באר יעקב - כלול בתחום מתחם 8 תכנית המתאר לא הסדירה במתחם זה הוראות בניה, אלא כאמור בתמל 1019.

3. תמא 70 - בתחום הטבעת הראשונה, אזור פיתוח תא שטח B103.

4. תתל 101/א - המגרש נושק לדרך מאושרת ע"פ התכנית.

## היתרי בניה

1. בקשה מקוונת מס' 77376/1 - היתר מיום 26/12/2022, היתר שינויים לבקשה מס' 74233 הכוללת שינוי מרפסות, שינוי גדלי פתחים, עדכוני מרתפים ושינויים נוספים למתחם מגורים הכולל 85 יח"ד משותף בתעסוקה ומסחר.
2. בקשה מקוונת מס' 74233/1 - היתר מיום 02/09/2020, הקמת מתחם מגורים הכולל 85 יח"ד, משולב בתעסוקה ומסחר בקומת הקרקע ומחולק לשלושה בניינים עיקריים: מגדל מגורים בן 19 קומות, בניין מגורים בן 6 קומות ובניין תעסוקה בן 6 קומות על גבי קומת 3 קומות חניון תת קרקעי כולל חדר טרפו וצובר גז.

## תיקונים בעריכת התכנית

### 1. תשריט מצב מאושר:

- יש להגיש תשריט מצב מאושר בהתאם לנוהל הגשת תשריט מאושר של מינהל התכנון.
- (שובל בהתאם למצב מוצע), להוסיף שטח תכנית גושים חלקות, חץ צפון יש להשלים פרטי מודד, עורך התשריט.
- שובל משני שיכלול גם את קטע תכנית המיתאר לבאר יעקב - 0557835-455,
- יש לעבות את הקו הכחול.
- יש להשלים רקע גושים חלקות
- תרשים ההתמצאות מתב"ע - יש לציין מאיזה תב"ע.
- רשימת התכניות - אינה מדויקת.
- הוספת רוזטות, ושם רחוב, על כל אחד מצירי הדרך שבמסמכי התכנית. בוצע
- יש לסמן קווי בנין, עתיקות, זיקת הנאה למעבר רגלי, חזית ומסחרית וכו' כפי שמופיע בתוכנית התקפה תמל/1019

- מס' המגרשים יהיו בהתאם לתכנית התקפה תמל/1019.

### 2. תשריט מצב מוצע:

- בהתאם לתמל 1019 - יש לסמן קווי בנין, זיקת הנאה, קו בנין עילי וכו'
- סימון החזית המסחרית המערבית לא מספיק ברור.
- מס' המגרש יהיה 215 בהתאם לתכנית התקפה תמל/1019.
- יש לתקן במקרא את צביעת ייעוד הקרקע, היא אינה תואמת את הצביעה בתשריט.

### 3. בינוי:

- בגוף המסמך הוגדר כמסמך מחייב. ברשימת המסמכים במערכת מוגדר כמסמך רקע. המסמך צ"ל מסמך רקע.
- שובל לציין גוש / חלקה /שטח וכו' פרטי עורך ושם התכנית.
- טבלת השטחים אינה משקפת את כלל השטחים במבנה. עדיף למחוק.

### 4. הוראות התכנית:



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך תוכנית: 455-1389121

- סעיף 1.6 - תמל/1019 - יש להשלים את עמודת "הערה ליחס" המלל קטוע. לא בוצע
- יש להסיר את התוכניות: תמא/23/א/1, תמא/4/35, תמא/70, תתל/101/א, תמל/1018/א . ממ/825.
- סעיף 2.1 הכתוב יכול להיות כחלק מדברי ההסבר לתכנית. יש לציין במשפט את מטרת התכנית - כי מדובר בתוספת שטח עיקרי.
- סעיף 2.2 לתמצת בקצרה את מטרת התכנית יש לציין כי מדובר בתוספת שטח עיקרי, ולציין את היקף השטח המבוקש. לציין את סעיף החוק הרלבנטי.. הסעיף שצוין לא קיים .
- סעיף 3.1, חסרים סימון בתשריט כמופיע בתמל 1019 כדוגמת זיקת הנאה.
- טבלת שטחים מצב מוצע - צ"ל בדומה למצב מאושר. השטחים מדויקים ונרשמו בנסחי הטאבו בהתאם לתצ"ר שהוכן לתמל 1019. יש להתאים קיים במצב המוצע ולדייק את הפוליון כדי שהשטח יהיה בהתאמה.
- סעיף 4.1 - יש לתקן את השימושים מתמל/1019 בהתאם ליעוד קרקע: מגורים מסחר ותעסוקה"
- סעיף 4 - אין להפנות לתכנית ראשית. יש להטמיע הוראות רלבנטיות מתמ"ל 1019.
- טבלה 5 - למחוק הערה מס' 1.
- טבלה 5 - יש לציין כל הערה רלבנטית למגרש זה כמופי בתמל 1019.
- כמו כן יש לציין את שטח המרפסות המופיע בתמל/1019 עבור מגרש 215 ככל שלא חל בו שינוי .
- 10. פרק 6 - להוסיף הוראות רלבנטיות מתמ"ל 1019. לפי נוהל עריכת תכנית, אין להפנות לתכנית מאושרת אחרת.

## מהלך דיון

התכנית הוצגה בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: תכנית לתוספת שטח לטובת קופ"ח מכבי. נושא תוספת השטח יתואם עם הועדה המחוזית לאור העובדה כי תכנית המתאר אינה מאפשרת תוספת שטחים במתחם זה. תוספת השטחים אינה בעלת השפעה חזותית על המבנה, מדובר בשטחים בחללים כפולים .

## החלטות

### רקע לתכנית:

מדובר בתכנית להוספת 270 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה בהתאם לסעיף 62א(א)16 . השטח מוצע בתחום מבנה קיים של תעסוקה להשלמת שטחים נדרשים ע"י קופת חולים מכבי.

### הפקדת התכנית, בתנאי:

1. התאמת הוראות לתכנית תמל/1019 לרבות זיקת הנאה, חזית מסחרית. אין להפנות הוראות לתכנית המאושרת, מדובר בשינוי לתכנית הראשית.
2. יש לציין בהוראות התכנית בהערות לטבלה 5, כי בקשה להיתר תוגש בחישוב שטח כולל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3. התייחסות יועץ התנועה של הועדה לנספח התנועה.
4. אישור משרד הבריאות
5. תוספת זכויות בהמשך לתיאום תכנוני עם לשכת התכנון המחוזי, לענין התאמה לתכנית המתאר הכוללנית באר יעקב
6. הגשת כתב שיפוי.
7. תיקונים טכניים והערות יועמ"ש.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 455-1415959
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025	

**שם התכנית:** מ/מ/מק/1/9164 - ברק 6 כוכב יאיר

**נושא:** דיון במתן תוקף

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 701.00 מ"ר (0.701 דונם)

מספר תכנית	יחס
2/1002/שד	כפיפות
9001/ממ	כפיפות
9007/ממ	כפיפות
2/9001/ממ/מק	כפיפות
455-1003185	כפיפות

## בעלי ענין

**מגיש**

יאיר מנחם דייקן

הדס מירמברג דייקן

## מתנגדים

- אין התנגדויות

**כתובות:** ברק 6, כוכב יאיר

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
8912	לא	לא	84	84	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1000	1000	כן	

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 9

## מטרת התכנית / הדיון

תוספת זכויות בניה ושינוי בפריסת שטחי השירות במבנה

## הוראות התוכנית

הגדלת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על 50% לפי סעיף 62א(א)(13ב)(2) שינוי בפריסת שטחי השירות במבנה, ללא תוספת שטחים, עפ"י סעיף 62א(א)(5)

## חוות דעת

לדיון במתן תוקף לתכנית

בישיבת ועדת משנה מספר 2025004 מתאריך 30/07/2025 הוחלט להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך תוכנית: 455-1415959

1. תיקון הוראות התכנית ומטרות התכנית - הגדלת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על 50% לפי סעיף 62א(א)(13ב)(2) חוק הת"ב.
2. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית.
3. תיקונים טכניים והערות יועמ"ש.

התכנית הופקדה כדין .  
לא התקבלו התנגדויות.

ביום 27/10/2025 נקבע ע"י הועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר.  
יחד עם זאת הערת לשכת התכנון המחוזית: בהתאם למסמך עקרונות לעריכת תכנית ממרץ 2023 יש להימנע מהוראות מרשמיות.

## לדיון בהפקדה ביום 30/07/2025

בהתאם להיתרי בניה, ותכניות ראשיות מדובר בגוש 8910 חלקה 1 מגרש 733.  
היום מדובר בגוש 8912 חלקה 84.  
מגורים א בהתאם לתכנית 1003185-455, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10/12/2023.

מדובר במגרש בו החלה בניה חדשה לפי התכנית המאושרת.  
ובהתאם להיתר בניה מס' 82164 מיום 26/01/2025 להריסת מבנה קיים, קירוי חניה, מחסן בית משחקים מעץ, והקמת מבנה חדש כולל מרתף, ממ"ד, בריכה, פרגולה, חניה מקורה וגדרות.

## רשימת תכניות חלות:

1. מק/9164 1003185-455 - תב"ע להריסה ובניה מחדש, תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי הגדרת זכויות בניה למגרש.
2. מק/2/9001 - הוראות בענין קירוי חניה.
3. ממ/1/9001 - בריכות השחיה והמרתפים כפי שנקבע בתכנית ממ/9003, אינן חלות במגרש זה. תכנית ממ/9003 אינה רלבנטית. הוראותיה בנושאים אלה בטלות מתוקף תכנית זו.
4. ממ/9007 - הקטנת גודל מגרש מינימלי. במגרש 733 גודל מגרש מינימלי נקבע ל - 700 מ"ר.
5. ממ/9003 - קביעת הוראות לבריכות שחיה. אינה רלבנטית במגרש זה, בגלל שתכנית ממ/1/9001 ביטלה את הוראותיה.
6. ממ/9001 - הוראות בענין המרתף, אינן רלבנטיות מתוקף תכנית זו.
7. שד//2/1002 - קביעת הוראות בניה

## זכויות בניה מותרות במגרש לפי תכניות תקפות:

סה"כ שטח עיקרי - 260.3 מ"ר מעל הקרקע  
סה"כ שטח שרות מעל הקרקע - 70.5 מ"ר. שטח המרתף יקבע מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש ולא יעלה על 45.5 מ"ר שטחי שרות.  
קווי בניה - 5 מ' קדמי, 3.0 מ' צדדי ואחורי .  
חצר משק מקורה - 25 מ"ר בגובה של עד 2.10. מותר בקו בניה צדדי 0.  
חניה - 2 מקומות חניה (בטור) לכל יח"ד במגרש .  
חניה מקורה - 25 מ"ר בקו בניה קדמי וצדדי אפס, שער חניה לא יפתח החוצה  
מחסן - 8 מ"ר קירוי, בנפרד מהבית. או בצמוד לבית המוקף קיר בגובה 2.10 מ', יותר מחסן במגרש הנמוך מהכביש בלפחות 2.10 מתחת למשטח החניה.

## מבוקש בתכנית המוצעת:

מבוקש להוסיף שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(13ב)(2) הגדלה עד 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, כולל מרחב מוגן.  
לאור השינוי במצב התכנוני הכולל הריסת המבנה הקיים בהתאם להיתר בניה נדרש לעדכן את הוראות התכנית ולהוסיף שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(13ב)(2) הגדלה עד 50% מהשטח הכולל המותר לבניה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המסך תוכנית: 455-1415959

62א(א)(13ב)2 - "נמצא במגש בנין שאינו מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א, ולא נקבע בתכנית לפי פסקה זו כי יהיה ניתן לממשה רק בכפוף להריסת הבנין כולו ובנייתו מחדש - הגדלה בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי התכנית שאישרה הועדה המחוזית או **בשיעור שלא יעלה על השטח המירבי, לפי הקטן**. שטח הבניה לשם בניית מרחב מוגן יכלל במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבניה."

בתכנית המוצעת מבוקש לנייד שטחי שרות מותרים משימוש לשימוש. המבוקש יהיה בהתאם למדיניות הועדה לענין שטחי שרות משנת 2016 בה נקבע בין היתר כי העברת שטח שירות מחניה לטובת שטח שרות אחר לא יעלה על שטח אשריבטיח קירוי חניה אחת לפחות. הקלה ככל שתינתן לטובת שטח מחסן על חשבון שטח שירות אחר תהיה בהיקף שלא יאפשר שטח מחסן מעל 12.0 מ"ר.

## התייחסות המועצה המקומית מיום 09/06/2025

למועצה אין התנגדות לקידום התב"ע בוועדה, בכפוף לשמירת הגובה המקסימלי של המבנה הנהוג באזור זה.

בהתייחס לגובה המבנה להלן פירוט :  
גובהו של כל בנין לא יעלה על 8.20 מ' כשהגובה האמור נמדד באורח אנכי, - סעיף 12.9 - גובה המבנה ע"פ תכנית שד/1002/2 דהיינו מהנקודה הגבוהה ביותר שבגג הבנין ועד למפלס הקרקע הטבעי.

התייחסות מהנדס המועצה לגובה מרבי המבוקש בתכנית ברק 6 (מק/9164) אשר : גובה המבנה המרבי של 9.5 מ' יחשב כשיא גובה גג רעפים. גובה מעקה עליון ומסתורים לא יעלו על 8.5 מ'.  
גובה המבנה ע"פ מק/9164 1003185-455 - 9.5 מ'.

גובה המבנה ע"פ היתר בניה מס' 82164 מיום 26/01/2025 - 9.5 (גג רעפים).

\*תיקונים טכניים נשלחו לעורכת התכנית - בטיפול.

## מהלך דיון

התכנית הוצגה בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: יפורסם למתן תוקף לאחר השלמת תיקונים והערות הועדה המחוזית.

## החלטות

לתת תוקף לתכנית לפי סעיף 108 ג  
כפוף לתיקונים בעריכת התכנית, לרבות הערות לשכת התכנון המחוזית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 5	תכנית בינוי: ב/ 455-0631754
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025	

**שם התכנית:** מסמך אדריכלי נופי ותנועתי - 455-0631754

**נושא:** דיון בבינוי

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	455-0631754

## בעלי עניין

### בעלים

רשות מקרקעי ישראל

### מתנגדים

- אין התנגדויות

## מטרת התכנית / הדיון

מסמך אדריכלי נופי ותנועתי בהתאם להוראות תכנית- 455-0631754 סעיף 6.16.1

## חוות דעת

### לדיון מסמך אדריכלי נופי ותנועתי 455-0631754

התכנית קבעה בהוראותיה בפרק 6 תנאים למתן היתר בניה כמפורט בהתייחס לני"ל:

סעיף 6.16.1 - יתאפשר מתן היתר בניה בשלבים, ובלבד שהועדה המקומית יוצג בניין הכולל את ניצול מלא זכויות הבניה למקסימום קומות, כולל פתרונות תשתית ותוך התייחסות לעיצוב וגמישות אדריכלית.

לפיכך, יצורף לכל בקשה להיתר בניה מסמך אדריכלי, נופי ותנועתי, שיתייחס למבנה ולסביבתו המיידית (במרחק של לפחות 25 מטר מכל חזיתות הבניין) ולאפשרויות ניצול הזכויות בשטח התכנית. המסמך יכלול את הנושאים הבאים, ויאושר על ידי הועדה המקומית:

א. התייחסות למיקום הבניין והשימושים שבו ביחס לנספח הבינוי המנחה של תכנית זו, באופן שיבטיח את מיצוי זכויות הבנייה כמוצג בנספח הבינוי.

ב. תכנית וחתכי בנוי בקני"מ 1:250 שיציגו את השתלבות הבניין החדש או הרחבת מבנה קיים במרקם הנוכחי ובהתאם לנספח הבינוי והנוף המנחים.

ג. התייחסות למרווחים בין התכנון המוצע ובין בניינים קיימים ו/או מוצעים בנספח הבינוי המנחה, והצגת פיתוח הסביבה המיידית של המבנה.

ד. התייחסות למערך התנועה המוצע בתחום התכנית. במידה והבינוי המבוקש יצריך חריגה מסימון הדרכים המוצע בנספח התנועה, יצורף נספח תנועה מתוקן בקני"מ 1:1,250 שיתייחס לכלל שטח התכנית, וימחיש כיצד החריגה המבוקשת אינה פוגעת באיכות מערך הדרכים הכולל בתכנית ובאפשרויות ניצול פוטנציאל הבנייה בשטח.

ה. במידה והבינוי המבוקש יחרוג מנפחי הבנייה המוצעים בנספח הבינוי, יצורף למסמך

נספח בנוי מתוקן בקני"מ 1:1,250, של כלל שטח התכנית, שימחיש כיצד החריגה המבוקשת אינה פוגעת במערך המבנים הכולל בשטח התכנית ולא פוגעת באפשרויות ניצול פוטנציאל הבנייה בשטח התכנית.

ו. במידה והבינוי המבוקש יהיה בתחום מגבלת הבנייה המופיעה בתשריט, הפתרון ימחיש כיצד הבינוי אינו פוגע באפשרות הקמת מנחתי המסוקים (על הקרקע ועל גג).

ז. הצעת פתרון לתשתית החשמל, הצגת קווי החשמל ומתקני החשמל, מיקום פילרים וכו'.

ח. הצגת תחשיב, שיראה כי אין פגיעה במינימום הנדרש לשטחים פתוחים כאמור בפרק 4 לעיל, ובכלל זה המינימום הנדרש לשטחי חלחול מי נגר.

ט. פתרון מותאם עם מערך מי הנגר בכלל שטח התכנית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך תוכנית: ב/ 455-0631754

י. התאמת הפיתוח לסביבת המבנה לתכנית הרב-שנתית לביצוע ופיתוח השטחים הפתוחים בבית החולים, בדגש על שמירת רצף השטחים הפתוחים ושמירה על איכותם, כמוצג בנספח הנופי המנחה.  
יא. בחינת ערכיות העצים הבוגרים עבור שטח הגובל בהיקף המבנה, במרחק של מינימום 25 מטר מכל חזיתות המבנה, בהתייחס לסקר העצים ונספח העצים של תכנית זו.

## מהלך דיון

התכנית הוצגה בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: באסף הרופא מקודמים מס' היתרים. בתכנית נדרש למסמך נופי ואדריכלי.

ניסים גוזלן, ראש עיר באר יעקב: לאסף הרופא יש עשרות מבנים בשימוש מבלי ששילמו היטלי פיתוח ואגרות. יש מבנים בשימוש ללא טופס 4. מבקש לקיים דיון פנימי עם כל הגורמים הרלבנטיים בוועדה לקבל תמונת מצב. מבקש לא להוציא היתרים נוספים עד לבחינת כל מבנה לגופו ותשלומי היטלים בהתאם.

מהנדסת הועדה: צריך לבחון את המצב במבנים החדשים.

## החלטות

לאשר הבינוי בהתאם לסעיף 6.16.1 בהוראת התכנית ובתאום עם מהנדסת הועדה.

יש לעדכן נספח בהתאם להוראות סעיף 6.16.1 בתב"ע.

המסמך מתייחס להיתרים שלהלן:

1. מכון לרפואה משפטית מס' 81817
2. מחלקה אונקולוגית מס' 81585
3. כביש גישה למכון לרפואה משפטית ולמתקן גנרציה
4. מתקן גנרציה מס' 835565.
5. מסוף תחבורה.
6. מגרש חניה.
7. מתקן גז טבעי.
8. מלר"ד מס' 80307.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 6	תכנית חלוקה: ר/28/9/1002
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025	

**שם התכנית:** תצ"ר חלקה 28 גוש 8973 כיבוי אש - כוכב יאיר

**נושא:** דיון במפות לצרכי רישום

**סוג תוכנית:** תכנית חלוקה

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 2,570.00 מ"ר (2.57 דונם)

מספר תכנית	יחס
9/1002/שד	שינוי לתוכנית
9/1002/חמ	שינוי לתוכנית
28/9/1002/חמ	בהתאם לתוכנית

## בעלי עניין

### יזם

מנהל המינהל הדיור הממשלתי

### מ. מקומית

מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל

## מתנגדים

- אין התנגדויות

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
8973	לא	לא	28	28	כן

## מטרת התכנית / הדין

חלוקה חלקה 28 בגוש 8973 כוכב יאיר לשני תאי שטח, לטובת הסדרת חלוקת שטחי ציבור הכוללים תחנת כיבוי אש.

## חוות דעת

### גוש 8973 חלקה 28 כוכב יאיר.

החלקה בשטח של 2570 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל. מהות הפעולה - הקניית בעלות - כבאות.

בנסח הטאבו רשומה הערה ניהול הדיור הממשלתי.

בהתאם לתכנית שד/9/1002 מדובר במגרש תב"ע ביעוד מבנה ציבור

לפי סעיף 14 בהוראות התכנית - "חלוקת שטחי התכנית":

א. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה ע"פ המסומן בתשריט כששטח מינימלי למגרש יהיה כ- 1 ד'.

ב. למרות האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר חלוקה משנית של כל מגרש לשני תתי חלקות בתנאי: 1. הבניה המירבית לא תחרוג מהנקבע בפרק "זכויות בניה" בתכנית זו. 2. בקו הגבול בין שני תתי חלקות יחוייב קו בניה "0".

ג. הועדה רשאית להתיר חיבור מגרשים.

זכויות הבניה למבנה הציבור - שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר. 40% בקומה, 120% סה"כ. קו בניה לחזית לפי תשריט, קוי

בניה צדדי ואחורי - 5.0 מ'

תשריט חלוקה מס' חמ/28/9/1002 - אושר ע"י הועדה המקומית ונחתם ע"י יו"ר הועדה המקומית ביום 17/07/2025.

לבקשת מינהל הדיור הממשלתי, מבוקש לרשום את החלקות ולאשר את התצ"ר בהתאמה לתשריט החלוקה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך תוכנית: ר/1002/28/9

## מהלך דיון

התכנית הוצגה בפני הועדה וניתן לאשרה.

## החלטות

לאשר תשריט לצרכי רישום

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 7	הפקעה: הפ/באר יעקב/51
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025	

**שם התכנית:** הפקעה מבנים ומוסדות ציבור - תמל/1108 באר יעקב  
**נושא:** דיון בהפקעות  
**סוג תוכנית:** הפקעה  
**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	תמל/1108

## בעלי ענין

### יזם

עיריית באר יעקב

### בעלים

רשות הפיתוח

## מתנגדים

- אין התנגדויות

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3838	לא		77	80	כן

## מטרת התכנית / הדיון

הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת המקרקעין ביעוד מבנה ציבור - מגרש 31, מגרש 32, מגרש 33, מגרש 34 - בהתאם לתכנית תמל/1108.

## חוות דעת

**מדובר בהפקעה שטח למבנים ומוסדות ציבור ע"פ תכנית תמל/1108**

תכנית תמל/1108 אושרה למתן תוקף ב 28/12/2022 ולבקשת עיריית באר יעקב

## לפי סעיף 6.5 בהוראות התכנית - הפקעות או רישום -

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.
- מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

3

## **בהתאם לסעיף 2 לעיל - נשלחה הודעה לרמ"י ביום 26/11/2025.**

## שימושים סעיף 4.5.1 בהוראות תמל - 1108

- תאי שטח 31 ו-34 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני.
- במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, שימושים מעורבים כגון גן ילדים

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך הפקעות: הפ/באר יעקב/51

ובית כנסת, מעון יום וכיוב'.

4.5.2 - (4) יותר **מסחר** בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.

## **בעלות: רשות פיתוח.**

בגוש 3838 חלקה 80 - רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור. תיאור הזיקה - "זכות מעבר לטובת הולכי רגל וכלי רכב בשטח של 687 מ"ר מסומן בצבע אדום באות A בתשריט. ובהתאם לתנאים המצורפים לשטר הזיקה".

הושלם רישום הליך התביע.

## **חלקות להפקעה:**

מגרש תביע 31 - גוש 3838 חלקה 77 (חלקה לשעבר - 5, 6, 7). בשטח 10,705 מ"ר.  
מגרש תביע 32 - גוש 3838 חלקה 78 (חלקה לשעבר - 7). בשטח 3,100 מ"ר.  
מגרש תביע 33 - גוש 3838 חלקה 79 (חלקה לשעבר - 12, 13, 14, 46 בגוש 3833). בשטח 3,964 מ"ר.  
מגרש תביע 34 - גוש 3838 חלקה 80 ( חלקה לשעבר - 26, 27). - בשטח 12,778 מ"ר.

## **מהלך דיון**

הנושא (סעיף 7-8 לדיון) הוצג בפני הועדה.

**מהנדסת הועדה:** בהתאם להוראות התביע נדרש למשלוח הודעה לרמ"י לקבל התייחסותה. במקביל, התקבל התנגדותם הכתובה.

**אלי דדון, ראש מועצה בית דגן:** מציע לפעול בדרך של חכירה מול רמ"י.

**ניסים גוזלן, ראש עיר באר יעקב:** מבקש להוריד את הנושא מסדר היום, נבוא בדין ובדברים מול רמ"י לגבי חכירה או הפקעה.

## **החלטות**

לאור התנגדות רמ"י להפקעה אשר הועברה טרם הדיון הנושא ירד מסדר היום

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 8	הפקעה: הפ/באר יעקב/54
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025	

**שם התכנית:** הפקעה מבנים ומוסדות ציבור- תמל/3008 באר יעקב

**נושא:** דיון בהפקעות

**סוג תוכנית:** הפקעה

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
תמל/ 3008	בהתאם לתוכנית

## בעלי ענין

### יזם

עיריית באר יעקב

### בעלים

קק"ל

### מתנגדים

- אין התנגדויות

### גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 3633 חלקי חלקות : 52-58, 165, 167, 169, 171, 173, 176

גוש : 3634 חלקי חלקות : 57

### מטרת התכנית / הדין

הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת המקרקעין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - מגרש 301, מגרש 302, מגרש 303, מגרש 304 - בהתאם לתכנית תמל/3008.

### חוות דעת

**מדובר בהפקעה שטח למבנים ומוסדות ציבור ע"פ תכנית תמל/3008**

התכנית אושרה למתן תוקף ב 24/08/2023

### לפי סעיף 6.16 הפקעות ו/או רישום

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ושאינם כלולים בתחום לאיחוד וחלוקה, יופקעו ע"פ סעיפים 188, 190, 189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדיון.

2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם **תוך 90 יום ממועד קבלת ההודעה.**

**בהתאם לסעיף 2 לעיל - נשלחה הודעה לרמ"י ביום 26/11/2025.**

### בעלות: קק"ל.

### חלקות להפקעה:

מגרש תב"ע 301- גוש 3633 ח"ח 52, 53, 54, 55.

מגרש תב"ע 302 - גוש 3633 ח"ח 171, 173, 176.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך הפקעות: הפ/באר יעקב/54

מגרש תב"ע 303 - גוש 3633 ח"ח 56, 57, 58.

מגרש תב"ע 304 - גוש 3633 ח"ח 165, 167, 169, 171. גוש 3634 - ח"ח 57.

## מהלך דיון

הנושא (סעיף 7-8 לדיון) הוצג בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: בהתאם להוראות התב"ע נדרש למשלוח הודעה לרמ"י לקבל התייחסותה. במקביל, התקבל התנגדותם הכתובה.

אלי דדון, ראש מועצה בית דגן: מציע לפעול בדרך של חכירה מול רמ"י.

ניסים גוזלן, ראש עיר באר יעקב: מבקש להוריד את הנושא מסדר היום, נבוא בדין ובדברים מול רמ"י לגבי חכירה או הפקעה.

## החלטות

לאור התנגדות רמ"י להפקעה אשר הועברה טרם הדיון הנושא ירד מסדר היום

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220036300 תיק בניין:	83729 בקשה להעברה בטאבו:	סעיף 9
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

## בעלי עניין

### מבקש

סמואל מרדכי, הרב קוק 25 באר יעקב

### כתובת:

הרב קוק 25, באר יעקב

### גוש וחלקה:

גוש: 3831 חלקה: 62

### שטח החלקות

947.00 מ"ר

### סוג דיון

תיקון טעות

### תאור הבקשה:

=== העברה בטאבו ===

## מהות הבקשה

**מבוקש אישור העברה בטאבו מיום 20/4/2021.** מסמכים נשלחו תחילה ללא העתק חוזה חכירה, השלמת חוזה חכירה נעשה לאחר מסירת שומה.

## הערות בדיקה

עו"ד ניסן חונה המיצג את הקונה העביר חוזה חכירה לפיו שטח המגרש גדול יותר מ 450 מ"ר, מאשר זה שנרשם בשומת ההשבחה.

שטח המגרש 645 מ"ר לאחר שנרכשה חלקת השלמה אחורית בהתאם לתב"ע ממ/1002א, שנגרעה מהמצב התכנוני בשוגג שהוצג ע"י המוכרים.

האמור משפיע גם על היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה ולכן על הוועדה לתקן את שומת ההשבחה. ולהגדיל על השומה שנקבעה בהתאם לשטח המגרש הגדול

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הוועדה .

**מהנדסת הוועדה:** הבקשה מובאת לאישור לאור תיקון שומת ההשבחה, שטח המגרש כולל מגרש השלמה גדול יותר ובהתאם היטל ההשבחה גדל

## החלטות

החלטה לאשר:

שטח המגרש 645 מ"ר לאחר שנרכשה חלקת השלמה אחורית בהתאם לתב"ע ממ/1002א, שנגרעה מהמצב התכנוני בשוגג שהוצג ע"י המוכרים.

האמור משפיע גם על היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה ולכן הוועדה מאשרת לתקן את שומת ההשבחה ולהגדיל על השומה שנקבעה בהתאם לשטח המגרש הגדול

תיקון שומה באופן שהיטל ההשבחה יהיה 106,052 ש"ח, במקום 89,416 ש"ח. היטל ההשבחה עלה הואיל וגדל שטח המגרש וזכויות הבנייה בהתאם.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220124101 תיק בניין:	82546 בקשה להעברה בטאבו:	סעיף 10
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

## בעלי עניין

### מבקש

שישורן דן, שושנים 1 באר יעקב

### כתובת:

רחוב שושנים 1, באר יעקב

### גוש וחלקה:

גוש: 3832 חלקה: 222

### סוג דיון

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה

### תוכניות:

ממ/מק/3-1482 - באר יעקב - תוספת זכויות בניה ברח' השושנים

### יעוד:

מגורים א' 3 שטח מגרש: 1102.00 מ"ר

### שטח מותר

510.00 מ"ר אחוז בניה מותר: 46.28 %

### תאור הבקשה:

=== העברה בטאבו ===

## מהות הבקשה

ביטול שומת השבחה להעברה בטאבו

## הערות בדיון

מבוקש אישור לטאבו על הסכם מכר מנובמבר 2013, לרוכשים הוגשה שומת השבחה ע"ס 48,000 ש"ח ב-2024. הסכם המכר קיבל אישור העדר חובות בספטמבר 2014 כאשר היטל השבחה חל על המוכרים ולא על הרוכשים שנרשמו כנישומים בדרישת התשלום מ-2024.

בהתאם לחוות דעת יועמ"ש הועדה יש לבטל את שומת השבחה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה בשל התיישנות 7 שנים והעובדה שכבר נמסר העדר חובות במהלך 2014.

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: מבקשים לבטל שומת השבחה להעברה בטאבו, הבית נמכר בשנת 2013 והונפק העדר חובות ע"י הועדה, בהתאם לסעיף 14 לא ניתן לחייב את הרוכשים כעת.

## החלטות

החלטה לאשר ביטול שומה:

לאשר ביטול שומת השבחה בשל התיישנות 7 שנים והעובדה שכבר נמסר העדר חובות במהלך 2014 בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון מהנימוקים הבאים:

מבוקש אישור לטאבו על הסכם מכר מנובמבר 2013, לרוכשים הוגשה שומת השבחה ע"ס 48,000 ש"ח בשנת 2024. הסכם המכר קיבל אישור העדר חובות מהועדה בספטמבר 2014 כאשר היטל השבחה חל על המוכרים ולא על הרוכשים שנרשמו כנישומים בדרישת התשלום מ-2024.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220267900 תיק בניין:	80793\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	11 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000263486

## בעלי עניין

### מבקש

שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י ג'וליאן סטרוסטה, ברקת 9 פתח תקווה

### בעל הנכס

מדינת ישראל

### עורך

אנקשטיין בנימין

### מתכנן שלד

ישראל שני, סעדיה גאון 24 תל אביב-יפו

### כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3837 חלקה: 116 מגרש: 57, חלקה: 27 מגרש: 57

שטח החלקות: 1134.00 מ"ר 1134.00 מ"ר

### סוג דיון

### תוכניות:

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה  
 455-0202713 - תלמים - באר יעקב  
 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב  
 455-0639260 - תלמים מזרח - באר יעקב  
 120/מח - הרחבת הרכבת - באר יעקב  
 1012/ממ - תוכנית שינוי מתאר - באר יעקב  
 825/ממ - מתאר - באר יעקב  
 455-0202713/ר - תשריטים לצרכי רישום תלמים באר יעקב  
 18/תתל - חישמול מערך המסילות הארצי

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 1134.00 מ"ר

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

שטח עיקרי: 1208.40 מ"ר **שטח שירות:** 552.43 מ"ר **יח"ד:** 11

### מהות הבקשה

בקשה לתיקון שומת השבחה שיצאה לבקשת הקמת בניין חדש למגורים הכולל 11 יח"ד ב 6 קומות מעל הכניסה הקובעת

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,210.00					1,097.10		שטח עיקרי מעל הי	0.00
582.00			552.43				שטח שרות מעל מנ	0.00
132.00					111.30		מרפסות מקורות	0.00
	153.70						מרפסת גג	0.00
627.00	319.22						*תכסית	0.00
6.00	7.00						*מס' קומות	0.00
1.00	1.00						*מס' קומות	0.00
11.00	11.00						*מס' יח"ד	0.00
20.00	23.45						*גובה בניין	0.00
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8079311

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
1,924.00	153.70		552.43		1,208.40		סה"כ	
1,760.83 מ"ר (עיקרי ושרות)								סה"כ שטח מבוקש
1,760.83 מ"ר (מבוקש)								סה"כ שטח

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערה:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

## הערות בדיקה

הוגשה בקשה ע"י חברת שפיר לתיקון שומה.  
הנושא נבחן ע"י שמאי הועדה ונמצא כי יש מקום לעדכן השומה.

חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון שומה יופחת ובכך מתייתר דיון אצל שמאי מכריע. נשמרת הזכות לחב' שפיר להגיש שמאי מכריע על השומה המתוקנת.

המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 100 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- הקלה בגודל יח"ד קטנה 72 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקום 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- תוספת חצי קומה מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-6 קומות + גג טכני מעל הכניסה הקובעת.
- הקלה בגובה הבניין - מ-20 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-24 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	14/06/2023		

## מהלך דיון

ניסן לביא, חבר הועדה יצא בשל ניגוד עניינים.  
ג'קי גונגורדי, חבר ועדה יצא.

הנושא הוצג בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: מבוקש תיקון שומה לפי סעיף 14, השומה תופחת בהתאם להמלצה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8079311

## החלטות

החלטה לאשר תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. חישוב ניווד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון השומה יופחת. לקבל את המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה. נדרש זיכוי בסך 17,621 ש"ח כולל הצמדה + ריבית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220268000	תיק בניין:	80794\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	12	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025					

רישוי זמין 10000263484

## בעלי עניין

### מבקש

שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י ג'וליאן סטרוסטה, ברקת 9 פתח תקווה

### בעל הנכס

מדינת ישראל

### עורך

אנקשטיין בנימין

### מתכנן שלד

ישראל שני, סעדיה גאון 24 תל אביב-יפו

## כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3837 חלקה: 115 מגרש: 56, חלקה: 27 מגרש: 56

שטח החלקות: 2218.00 מ"ר 1109.00 מ"ר

## סוג דיון

### תוכניות:

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה  
 455-0202713 - תלמים - באר יעקב  
 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב  
 455-0639260 - תלמים מזרח - באר יעקב  
 120/מח - הרחבת הרכבת - באר יעקב  
 1012/ממ - תוכנית שינוי מתאר - באר יעקב  
 825/ממ - מתאר - באר יעקב  
 455-0202713/ר - תשריטים לצרכי רישום תלמים באר יעקב  
 18/תתל - חישמול מערך המסילות הארצי

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 1109.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 1208.40 מ"ר שטח שירות: 2026.06 מ"ר יח"ד: 11

## מהות הבקשה

בקשה לתיקון שומת השבחה שיצאה להקמת בנין חדש למגורים הכולל 11 יח"ד ב- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף חניה אחד משותף למגרש 57 צובר גז 300 גלון ופיתוח שטח.

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,210.00					1,097.10		שטח עיקרי מעל הי	0.00
582.00			552.43				שטח שרות מעל מנ	0.00
1,640.00			1,473.63				שרות מתחת לקרק	0.00
132.00					111.30		מרפסות מקורות	0.00
	153.70						מרפסת גג	0.00
665.40	319.22						*תכסית	0.00
6.00	7.00						*מס' קומות	0.00
1.00	1.00						מס' קומות מתחת	0.00
11.00	11.00						*מס' יח"ד	0.00
20.00	23.45						*גובה בניין	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8079411

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
3,565.00	154.70		2,026.06		1,208.40		סה"כ	
			3,234.46 מ"ר (עיקרי ושרות)				סה"כ שטח מבוקש	
			3,234.46 מ"ר (מבוקש)				סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### הערה:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

## הערות בדיקה

הוגשה בקשה ע"י חברת שפיר לתיקון שומה.  
הנושא נבחן ע"י שמאי הועדה ונמצא כי יש מקום לעדכן השומה.

חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון שומה יופחת ובכך מתייתר דיון אצל שמאי מכריע. נשמרת הזכות לחב' שפיר להגיש שמאי מכריע על השומה המתוקנת.

המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 100 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- הקלה בגודל יח"ד קטנה 72 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקום 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- תוספת חצי קומה מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-6 קומות + גג טכני מעל הכניסה הקובעת.
- הקלה בגובה הבניין מ-20 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-24 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/07/2023	19/06/2023	בוצע פרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8079411

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הדסה חן ברדה		19/06/2023	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: מבוקש תיקון שומה לפי סעיף 14, השומה תופחת בהתאם להמלצה .

## החלטות

החלטה לאשר תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. חישוב ניווד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון השומה יופחת. לקבל את המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה. נדרש זיכוי בסך 17,621 ש"ח כולל הצמדה + ריבית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220267800 : תיק בניין:	80947\1 : בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000263478

## בעלי עניין

### מבקש

שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י ג'וליאן סטרוסטה, ברקת 9 פתח תקווה

### בעל הנכס

רשות הפיתוח

### עורך

בנימין אנקשטיין

### מתכנן שלד

ישראל שני, סעדיה גאון 24 תל אביב-יפו

כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3837 חלקה: 112 מגרש: 53

1078.00 מ"ר

### סוג דיון

תוכניות:

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה  
 455-0202713 - תלמים - באר יעקב  
 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב  
 455-0639260 - תלמים מזרח - באר יעקב  
 מח/120 - הרחבת הרכבת - באר יעקב  
 מ/מ/1012 - תוכנית שינוי מתאר - באר יעקב  
 מ/מ/825 - מתאר - באר יעקב  
 ר/455-0202713 - ר/455-0202713 - תשריטים לצרכי רישום תלמים באר יעקב  
 תתל/18 - חישמול מערך המסילות הארצי

מגורים ב' יעוד:

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 1314.22 מ"ר שטח שירות: 518.07 מ"ר יח"ד: 13

### מהות הבקשה

בקשה לתיקון שומה לאחר שהופצה לבקשת היתר - הקמת בניין חדש למגורים הכולל 13 יחידות דיור ב7 קומות מעל כניסה קובעת, 2 מעליות ומועדון דיירים ופיתוח שטח.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,210.00					1,209.44		שטח עיקרי מעל הי	0.00
522.00			518.07				שטח שרות מעל מנ	0.00
132.00					104.78		מרפסות מקורות	0.00
	135.90						מרפסת גג	0.00
711.00	277.52						*תכסית	0.00
6.00	8.00						*מס' קומות	0.00
11.00	13.00						*מס' יח"ד	0.00
20.00	26.16						*גובה בניין	0.00
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00
5.00	5.00						קו בניין צידי למעל	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8094711

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
1,869.00	140.90		518.07		1,314.22		סה"כ	
(עיקרי ושרות) 1,832.29 מ"ר								
(מבוקש) 1,832.29 מ"ר								

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערה:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

## הערות בדיקה

הוגשה בקשה ע"י חברת שפיר לתיקון שומה. הנושא נבחן ע"י שמאי הועדה ונמצא כי יש מקום לעדכן השומה.

חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון שומה יופחת ובכך מתייתר דיון אצל שמאי מכריע. נשמרת הזכות לחבי שפיר להגיש שמאי מכריע על השומה המתוקנת.

המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- תוספת יח"ד מ"ד 11 יח"ד ל 13 יח"ד.
- תוספת קומה וחצי - מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל 7 קומות + גג טכני מעל הכניסה הקובעת
- הקלה בגובה הבניין מ-20 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-26.70 מ' מעל הכניסה הקובעת
- הקלה בגודל יח"ד קטנה 70 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקום 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
08/08/2023	09/07/2023	בוצע פרסום	הקלות

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	09/07/2023		הדסה חן ברדה

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: מבוקש תיקון שומה לפי סעיף 14, השומה תופחת בהתאם להמלצה .

## החלטות

החלטה לאשר תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון השומה יופחת.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8094711

לקבל את המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה. נדרש בסה"כ זיכוי בסך 50,559 שח"ח כולל הצמדה + ריבית

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220267700	תיק בניין:	8094611	בקשה מקוונת עם הקלות:	14	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025					

רישוי זמין 10000263476

## בעלי עניין

### מבקש

שפיר מגורים בע"מ, ברקת 12 פתח תקווה

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י ג'וליאן סטרוסטה

### עורך

אנקשטיין בנימין

### מתכנן שלד

ישראל שני, סעדיה גאון 24 תל אביב-יפו

### כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3837 חלקה: 111 מגרש: 52, חלקה: 27 מגרש: 52

שטח החלקות 1077.00 מ"ר

### סוג דיון

### תוכניות:

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה  
 455-0202713 - תלמים - באר יעקב  
 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב  
 455-0639260 - תלמים מזרח - באר יעקב  
 מ/ח/120 - הרחבת הרכבת - באר יעקב  
 מ/מ/1012 - תוכנית שינוי מתאר - באר יעקב  
 מ/מ/825 - מתאר - באר יעקב  
 ר/455-0202713 - ר/455-0202713 - תשריטים לצרכי רישום תלמים באר יעקב  
 תתל/18 - חישמול מערך המסילות הארצי

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 1077.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 1314.21 מ"ר שטח שירות: 2114.27 מ"ר יח"ד: 13

### מהות הבקשה

בקשה לתיקון שומה לבקשה - הקמת בניין חדש למגורים הכולל 13 יח"ד ב 7 קומות + קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת ומרתף חניה 1 משותף למגרש 53, צובר גז תת קרקעי 300 גלון ופיתוח שטח.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,210.00					1,209.44		שטח עיקרי מעל הי	0.00
522.00			518.07				שטח שרות מעל מנ	0.00
1,640.00			1,596.20				שרות מתחת לקרק	0.00
132.00					104.77		מרפסות מקורות	0.00
	135.90						מרפסת גג	0.00
711.00	277.52						תכסית*	0.00
6.00	8.00						מס' קומות	0.00
1.00	1.00						מס' קומות מתחת	0.00
11.00	13.00						מס' יח"ד	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 809461

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
20.00	26.70						*גובה בניין	0.00
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
3,505.00	136.90		2,114.27		1,314.21		סה"כ	
			3,428.48 מ"ר (עיקרי ושרות)				סה"כ שטח מבוקש	
			3,428.48 מ"ר (מבוקש)				סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערה:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

## הערות בדיקה

הוגשה בקשה ע"י חברת שפיר לתיקון שומה.  
הנושא נבחן ע"י שמאי הועדה ונמצא כי יש מקום לעדכן השומה.

חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון שומה יופחת ובכך מתייתר דיון אצל שמאי מכריע. נשמרת הזכות לחב' שפיר להגיש שמאי מכריע על השומה המתוקנת.

המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- תוספת יח"ד 11 יח"ד ל-13 יח"ד.
- תוספת קומה וחצי - מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-7 קומות + גג טכני מעל הכניסה הקובעת
- הקלה בגובה הבניין מ-20 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-26.70 מ' מעל הכניסה הקובעת
- הקלה בגודל יח"ד קטנה 70 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקום 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- הקלה בתכסית מרתף חניה מ-85% תכסית מרתף חניה ל-86% תכסית מרתף חניה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	09/07/2023		

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה.

מהנדסת הועדה: מבוקש תיקון שומה לפי סעיף 14, השומה תופחת בהתאם להמלצה.

## החלטות

החלטה לאשר תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.  
חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון השומה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8094611

יופחת.

לקבל המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה. נדרש זיכוי בסך 50,559 ש"ח לאחר הצמדה + ריבית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220267600	תיק בניין:	809381	בקשה מקוונת עם הקלות:	15	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025					

10000263469

רישוי זמין

בעלי עניין

מבקש

שפיר מגורים בע"מ ייצוג ע"י ג'וליאן סטרוסטה, ברקת 9 פתח תקווה

בעל הנכס

רשות הפתוח

עורך

בנימין אנקשטיין

מתכנן שלד

ישראל שני, סעדיה גאון 24 תל אביב-יפו

כתובת:

באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3837 חלקה: 110 מגרש: 51, חלקה: 27 מגרש: 51

1185.00 מ"ר

1185.00 מ"ר

שטח החלקות

סוג דיון

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה

תוכניות:

455-0202713 - תלמים - באר יעקב

455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב

455-0639260 - תלמים מזרח - באר יעקב

120/מח - הרחבת הרכבת - באר יעקב

1012/ממ - תוכנית שינוי מתאר - באר יעקב

825/ממ - מתאר - באר יעקב

455-0202713/ר - תשריטים לצרכי רישום תלמים באר יעקב

תתל/18 - חישמול מערך המסילות הארצי

יעוד:

מגורים ב'

1185.00 מ"ר

שטח מגרש:

שימושים:

בית משותף

בנייה חדשה

תאור הבקשה:

שטח עיקרי:

1314.22 מ"ר

13 יח"ד:

שטח שירות: 518.08 מ"ר

מהות הבקשה

מבוקש תיקון שומה שהופצה לבקשה עבור הקמת מבנה חדש למגורים הכולל 13 יח"ד ב7 קומות + קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת ופיתוח שטח.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,210.00					1,209.44		שטח עיקרי מעל הי	0.00
522.00			518.08				שטח שרות מעל מנ	0.00
132.00					104.78		מרפסות מקורות	0.00
	135.90						מרפסת גג	0.00
711.00	277.52						*תכסית	0.00
6.00	8.00						*מס' קומות	0.00
20.00	26.16						*גובה בניין	0.00
11.00	13.00						*מס' יח"ד	0.00
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מכוונת עם הקלות: 809381

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
1,864.00	135.90		518.08		1,314.22		סה"כ	
(עיקרי ושרות) 1,832.30 מ"ר								
(מבוקש) 1,832.30 מ"ר								

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערה:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

## הערות בדיקה

הוגשה בקשה ע"י חברת שפיר לתיקון שומה.  
הנושא נבחן ע"י שמאי הועדה ונמצא כי יש מקום לעדכן השומה.

חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון שומה יופחת ובכך מתייתר דיון אצל שמאי מכריע. נשמרת הזכות לחב' שפיר להגיש שמאי מכריע על השומה המתוקנת.

המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
- ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- תוספת יח"ד מ-11 יח"ד ל-13 יח"ד.
- תוספת קומה וחצי - מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-7 קומות + גג טכני מעל הכניסה הקובעת
- הקלה בגובה הבניין מ-20 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-26.70 מ' מעל הכניסה הקובעת
- הקלה בגודל יח"ד קטנה 70 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקום 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
08/08/2023	09/07/2023	הכנת פרסום	הקלות

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	09/07/2023		הדסה חן ברדה

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: מבוקש תיקון שומה לפי סעיף 14, השומה תופחת בהתאם להמלצה .

## החלטות

החלטה לאשר תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.  
חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי.  
עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון השומה יופחת.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8093811

לקבל המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה. מבוקש זיכוי בסך 50,559 ש"ח לאחר הצמדה + ריבית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220267500	תיק בניין:	80941\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	16	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025					

רישוי זמין 10000263455

## בעלי עניין

### מבקש

שפיר מגורים בע"מ, ברקת 12 פתח תקווה

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

אנקשטיין בנימין

### מתכנן שלד

ישראל שני, סעדיה גאון 24 תל אביב-יפו

### כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3837 חלקה: 109 מגרש: 50, חלקה: 27 מגרש: 50

שטח החלקות: 1185.00 מ"ר 2552.00 מ"ר

### סוג דיון

### תוכניות:

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה  
 455-0202713 - תלמים - באר יעקב  
 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב  
 455-0639260 - תלמים מזרח - באר יעקב  
 120/מח - הרחבת הרכבת - באר יעקב  
 1012/ממ - תוכנית שינוי מתאר - באר יעקב  
 825/ממ - מתאר - באר יעקב  
 455-0202713/ר - תשריטים לצרכי רישום תלמים באר יעקב  
 18/תתל - חישמול מערך המסילות הארצי

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 2552.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 1314.22 מ"ר שטח שירות: 2157.04 מ"ר יח"ד: 13

### מהות הבקשה

בקשה לתיקון שומה שהופצה לבקשת - הקמת מבנה חדש למגורים הכולל 13 יח"ד ב-7 קומות + קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת ומרתף חניה אחד המשותף לבנין 51, + צובר גז תת קרקעי 300 גלון ופיתוח שטח.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,210.00					1,209.44		שטח עיקרי מעל הי	0.00

522.00			518.09				שטח שרות מעל מנ	0.00
1,640.00			1,638.95				שרות מתחת לקרק	0.00
132.00					104.78		מרפסות מקורות	0.00
	135.89						מרפסת גג	0.00
711.00	277.52						*תכסית	0.00
6.00	8.00						*מס' קומות	0.00
11.00	13.00						*מס' יח"ד	0.00
20.00	26.16						*גובה בניין	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8094111

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
3,504.00	135.89		2,157.04		1,314.22		סה"כ	
3,471.26 מ"ר (עיקרי ושרות)								סה"כ שטח מבוקש
3,471.26 מ"ר (מבוקש)								סה"כ שטח

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### הערה:

1.ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.

2.ניוד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

## הערות בדיקה

הוגשה בקשה ע"י חברת שפיר לתיקון שומה.

הנושא נבחן ע"י שמאי הועדה ונמצא כי יש מקום לעדכן השומה.

חישוב ניוד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת

המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון שומה יופחת ובכך מתייתר דיון אצל שמאי מכריע.

נשמרת הזכות לחב' שפיר להגיש שמאי מכריע על השומה המתוקנת.

המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה.

הקמת מבנה חדש למגורים הכולל 13 יח"ד ב-7 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 מעליות ומועדון דירים, ומרתף חניה אחד

המשותף לבנין 51 הכולל גם מחסנים לדירי הבניין. חשר משאבותומארי מיים, פיתוח השטח הכולל בתוכו צובר גז תת קרקעי

300 גלון .

### רקע תכנוני:

התכנית אושרה להקלות, בישיבה מס' 2023010 בתאריך 8.11.2023 ובישיבה מס' 2023012 מתאריך 27.12.2023

מובאת לדיון להיתר לבקשה.

### הערות בדיקה:

1.תכניות פיתוח יש לתקן.

התכנית נבדקה ונמצאה ראויה לדיון .

## פרסומים

## פרוט הפרסום:

1. ניווד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בסך של 165 מ"ר.
2. ניווד שטחי שרות בסך 60 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
3. תוספת יח"ד מ-11 יח"ד ל-13 יח"ד.
4. תוספת קומה וחצי - מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-7 קומות + גג טכני מעל הכניסה הקובעת
5. הקלה בגובה הבניין מ-20 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-26.70 מ' מעל הכניסה הקובעת
6. הקלה בגודל יח"ד קטנה 70 מ"ר עיקרי + ממ"ד במקום 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
08/08/2023	09/07/2023	בוצע פרסום	הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הדסה חן ברדה		09/07/2023	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור

### מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: מבוקש תיקון שומה לפי סעיף 14, השומה תופחת בהתאם להמלצה .

### החלטות

החלטה לאשר תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. חישוב ניווד קומת דירות הגן חושב כדירות מחיר למשתכן, אך בפועל מתוכננות דירות בשוק החופשי. עובדה זו משנה את תמונת המצב הקודם בתחשיב ההשבחה, הואיל והיטל ההשבחה לאחר תיקון השומה יופחת. לקבל המלצת השבחה - לאפשר תיקון שומה. סה"כ זיכוי מבוקש 50,559 ש"ח מדד + ריבית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 83679	תיק בניין: 440258102
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000482297

## בעלי עניין

### מבקש

נוחגר ג'ורג'י מרסלו, אגמית 22 צור יגאל

נוחגר מוניקה, אגמית 22 צור יגאל

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

קייסרמן איסק

### מתכנן שלד

קייסרמן איסק, הדקלים 21 צור יגאל, 44862

**כתובת:** אגמית 22, צור יגאל

**גוש וחלקה:** גוש: 7366 חלקה: 70 מגרש: 2581B

**שטח החלקות** 307.50 מ"ר 615.00 מ"ר

### סוג זינון

אישור בקשה

### תוכניות:

משמ/97(שד) - משמ/97 - קיבוץ אייל

שד/17/1000 -

שד/במ/10/1002 - צור יגאל

שד/במ/10/1002 א - צור יגאל

שד/מק/10/1002 א3 - צור יגאל

תרשצ/3/80/5 -

**יעוד:** מגורים ב' שטח מגרש: 307.50 מ"ר

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** בניה בדיעבד

**שטח עיקרי קיים:** 148.51 מ"ר **שטח שירות קיים:** 7.11 מ"ר

**שטח עיקרי:** 21.08 מ"ר **שטח שירות:** 11.62 מ"ר

## מהות הבקשה

הכשרת בדיעבד של תוספת בניה ליחידה אחד מבית דו משפחתי קיים, חצר משק, מחסן, פרגולות, שינויים פנים, שינויים פתחים ועבודות הריסה

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
107.62	120.32						תכסית*	0.00
					8.10	88.59	מגורים ק.ק	0.00
					8.08	59.92	מגורים ק.א	0.00
			5.75	7.11			ממ"ד	0.00
7.00			3.52				חצר משק	0.00
7.00			2.35				מחסן חיצוני	0.00
	27.73				4.90		פרגולה	0.00
2.00		2.00					מס' קומות	0.00
3.00		2.90					גובה קומה מקסימי	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83679

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
4.00	4.00						*קו בניין קדמי	0.00
3.00	3.00						*קו בניין צידי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	0.00
14.00	27.73		11.62	7.11	21.08	148.51	סה"כ	
32.70 מ"ר (עיקרי ושרות)								סה"כ שטח מבוקש
188.32 מ"ר (קיים ומבוקש)								סה"כ שטח

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### שטח בניה:

170 מ"ר ליח"ד + מרתף + חניה + מחסן.

### תכסית:

$35\% = 307.5 * 35\% = 107.6$  מ"ר.

מבוקשת הקלה בתכסית.

## הערות בדיקה

### רקע תכנוני:

הכשרת בדיעבד של תוספת בניה ליחידה אחד מבית דו משפחתי קיים, חצר משק, מחסן, פרגולות, שינויים פנים, שינויים פתחים ועבודות הריסה.

### פרסום:

מכתבים נשלחו לגובלים בתאריך 20/05/2025.

לא התקבלו התנגדויות.

### היתרים במגרש:

94692 משנת 1994 - בית מגורים דגם דו משפחתי במגרש דו משפחתי + גדר.

96044 משנת 1996 - תוספת לבית מגורים.

### הערות בדיקה:

- מבוקשת הקלה בתכסית.
- בצד דרום מזרח מוצעת פרגולה - פרגולה מקורה ברעפים ללא קירות בקו 0 כאשר על פי התב"ע פרגולה מקורה בקו 0 נדרשת לחישוב כשטח עיקרי - חושב כעיקר.
- מבוקש סגירת הפטיו בקומה א.
- התקבל הסכמת שכנים גובלים בגדר במיצר (חלקה 71).
- קיים מחסן קל בחניה - מסומן להריסה, טרם בוצע הריסה בפועל.
- בקומת קרקע מוצע הפרדת הממ"ד וחדר השינה + מקלחת ושירותים משאר הבית באמצעות דלת, חלק מהמחיצות מוצעות כגבס, ומבוקשת דלת כניסה נוספת לני"ל מבחוץ - העברתי לפיקוח לבדיקת פיצול, ממתינה לדו"ח.
- מוצעת במת עץ בחזית קדמית לצורך גישה מהדלת המוצעת, קיים בפועל מבוקש בדיעבד.
- פרגולה לחזית חורגת מקו בניין בכ - 1.6 מ' - 40% - בדיעבד, אפשרי פרגולה עד קו 0 לפי התב"ע פרגולה מקורה נדרשת לחישוב כשטח עיקרי, לא חושב.
- מפלס הגג גבוה בכ - 40 ס"מ מהיתר מאושר, תואם הוראות תב"ע.
- קיימת פלישה מזערית בחזית לתחום שטח ציבורי - מסומן להריסה.
- מנועי מזגנים מוקמו בחזית שלא בהתאם להנחיות המרחביות.
- בהיתר קודם 7.1 מ"ר משטח הממ"ד חושב כשירות בהתאם להנחיות הג"א דאז, כעת ההפרש מוצג כמוצע שירות ומכאן נובע הפער בשטח העיקרי המוצע מהיתר קודם.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/06/2025	21/04/2025	הועבר למבקש לפרסום	הקלות



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83679

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הדסה חן ברדה	21/04/2025	21/04/2025	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			ידיעות אחרונות	עיתון 1
			23/05/2025	תאריך עיתון 1
			כלכליסט	עיתון 2
			22/05/2025	תאריך עיתון 2
			ידיעות השרון	עיתון 3
			23/05/2025	תאריך עיתון 3

## שלבים

בדיקת מפקח

- הערה** בדיקת בקשה להיתר שערכתי בתאריך 29.05.25 ברחוב אגמית 22 צור יגאל ולפי מסי בקשה 83679 נראה כי העבודות בוצעו באופו חלקי
- פירוק מחסן טרם פורק
  - בחזית הנכס בחדר ההורים פתיחת דלת במקום חלון בוצע בפועל ובנוסף פרגולה מעץ ותוספת בניה מעץ נבנתה וקיימת בפועל
  - מחסן מפח קיים
  - חצר משק מוצעת טרם נבנתה
  - בחזית עורפית פרגולה מעץ והגדלת הויטרינה בוצע וקיים בפועל
  - פתיחת חלון בחדר הכביסה והחדר הצמוד אליו בוצעו וקיימים בפועל
- מצ"ב תמונות

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

**מהנדסת הועדה:** בקשה להכשרה בדיעבד של תוספות בצור יגאל, התכנון מציג היתכנות לפיצול, מוצע להורות על סגירת הגישה הנוספת.

## החלטות

לאשר את הבקשה חלקית, לרבות מתן הקלה בתכסית בהתאם למדיניות הועדה, בכפוף לעמידה בתנאים שלהלן ובכפוף לתשלום היטל השבחה.

לאחר בחינת התכנון, הכולל הפיכת חלון לויטרינה/דלת בחזית הדרומית ויצירת חציצה פנימית בין שני חלקי קומת הקרקע, הועדה סבורה כי החציצה המוצעת אינה נדרשת מבחינה תכנונית. בנוסף, שילוב הדלת החוצצת עם הפתח החיצוני המוצע יוצר פוטנציאל לפיצול של יחידת הדיור.

בהתאם לכך, הועדה אינה מאשרת את הפיכת החלון לויטרינה או לדלת בחזית, ואין ליצור פתח גישה חדש בדומה לדלת.

כמו כן, הועדה דורשת את סגירת הפתח הקיים ואת הריסת משטח העץ המוגבה, המהווה גישה נוספת לדירה מן החזית, כהתניה למתן היתר.

בנוסף, אין למקם מנועי מזגנים בחזית המבנה, בהתאם להנחיות המרחביות.

## תאריך השלמה סטטוס

18/05/2025 הושלם  
18/05/2025 הושלם  
18/05/2025 הושלם

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

- אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה
- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות
- העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על הצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה):

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83679

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר  |
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;  |
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ נספח העמדה  |
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה  |
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה  |
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה  |
| הושלם | 18/05/2025 | קובץ אשרור מקוון או סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו) (6),   |
| הושלם | 18/05/2025 | העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32   |
| הושלם | 18/05/2025 | צילום ת.ז. של המבקשים  |
| הושלם | 18/05/2025 | צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד   |
| הושלם | 18/05/2025 | אישור המועצה המקומית   |
| הושלם | 18/05/2025 | תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.   |
| הושלם | 17/06/2025 | העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;   |
| הושלם | 17/06/2025 | מילא המגיש אחר הוראות סעיף (א149) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה: 1. העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף (א149) לחוק; 2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע אוהב |
| הושלם | 02/11/2025 | במידה ומבוקשת בניה במיצר (בגבול מגרש משותף כגון: גדר/קיר), יש לקבל חתימה של כל הבעלים הגובלים או משלוח הודעה לפי תקנה 36 ב' תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016. יש לצרף נסח טאבו של המגרש הגובל |

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- |          |   |
|----------|---|
| לא הושלם | חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.  |
| לא הושלם | הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים  |
| לא הושלם | יש להגיש התחייבות למילוי כול התנאים הנדרשים להבטחה באי פגיעה בבית בקיר משותף  |
| לא הושלם | נספח סניטרי מאושר ע"י התאגיד מים וביוב  |
| לא הושלם | תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.   |
| לא הושלם | אישור פיקוד העורף.  |
| לא הושלם | אישור ר.מ.י   |
| לא הושלם | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).  |
| לא הושלם | תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי   |
| לא הושלם | הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .   |
| לא הושלם | הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים  |
| לא הושלם | טופס התחייבות תושבים למועצה לפני בניה   |
| לא הושלם | תנאי למתן היתר - הריסה בפועל של המחסן בחזית   |
| לא הושלם | תנאי למתן היתר - סגירת הפתח הקיים והריסת משטח העץ המוגבה, המהווה גישה נוספת לדירה מן החזית וקבלת דו"ח פיקוח בהתאם להחלטת הועדה, |

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

440032108 תיק בניין:	83757 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 18
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000486478

## בעלי עניין

### מבקש

רות רייס, טופז 23 צור יגאל

### בעל הנכס

רות רייס

### עורך

בורגר מיכל

### מתכנן שלד

קסקוף חוסה, עזר וייצמן 12 הוד השרון

כתובת: רחוב טופז 23, צור יגאל

גוש וחלקה: גוש: 7362 חלקה: 83 מגרש: 321

שטח החלקות 2436.00 מ"ר

### סוג דיון

אישור בקשה

שד/17/1000 -

שד/במ/10/1002 - צור יגאל

שד/במ/10/1002 א - צור יגאל

שד/מק/10/1002 א3 - צור יגאל

תרשצ/3/80/10 - צור יגאל

יעוד: אזור מגורים ג שטח מגרש: 225.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: הריסה, תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי קיים: 78.28 מ"ר שטח שירות קיים: 16.26 מ"ר

שטח עיקרי: 16.24 מ"ר שטח שירות: 5.50 מ"ר

### מהות הבקשה

תוספת שטח לבית מגורים במבנן טורי ועבודות הריסה.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
90.00	116.28						תכסית*	0.00
150.00					16.24	78.28	מגורים	0.00
12.50			5.50	7.00			ממ"ד	0.00
6.00				9.26			מחסן חיצוני	0.00

אושרה הקלה במסגרת היתר 74991 לניוד שטח שירות מחצר משק לטובת מחסן.

		11.10					פרגולה	0.00
3.00	2.54						גובה קומה מקסימי	0.00
2.00	1.00						מס' קומות	0.00
4.00	4.00						קו בניין לדרך מש	0.00
5.00	5.00						קו בניין אחורי	0.00
168.50		11.10	5.50	16.26	16.24	78.28	סה"כ	
							סה"כ שטח מבוקש	
							סה"כ שטח	
							סה"כ שטח	
							סה"כ שטח (עיקרי ושירות)	21.74 מ"ר
							סה"כ שטח (קיים ומבוקש)	116.28 מ"ר

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### שטח בניה:

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83757

150 מ"ר + מרתף

## תכסית

40% = 90 מ"ר.

- במסגרת היתר 74991 אושרה הקלה בתכסית קרקע מותר 90 מ"ר אושר 100.04 מ"ר.  
- אושרה הקלה במסגרת היתר 74991 לניוד שטח שרות - העברת שטח מחצר משק לטובת מחסן - מותר 6 מ"ר אושר 9.26 מ"ר.

## הערות בדיקה

### רקע תכנוני:

תוספת שטח לבית מגורים במבן טורי ועבודות הריסה.

מגרש טורי, לחלק המבקש יש קו בניין קדמי ואחורי בלבד.

### היתרים במגרש:

74991 - משנת 2025 - תוספת בניה בדיעבד של מחסן מתועש חיצוני ופרגולה לבית חד משפחתי קיים וגדר קיימת.  
93583 - משנת 1994 - בית מגורים דגם C + גדר

### פרסום:

מכתבים נשלחו גובלים בתאריך: 22/05/2025.

לא התקבלו התנגדויות.

### הערות בדיקה:

1. מבוקשת הקלה בתכסית הקרקע.

2. פרגולה בחזית מזרחית חורגת מעבר ל- 40% מקו בניין, הריסה חלקית נדרשה במסגרת היתר 74991, הפרגולה טרם נהרסה.  
(בבקשה הנוכחית הפרגולה שוב מסומנת להריסה כמו בהיתר אחרון).

3. קיימת פלישה מזערית (כ- 10 ס"מ) מגבול מגרש לתחום דרך משולבת - יש לסמן להריסה, דרישת הריסה בפועל לשיקול דעת הועדה.

4. אושרה הקלה במסגרת היתר 74991 לניוד שטח שרות - העברת שטח מחצר משק לטובת מחסן - מותר 6 מ"ר אושר 9.26 מ"ר.

5. אושרה הקלה בגובה המחסן של 2.45 מ' במקום 2.20 מ' בהיתר מס' 74991.

6. במסגרת היתר 74991 אושרה הקלה בתכסית קרקע מותר 90 מ"ר אושר 100.04 מ"ר.

7. בהיתר קודם חלק מהממ"ד חושב כעיקרי, במסגרת בקשה זו כל הממ"ד - 12.5 מ"ר חושב כשירות ומכן נובע הפער מהיתר קודם, לא מוצעת הריסה המבטלת שטח עיקרי.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית הקרקע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
15/06/2025	12/05/2025	בוצע פרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83757

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הדסה חן ברדה	13/05/2025	12/05/2025	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			מעריב הבוקר	עיתון 1
			16/05/2025	תאריך עיתון 1
			מעריב עסקים	עיתון 2
			16/05/2025	תאריך עיתון 2
			זמן השרון	עיתון 3
			16/05/2025	תאריך עיתון 3

## שלבים

בדיקת מפקח

**הערה** בדיקת בקשה להיתר שערכתי בתאריך 31.7.25 ברחוב טופו 23 צור יגאל ולפי בקשה מספר 83757 נמצא כי המבוקש בתכנית טרם נבנה. בבדיקה אל מול היתר אחרון מספר 74991 נמצא כי הנכס תואם היתר פרט לפרגולה בחזית מזרחית המסומנת להריסה בחלקה שטרם נהרסה. (בבקשה הנוכחית הפרגולה שוב מסומנת להריסה כמו בהיתר אחרון) מצ"ב תמונות

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

**מהנדסת הועדה:** מבוקשת תוספת שטח, יש להם חריגה מזערית בגדר ופרגולה שסומנה להריסה בעבר ועדיין לא נהרסה, הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות .

## החלטות

לאשר את הבקשה, לרבות מתן הקלה בתכנית הקרקע, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן ובתשלום היטל השבחה.

- יש להציג גדר מוצעת בתחום המגרש בצבעים המקובלים, במקום הגדר הפולשת המסומנת להריסה.  
- תנאי למתן אישור תחילת עבודות - הריסת הפרגולה החורגת מעבר ל-40% מקו הבניין.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
14/07/2025	הושלם	- אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה
14/07/2025	הושלם	- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות
14/07/2025	הושלם	- העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על הצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצירופות לבקשה להיתר בנייה):
14/07/2025	הושלם	- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
14/07/2025	הושלם	- קובץ נספח העמדה
14/07/2025	הושלם	- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה
14/07/2025	הושלם	- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
14/07/2025	הושלם	- העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978
14/07/2025	הושלם	- צילום ת.ז. של המבקשים
14/07/2025	הושלם	- צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
14/07/2025	הושלם	- אישור המועצה המקומית
14/07/2025	הושלם	- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83757

- הושלם 17/07/2025 קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
- הושלם 17/07/2025 קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה
- הושלם 27/07/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
- הושלם 17/11/2025 קובץ אשרור מקוון או סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו) (6);
- הושלם 17/11/2025 העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32
- הושלם 17/11/2025 מילא המגיש אחר הוראות סעיף (א149) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה: 1. העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף (א149) לחוק; 2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע אוהב

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- לא הושלם חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- לא הושלם הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
- לא הושלם הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- לא הושלם נספח סניטרי מאושר ע"י התאגיד מים וביוב
- לא הושלם אישור פיקוד העורף.
- לא הושלם תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- לא הושלם תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
- לא הושלם אישור עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- לא הושלם הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
- לא הושלם תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות - הריסת הפרגולה החורגת מעבר ל 40% מקו הבניין.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

210008000 תיק בניין:	82956 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 19
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000429485

## בעלי עניין

### מבקש

שי אוסקר

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

נצר יגאל

### מתכנן שלד

רוביצקי פולה, האלון 66 אורנית

כתובת: רחוב הגולן 38, בית דגן

גוש וחלקה: גוש: 6076 חלקה: 166

1930.00 מ"ר

### סוג דיון

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/2001 - בית דגן - מבנן 9

### יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 965.00 מ"ר

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

### שטח עיקרי:

533.61 מ"ר

שטח שירות: 447.16 מ"ר יח"ד: 4

### מהות הבקשה

הריסה של מבנים קיימים במגרש ובניה חדשה של 4 יח"ד חדשות ב-2 מבנים דו משפחתיים במגרש (יח"ד רביעית בהקלה) + עבודות פיתוח וגידור

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
540.40					533.61		מגורים	0.00
289.50	336.51						*תכסית	0.00
			49.72				ממ"ד	0.00
			338.31				מרתף	0.00
	203.57						מרפסת גג	0.00
15.00			59.13				מחסן בקומה א - פ	0.00
	181.35						פרגולה	0.00
4.00							*חניה לא מקורה	0.00
3.00	4.00						*מס' יח"ד	0.00
2.00	3.00						*מס' קומות	0.00
3.00	3.00						*קו בניין צידי	0.00
6.00	5.40						*קו בניין אחורי	0.00
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00
555.40	384.92		447.16		533.61		סה"כ	
			980.77 מ"ר (עיקרי ושירות)				סה"כ שטח מבוקש	
			980.77 מ"ר (מבוקש)				סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### הערות:

גודל המגרש - למבקש 982.5 מ"ר על פי נסח טאבו מתאריך 8.9.2025 -

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82956

קיימת הפקעה לכן שטח למבקש קטן. ל-965 לפי מודד. שטח ההפקעה 0.035 מ"ר.  
- שטח עקרי 50% = 482.5 + הקלה 6% = 57.9 = 540.4 מ"ר.  
- שטח תכסית 30%  
- מחסן 15 מ"ר ליחידה.  
- חניה מקורה 18 מ"ר.  
- מס' קומות 2

## הערות בדיקה

הריסה של מבנים קיימים במגרש ובניה חדשה של 4 יח"ד חדשות ב-2 מבנים זו משפחתיים במגרש (יח"ד רביעית בהקלה) + עבודות פיתוח וגידור

## רקע תכנוני:

מבוקש הריסת הקיים במיגרש ובניית 4 יח"ד דוור אחת בהקלה. קיימת במיגרש הפקעה.

נבחנו תנאי הסף עולה כי שניים מבעלי הזכויות נפטרו. מתוך 4 בעלי הזכויות. לגבי המנוח אברהם יחיא התקבל צו קיום צוואה ומכתבים נשלחו ליורשים במסגרת פרסום 149. לגבי המנוחה אברהם ליזה לא הוצג צו ירושה המבקש הגיש תצהיר לפיו הוא עשה כל מאמץ סביר על מנת להשיג את בעלי הזכויות. המבקש ערך פרסום בהתאם לסעיף 36 ד' 2:

## הערות בדיקה:

1. הבניה לא צמודה לקו גדר משותף. הפרסום לא ברור בנושא זה. [הקלה מקיר משותף לפי תב"ע]
2. יש לבדוק את מיקום המחסנים בגג ואת גודלם.
- מוגשת תכנית בינוי ללא חתימת שותפים.
- תכנית מוגשת עם חתימת שותפים חסרה - לאברהם ליזה הניפטר לא הוגש צוואה. קיים צו ירושה לניפטר יחיא אברהם - נישלו מכתבים, לניפטר אברהם ליזה - לא נישל אליו צו ירושה, המבקשים לא יודעים מי היורשים שלה, לכן לא נישלחו להם מכתבים, ועל כן פורסמה תקנה 26 ד על השותפה/הניפטר ליזה אברהם בתאריך 15.08.2025 בנסח טאבו מעודכן מיום 8.7.2025 עדיין רשומים אברהם וליזה אברהם. יש צוואה של יחיא אברהם בלבד, נישלחו מכתבים ליורשים מצד יחיא אברהם לעו"ד של הצואה.

## פרסום ראשון -

1. הקלה מהוראות בינוי ממ/1420 בדבר מרחקים בין מבנים - ממרחק 6 מ' למרחק של 0 מ' (בניה בקיר צמוד לשכן + הקמת 2 מבנים זו משפחתיים).
2. הקלה בתכסית הקרקע.
3. הקלה בקו בניין אחורי 10% 5.4 מ' במקום 6 מ' מותרים.
4. הקלה בגובה מרתף 2.40 מ' מבוקש במקום 2.20 מ'.
5. הקלה בגובה חלונות מרתף 60 ס"מ במקום 40 ס"מ.
6. הקלה לתוספת שטחים עיקריים 6%.
7. הקלה בגובה מחסן 2.40 מ' מבוקש במקום 2.20 מ' מותרים.
8. הקלה מקיר משותף לפי תב"ע.

פורסם בעתונים תאריך 18.10.2024

שכנים בתאריך 10.11.2024

לא התקבלו התנגדויות.

## פרסום שני -

1. הקלה לתוספת יח"ד

2. הקלה לבניית חדר על הגג.

פורסם בעיתון בתאריך 23.5.2025,

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82956

נישלח לשכנים / שותפים 20.5.2025 נימסר ליורשים ולעו"ד של הצואה של יחיא אברהם בלבד.  
לא התקבלו התנגדויות.

שטח המגרש עומד על 1,930 מ"ר מתוכם מחצית על שם המבקש המבקש בשטח של 965 מ"ר.  
מס' יח"ד על פי ממ/1420 עומדות על 4 יח"ד לדונם ובסך הכול על 7.72 יח"ד לכלל הבעלים במגרש. חסר 70 מ"ר ל 2 דונם.

המבקש הגיש בקשה ל - 4 יח"ד (יח"ד רביעית בהקלה) ואולם כיון שמדובר בקרקע בבעלות משותפת יש להחתיים את בעלי הזכויות או לבצע פרסום בהתאם לתקנה 36 ב'. פורסם  
נמסר כי הבעלים הרשום המנוחה אברהם ליזה רשומה כאחד הבעלים. יש להנפיק צו קיום צוואה או צו ירושה ביחס לזכויות שלה בחלקה ולהחתיים את יורשיה על הבקשה או לחילופין לידע אותם בדרך של פרסום תקנה 36 ב'.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- הקלה מהוראות בינוי ממ/1420 בדבר מרחקים בין מבנים - ממרחק 6 מ' למרחק של 0 מ' (בניה בקיר צמוד לשכן + הקמת 2 מבנים דו משפחתיים).
- הקלה בתכנית הקרקע.
- הקלה בקו בניין אחורי 10% 5.4 מ' במקום 6 מ' מותרים.
- הקלה בגובה מרתף 2.40 מ' מבוקש במקום 2.20 מ'.
- הקלה בגובה חלונות מרתף 60 ס"מ במקום 40 ס"מ.
- הקלה לתוספת שטחים עיקריים 6%.
- הקלה בגובה מחסן 2.40 מ' מבוקש במקום 2.20 מ' מותרים.
- הקלה מקיר משותף לפי תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/11/2024	01/10/2024	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	01/10/2024	06/10/2024	הדסה חן ברדה
עיתון 1	ידיעות אחרונות			
תאריך עיתון 1	18/10/2024			
עיתון 2	כלכליסט			
תאריך עיתון 2	15/10/2024			
עיתון 3	ידיעות ראשון			
תאריך עיתון 3	18/10/2024			

### פרוט הפרסום:

הקלה לתוספת יח"ד  
הקלה לבניית חדר על הגג

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/06/2025	18/05/2025	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82956

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
אתי ויזן	18/05/2025	18/05/2025	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			ידיעות אחרונות	עיתון 1
			כלכליסט	עיתון 2
			23/05/2025	תאריך עיתון 2
			ידיעות ראשון	עיתון 3
			23/05/2025	תאריך עיתון 3

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: מגרש עם 3 יח"ד שלא שייכות למבקש ואחת נוספת המוצגת להריסה .

הבקשה מציגה אפשרות להקמת 8 יח"ד במגרש.

מר אלי דדון, יו"ר הועדה, ראש מועצת בית דגן: תנאי המגרש לא מאפשרים מימוש, הבניה היא מסיבית וישנה .

מהנדסת הועדה: יש לעדכן את תכנית הבינוי כך שתציג 8 יח"ד וחניות.

## החלטות

**לאשר את ההקלות חלקית בתנאים:**

1. הקלה מהוראות בינוי ממ/1420 בדבר מרחקים בין מבנים - ממרחק 6 מ' למרחק של 0 מ' (בניה בקיר צמוד לשכן + הקמת 2 מבנים דו משפחתיים). -**לאשר- ולהציג הצמדות ב 0 חלקית, לא יותרו פתיחת חלונות לכוון שטח ההצמדות.**

2. הקלה בתכסית הקרקע. - **לאשר**

3. הקלה בקו בניין אחורי 10% 5.4 מ' במקום 6 מ' מותרים. - **לאשר**

4. הקלה בגובה מרתף 2.40 מ' מבוקש במקום 2.20 מ'. - **לאשר**

5. הקלה בגובה חלונות מרתף 60 ס"מ במקום 40 ס"מ. - **לאשר**

6. הקלה לתוספת שטחים עיקריים 6%. - **לאשר**

7. הקלה בגובה מחסן 2.40 מ' מבוקש במקום 2.20 מ' מותרים. - **לאשר**

8. הקלה מקיר משותף לפי תב"ע. -**ראה הקלה מס' 1**

9. הקלה לתוספת יח"ד - **לאשר על פי תנאי החלטת הועדה ובכפוף לתשלום היטל השבחה**

10. הקלה לבניית חדר על הגג - **הועדה ראה את ההקלה כתוספת קומה. - לאשר**

הערות:

תכנית הבינוי תעודכן ותציג 8 יח"ד במגרש ישימות לרבות סימון חניות.

בבקשה מוצג בקומה א' חדר מגורים המחושב ומצוין כמחסן. לא ניתן לאשר שימוש של שטחי שרות כשטח עיקרי.

## תאריך השלמה סטטוס

הושלם 26/11/2024

הושלם 26/11/2024

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

- אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם

מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה

- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 82956

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| הושלם | 26/11/2024 | העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה):  |
| הושלם | 26/11/2024 | קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;  |
| הושלם | 26/11/2024 | קובץ נספח העמדה  |
| הושלם | 26/11/2024 | קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה  |
| הושלם | 26/11/2024 | קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה  |
| הושלם | 26/11/2024 | קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה  |
| הושלם | 26/11/2024 | קובץ אשרור מקוון או סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו) (6),   |
| הושלם | 26/11/2024 | העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32   |
| הושלם | 26/11/2024 | צילום ת.ז. של המבקשים  |
| הושלם | 26/11/2024 | צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד   |
| הושלם | 26/11/2024 | תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.   |
| הושלם | 05/12/2024 | קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר  |
| הושלם | 05/12/2024 | אישור המועצה המקומית   |
| הושלם | 26/11/2025 | העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;   |
| הושלם | 26/11/2025 | מילא המגיש אחר הוראות סעיף (א149) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה: 1. העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף (א149) לחוק; 2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע אוהב |

## תנאים לשלב בקרת תכנ

## תאריך השלמה סטטוס

- |          |   |
|----------|---|
| לא הושלם | יש לקבל תצהיר אדריכל על בניה בהתאם לתקנות כיבוי אש  |
| לא הושלם | הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים  |
| לא הושלם | אישור /פטור הג"א  |
| לא הושלם | אישור ר.מ.י (במידה והקרקע בבעלות המנהל ומבוקשת הקלה).   |
| לא הושלם | אישור מהנדס תנועה של הועדה  |
| לא הושלם | הגשת תכנית מתוקנת בקובץ dwf   |
| לא הושלם | הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י מי שקמה  |
| לא הושלם | יש לרשום בתכנית שהגדר אינה מהווה חלוקת המגרש  |
| לא הושלם | הגשת דו"ח אקוסטי  |
| לא הושלם | במידה והבקשה כוללת הריסה, יש להגיש התחיבות למילוי כול התנאים הנדרשים להבטחה באי פגיעה בבית בקיר משותף |
| לא הושלם | אישור מועצה/ גזברות   |
| לא הושלם | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בנייה).   |
| לא הושלם | תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה  |

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

210010701 תיק בניין:	83615 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 20
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000477046

## בעלי עניין

### מבקש

גרשום אלי, הגולן 15 בית דגן

### בעל הנכס

רשות הפיתוח

### עורך

נצר יגאל

### מתכנן שלד

חליחל סלאח, ת.ד 546 גוש חלב, 131872

כתובת: רחוב הגולן 15, בית דגן

גוש וחלקה: גוש: 6076 חלקה: 178

1491.00 מ"ר

שטח החלקות 1521.00 מ"ר

### סוג דיון

דיון בהקלות

תוכניות:

ממ/5/1420 - בית דגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, פיצול דירה, בניה בדיעבד

שטח עיקרי קיים: 150.96 מ"ר שטח שירות קיים: 20.98 מ"ר

שטח עיקרי: 27.03 מ"ר

### מהות הבקשה

תוספת בניה למבנה קיים + פיצול לפי 155 + תוספת שטח לפי 155

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
186.00					27.03	150.96	מגורים	0.00
111.82	140.27						*תכסית	0.00
				11.98			ממ"ד	0.00
				9.00			מחסן בקומת קרקו	0.00
2.00	1.00	2.00					*חניה לא מקורה	0.00
2.00		2.00					*מס' קומות	0.00
2.00		2.00					*מס' יח"ד	0.00
5.00		5.00					*קו בניין קדמי	0.00
3.00		3.00					*קו בניין צידי	0.00
6.00		6.00					*קו בניין אחורי	0.00
	57.00						פיצול בקומת קרקו	0.00
186.00	57.00			20.98	27.03	150.96	סה"כ	
					27.03 מ"ר (עיקרי)		סה"כ שטח מבוקש	
					198.97 מ"ר (קיים ומבוקש)		סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### הערות:

- שטח המגרש 1491 מ"ר לאחר הפקעה. לחלק ל4 יח"ד המותרים במגרש לכל יח"ד 372.75 מ"ר.
- שטח עיקרי מותר 50% משטח המגרש.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83615

3. שטח תכסית 30% משטח המגרש.

## הערות בדיקה

תוספת בניה למבנה קיים + פיצול לפי 155 + תוספת שטח לפי 155

### רקע תכנוני:

קבלו היתר מס' 74245 בתאריך 21.12.2020 תוספת בניה חדשה לבית קיים הכוללת ממ"ד, מחסן וחניה מקורה. מבקשים לפצל בקומת הקרקע יחיד בשטח של 57 מ"ר עם תוספת חניה לפיצול.

### הערות בדיקה:

- קומה ראשונה מפוצלת לשתי יחיד, ניראה בתכנית שקומה א' מיועדת לפיצול לעוד שתי יחיד נוספות, הכניסה לקומה א' ניפרדת מחדר המדרגות, לפי צילום מהפיקוח ניראה שאין דלת לקומת קרקע כמו בתכנית. מבוקשות שתי מקומות לשרותים ומקלחת, ושתי כניסות ניפרדות לקומה עם דלת מקשרת. ניראה שהדירה מפוצלת ל 4 יחיד.
- לבדוק חתימות שותפים+ נסח. ת.ז. של מדוול מנור לא תואמת נסח. - הוגשו חתימות מתוקנות.

הקלות פורסם בעיתון בתאריך 25.04.25. לשכנים נישלחו 11.5.2025

הקלה בתכסית הקרקע

הקלה לפיצול יחיד לפי תקנה 155 + תוספת שטח לפי תקנה 155

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית הקרקע

הקלה לפיצול יחיד לפי תקנה 155 + תוספת שטח לפי תקנה 155

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
25/05/2025	20/04/2025		הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
אתי ויזן	24/04/2025	20/04/2025	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			ידיעות אחרונות	עיתון 1
			25/04/2025	תאריך עיתון 1
			כלכליסט	עיתון 2
			24/04/2025	תאריך עיתון 2
			ידיעות ראשון	עיתון 3
			25/04/2025	תאריך עיתון 3

## שלבים

בדיקת מפקח

הערה בדיקה לבקשה להיתר שערכתי ב25.11.25 בגולן 15 בית דגן נמצא שאין סימנים שנחפר מרתף במקום. מצ"ב תמונות.

בדיקת מפקח

הערה בדיקה בקשה להיתר שערכתי בתאריך 05.06.25 ברחוב הגולן 15 בית דגן ולפי בקשה מס' 83615 נמצא כי המבוקש נבנה ותואם את הבקשה מצ"ב תמונות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83615

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: תוספת בניה ופיצול, נראה כי יש 4 יח"ד, הוחלט לערוך סיור במקום לבחינת הבקשה .

ראש מועצת בית דגן, מר אלי דדון: מבקש להביא לדיון בישיבה הבאה .

## החלטות

**לאשר את ההקלות בחלקן בתנאים:**

1. הקלה בתכסית הקרקע - **לאשר**

2. הקלה לפיצול יח"ד לפי תקנה 155 + תוספת שטח לפי תקנה 155 - **לאשר את הבקשה לפיצול יח"ד אחת ובכפוף להתאמות**

**שיבחנו לאחר סיור במקום**

**התכנית נדונה בהקלות בלבד. עם עדכונה תובא לאישור ועדת המשנה בישיבתה הבאה.**

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
הושלם	18/05/2025	- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
הושלם	18/05/2025	- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
הושלם	18/05/2025	- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
הושלם	18/05/2025	- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה
הושלם	18/05/2025	- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"ק/ק"ק/ל"ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכן).
הושלם	18/05/2025	- "חתימות כל השותפים בנכס (כולל פרוט מס' תעודת זהות) המופיעים בנסח הטאבו על גבי הבקשה להיתר. מקרה של בני זוג, חתימה של שני בני הזוג. מקרה של מיופה כוח יש להציג יפוי כוח חתום ע"י נוטריון,
הושלם	18/05/2025	- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
הושלם	18/05/2025	- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
הושלם	18/05/2025	- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
הושלם	18/05/2025	- אישור על תשלום פיקדון.
הושלם	18/05/2025	- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות (ע"י הועדה ועל חשבון המבקש) לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד, ופרוט כתובות למשלוח הודעות.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220273700	תיק בניין:	83202	בקשה מקוונת עם הקלות:	21	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025					

רישוי זמין 10000448596

## בעלי עניין

### מבקש

מרדכי אביב תעשית בניה בע"מ, אגריפס 40 ירושלים

### בעל הנכס

מדינת ישראל

### עורך

רוני כהן

### מתכנן שלד

בנואליד אלי, דרך חברון 101 ירושלים

כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 4234 חלקה: 5 מגרש: 107

שטח החלקות: 89098.00 מ"ר שטח מגרש: 6504.00 מ"ר

### סוג דיון

### תוכניות:

אישור בקשה  
 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללת באר יעקב  
 ב/תמל/1018/א - תכנית בינוי ופיתוח מתחם 1 צריפין - תמל/1018/א  
 מ/מ/10004/1 - מרתפים בבנייני מגורים  
 מ/מ/825 - מתאר - באר יעקב  
 תמל/1108 - באר יעקב, מתחם 6א  
 תמל/1018/א - שינוי לתמל/1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספות זכויות בניה

יעוד: מגורים ד' שטח מגרש: 6504.00 מ"ר

שימושים: בית מגורים משולב במסחר תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 24020.18 מ"ר שטח שירות: 24591.75 מ"ר יח"ד: 210

### מהות הבקשה

בניית מתחם מגורים עם חזית מסחרית, הכולל 2 מגדלים ו-21 מבנים מרקמיים, כולל 3 קומות מרתפי חניה וקומת בניינים, חדרים שנאים תת קרקעיים, ממד"ים, מחסנים, מאגרי מים וחדרים טכניים

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
20,580.00					20,575.72		שטח עיקרי מעל ה	0.00
720.00					719.13		שטח עיקרי למשרד	0.00
שטח עיקרי למסחר								
9,870.00			9,080.05				שרות מעל הקרקע	0.00
14,700.00			15,511.70				שרות מתחת לקרקע	0.00
216.00					215.32		שרות מעל מפלס ה	0.00
שטח שרות למסחר								
2,520.00					2,510.01		מרפסות מקורות	0.00
מותר 210 יח"ד. לכל יחידה מותר 12 מ"ר מרפסת סה"כ 2520 מ"ר.								
	824.43						*מרפסת פתוחה	0.00
22.00	24.00						*מס' קומות	0.00

ניתבקשה הקלה לתוספת 2 קומות+קומת גג חלקית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת. סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83202

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
210.00	210.00						*מס' יח"ד	0.00
3.00	3.00						מס' קומות מתחת	0.00
3 קומות מרתף + קומת בניים.								
4.00	4.00						*קו בניין קדמי	0.00
קו בנין למסחר 4 מ'. למגורים 4 מ', וקומות 1-3 יהיו בקו 0.								
3.00	3.00						*קו בניין צידי	0.00
צד ימין.								
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00
צד שמאל - למגורים ולמסחר.								
3.00	3.00						*קו בניין אחורי	0.00
48,609.00	3.00		24,591.75		24,020.18		סה"כ	
				48,611.93 מ"ר (עיקרי ושרות)		סה"כ שטח מבוקש		
				48,611.93 מ"ר (מבוקש)		סה"כ שטח		

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערות בדיקה

בניית מתחם מגורים עם חזית מסחרית, הכולל 2 מגדלים ו-2 מבנים מרקמיים, כולל 3 קומות מרתפי חניה וקומת ביניים, חדרי שנאים תת קרקעיים, ממד"ים, מחסנים, מאגרי מים וחדרים טכניים. סה"כ מס' הקומות מעל הקרקע 24 + קומה טכנית, במקום 22 קומות מותרות. 210 יח"ד.

## רקע תכנוני:

מגרש ריק

## תמהיל דירות:

סה"כ 210 יח"ד.

סה"כ 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר = 42 יח"ד.

סה"כ 80% דירות מעל 80 מ"ר = 168 יח"ד.

## הערות בדיקה:

1. שטח עיקרי למסחר מותר 720 מ"ר מבוקש 978.27 מ"ר. חורג

2. שטח שרות מתחת לקרקע מותר 14700 מ"ר מבוקש 15511.7 מ"ר. בהתאם להוראות התב"ע בהערות לטבלה 5.

3. שטח שרות למסחר לא רשום בטבלה - נראה שכלול בשטח השרות הכללי.

## קומה 3- בנינים CDBA :

חדרי מדרגות, מעליות, חניות, מחסנים, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדר חשמל, אזורי מחסה, פירים.

## קומה 2- בנינים CDBA :

חדרי מדרגות, מעליות, חניות, מחסנים, אזורי מחסה, פירים.

## קומה 1- בנינים CDBA :

חדרי מדרגות, מעליות, חניות, מחסנים, חדר ריכוז מונים, חדר משאבות, חדר חשמל, חדר גנרטור, מאגרי מים עבור ספרינקלרים, אזורי מחסה, פירים.

## קומת ביניים בנינים CDBA :

חדרי מדרגות, מעליות, חדר טרפו, פירים.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83202

## קומת קרקע בניין A:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, מועדון דיירים כולל מטבחון ושירותי נכים, ח. עגלות, פירים, ח. דחסנית, ח. מחזור, מסחר כולל ממי"מ, מסחר כולל ממי"מ כולל מחסן למסחר.

## קומת גלריה בניין A:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, מחסנים, גלריה מסחר.

## קומה 1 בניין A:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, 4 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 2-21 בניין A:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, 4 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 22 בניין A:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, 2 דירות פנטהאוז עם 2 מרפסות לכל יחידת דיור (יחידת דיור אחת עם 2 כניסות).

## קומה 23 בניין A:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, דירת פנטהאוז עם מרפסת אחת ושתי כניסות.

## קומה 24 גג - בניין A:

חדר מדרגות, פירים, מאגר מים, ח. משאבות, גג טכני.

## קומה 25 גג - בניין A:

גג ללא גישה.

## קומת קרקע בניין B:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, מועדון דיירים כולל מטבחון, שירותים ושירותי נכים, ח. עגלות, פירים, ח. דחסנית, ח. מחזור, ח. דחסנית מסחר, ח. קרטונים, מסחר כולל ממי"מ, מסחר כולל שירותים ומחסן למסחר.

## קומת גלריה בניין B:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, ח. דחסנית, מחסנים, 2 גלריות מסחר.

## קומה 1 בניין B:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, 4 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 2-21 בניין B:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, 4 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 22 בניין B:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, 2 דירות פנטהאוז עם 2 מרפסות לכל יחידת דיור (יחידת דיור אחת עם 2 כניסות).

## קומה 23 בניין B:

לובי, חדר מדרגות, 4 מעליות, פירים, דירת פנטהאוז עם מרפסת אחת ושתי כניסות.

## קומה 24 גג - בניין B:

חדר מדרגות, פירים, מאגר מים, ח. משאבות, גג טכני.

## קומה 25 גג - בניין B:

גג ללא גישה.

## קומת קרקע בניין C לבניין זה 2 כניסות:

2 לובאים, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות, ח. עגלות, פירים, ח. 2 אשפה, 3 חללי מסחר ועוד חלל מסחר גדול עם ממי"מ שירותי נכים ומחסן למסחר.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83202

## קומת גלריה בניין C:

לובי, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות, פירים, 3 גלריות מסחר אחת מהם כוללת ממי"מ.

## קומה 1 בניין C:

לובי, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות, פירים, 4 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 2-6 בניין C:

לובי, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות, פירים, 4 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 7 בניין C:

צד ימין: לובי, חדר מדרגות, מעלית, פירים, דירת פנטהאוז עם מרפסת אחת.  
צד שמאל: חדר מדרגות, פירים, גג טכני.

## קומה 8 גג - בניין C:

צד ימין: חדר מדרגות, פירים, גג טכני.  
צד שמאל: גג ללא גישה.

## קומה 9 גג - בניין C:

גג ללא גישה.

## קומת קרקע בניין D:

לובי, חדר מדרגות, מעלית, ח. עגלות, פירים, ח. אשפה, 2 חללי מסחר אחד מהם כולל ממי"מ.

## קומת גלריה בניין D:

לובי, חדר מדרגות, מעלית, פירים, 2 גלריות מסחר.

## קומה 1 בניין D:

לובי, חדר מדרגות, מעלית, פירים, 2 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 2-5 בניין D:

לובי, חדר מדרגות, מעלית, פירים, 2 דירות עם מרפסת אחת לכל יחידת דיור.

## קומה 6 בניין D:

לובי, חדר מדרגות, מעלית, פירים, דירת פנטהאוז עם מרפסת אחת.

## קומה 7 גג - בניין D:

חדר מדרגות, פירים, גג טכני.

## קומה 8 גג - בניין D:

גג ללא גישה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

הוספת 2 קומות מע"ק + 21 הקומות המותרות במגדלים A ו B  
הוספת קומה טכנית חלקית על גגות בניינים A,B,C,D

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
25/01/2025	22/12/2024		הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83202

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
אתי ויזן	22/12/2024	22/12/2024	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			מעריב השבוע	עיתון 1
			26/12/2024	תאריך עיתון 1
			מעריב הבוקר	עיתון 2
			26/12/2024	תאריך עיתון 2
			זמן מקומי	עיתון 3
			26/12/2024	תאריך עיתון 3

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: בקשה להקמת 4 מבנים עם מרתפי חניה, 168 + 42 יח"ד. השטח העיקרי למסחר בחריגה, צריכים להתאים להוראות התכנית.

## החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

- הוספת 2 קומות מעל ק.ק + 21 הקומות המותרות במגדלים A ו B - לאשר בהתאם למדיניות הועדה.
- הקומות העליונות בנסיגה
- הוספת קומה טכנית חלקית על גגות בניינים A,B,C,D - לאשר

## הערות:

- יש להתאים שטחי מסחר לתב"ע (עיקרי ושרות)
- התאמה לתקן החניה של שטחי המסחר בהתאם להנחית הועדה
- יש לפעול בהתאם לסעיף 6.13 שבהוראות התכנית "הנחיות מיוחדות" ובמסגרת החלטת הועדה לאישור תכנית הבינוי מיום 23.6.21 ישיבה מס' 2021008

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה
הושלם	17/07/2000	אישור רשות שדות התעופה אם נדרש לפי התב"ע.
הושלם	17/07/2025	תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
הושלם	17/07/2025	מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
הושלם	17/07/2025	הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"י/קק"ל/ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכנ).
הושלם	17/07/2025	במידה והמבקשת היא חברה: מספר ח.פ., פירוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור עו"ד או רו"ח), ייפוי כוח חתום ע"י עו"ד או רו"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס.
הושלם	17/07/2025	צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
הושלם	17/07/2025	ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
הושלם	17/07/2025	התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
הושלם	17/07/2025	נספח התנועה (כולל טבלת מאזן חניה).
הושלם	17/07/2025	אישור על תשלום פיקדון.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 83202

- הושלם 17/07/2025 במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות (ע"י הועדה ועל חשבון המבקש) לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד, ופרוט כתובות למשלוח הודעות.
- הושלם 17/07/2025 אישור חברת חשמל
- הושלם 17/07/2025 אישור משרד הביטחון/צה"ל – במידת הצורך.

## תנאים לשלב בקרת תכ

## תנאים לשלב בקרת תכ

- לא הושלם - אישור פיקוד העורף - במידה ומבוקשת בניית ממ"ד.
- לא הושלם - אישור מכבי אש ויועץ בטיחות
- לא הושלם - מסמכים לשלב בקרת תכ :  
א. חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מהנדס מפורט וערוך לפי נהלי הוועדה וחוק התכנון והבניה.  
הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י הרשות המקומית.
- לא הושלם - אישור ר.מ.י
- לא הושלם - אישור ניספח סביבתי בהתאם להנחיות הועדה.
- לא הושלם - רישום הערה על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין - תרשם זיקת הנאה במפלס הכניסה על פי תכנית.
- לא הושלם - רישום הערה על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין
- לא הושלם - תאום תשתיות עם מנהלת הפרויקט
- לא הושלם - אישור עירייה גזברות
- לא הושלם - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52.
- לא הושלם - בניה ירוקה בהתאם לתקנות ומדיניות הועדה - אשור מכון התעדה
- לא הושלם - אישור יועץ נגישות
- לא הושלם - אישור יועץ תנועה של הועדה
- לא הושלם - הגשת תכנית מתוקנת בקובץ dwf
- לא הושלם - יועץ נגישות יהיה עורך משנה ותידרש חתימתו על היתר הבניה.
- לא הושלם - אישור חברת החשמל על גבי תוכנית
- לא הושלם - תנאי בהיתר : עמידה בהוראות התב"ע לנושא אקוסטיקה סעיף 6.11
- לא הושלם - אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע ידוחים וביקורת רקע וגזי קרקע בשטח התכנית בתמ"ל 1019 בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות התכנית. ככל ונידרש
- לא הושלם - סקר גזי קרקע-ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע
- לא הושלם - תנאי להיתר עבור יח"ד המבוקשות בהיתר יהיה הצגת פתרון ניקוז זמני.
- לא הושלם - במידה ופיתרון הניקוז יכלול שימוש במגרשי מגורים לצורך אזורי השהייה זמניים,
- לא הושלם - יש להגדירם בשלב זה וזאת עד ביצוע פתרון הניקוז הכולל כסי שהוגדר במסמך השלבויות.
- לא הושלם - תנאי להיתר יהיה תחילת ביצוע קווי ההולכה מתחנת וויקטוריה למתחמים 1 ו-2. ככל ויוצג לחברי
- לא הושלם - הצוות גאנט ביצוע מחברת חשמל הכולל את תחילת ביצוע הקווים עד לשנת 2025, תנאי זה בטל.
- לא הושלם - תנאי בהיתר : פרט פרגולה בכפוף לפרט המצורף בהיתר
- לא הושלם - תנאי לתחילת עבודות : הצגת פתרונות עבור עודפי עפר
- לא הושלם - תנאי לקבלת תעודת גמר : קבלת תצהיר עורכי הבקשה המשניים על ביצוע לפי היתר בניה לרבות נגישות, אקוסטיקה.
- לא הושלם - תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

1480101500 תיק בניין:	82638 בקשה מקוונת עם הקלות:	22 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000453417

## בעלי עניין

### מבקש

רוני מזרחי, סמ הגבעה סביון

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

גלית רומאו

גיל דוד רוזנבאום

כתובת: רחוב הגדרות 32, סביון

גוש וחלקה: גוש: 6723 חלקה: 109 מגרש: 306

שטח החלקות 4996.00 מ"ר

### סוג דיון

תוכניות: אישור בקשה 455-0910273 - מק/4260 סביון - מרתפים

גמ/2/534 - סביון

גמ/534 - סביון

ממ(שד)/23/534 - סביון

ממ(שד)/ג/23/534 - סביון

ממ/10008 - קירות חוצצים בין חצרות

ממ/1/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/2/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/4031 - סביון

יעוד: מגורים בישוב כפרי שטח מגרש: 4996.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 1302.86 מ"ר שטח שירות: 72.32 מ"ר

## מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א, בריכת שחיה, חדר מכוונות תת קרקעי, פרגולות, חניה לא מקורה, גדרות ופיתוח שטח.

קיים שלד בניה בהיתר מספר 46643 משנת 1996 לא בתוקף

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
977.00	1,016.29						שטח עיקרי מעל הי	0.00
500.00	286.57						עיקרי מתחת לקרק	0.00
60.00	60.00						שרות מעל הקרקע	0.00
					281.14		מרתף	0.00
			12.32		5.43		ממ"ד	0.00
					684.04		קומת קרקע	0.00
					332.25		קומה א'	0.00
			32.64				אחסנה	0.00
			27.36				בליטה	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82638

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה	
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	489.74						מרפסת גג	0.00	
	156.34						פרגולה	0.00	
100.00	98.22						*בריכה	0.00	
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	0.00	
5.00	5.00						*קו בניין צידי	0.00	
10.00	10.00						*קו בניין אחורי	0.00	
1,537.00	2,008.94		72.32		1,302.86		סה"כ		
				1,375.18 מ"ר (עיקרי ושרות)				סה"כ שטח מבוקש	
				1,375.18 מ"ר (מבוקש)				סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

תב"ע מרתפים 455-0910273:

תא שטח 241

מגורים בישוב כפרי

שטח בניה עיקרי מעל הקרקע מותר 977 / מבוקש 1016.29 מ"ר (39 מ"ר מעל) - לא הוצג חישוב שטח גשרים וחלק מכניסה מקורה

שטח בניה עיקרי מתחת לקרקע מותר 500 / מבוקש 286.57 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע מותר 60 / מבוקש 60 מ"ר

שטחי שרות בקומת המרתף הינם בהתאם לתקנות התכנון והבניה - מוצע ממ"ד בשטח 12.32 מ"ר.

החריגה בשטחים לאור פירסום הקלה 6% - לא ניתן לאשר בתכנית המרתפים, מאחר והשטח מוטמע בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית.

הוצג חדר טיפולים בשטח 65 מ"ר בקומת הקרקע אשר חושב כשטח עיקרי.

## הערות בדיקה

רקע לבקשה:

בקשה להקמת בית מגורים הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א, בריכת שחיה, חדר מכונות תת קרקעי, פרגולות, חניה לא מקורה, גדרות ופיתוח שטח.

קיים שלד בניה בהיתר מספר 46643 משנת 1996 לא בתוקף.

בקשות 79813 ו-78164 אשר הוגשו ע"י אדריכל אחר סורבו בשנת 2022-2023. בשל אי התאמת התכנית למציאות ושטחי בניה החורגים מזכויות הבניה המותרות. בהמשך הוגשו עררים שנמחקו בועדת ערר.

פרסומים:

פורסם בעיתונים 5.12.2024

נשלחו מכתבים לגובלים

לא התקבלו התנגדויות

הערות מועצה:

א. שער הכניסה לרכב ממוקם מול עמוד טלפון קיים

ב. עבודות בשטח הציבורי יתואמו עם המועצה

ג. יש ליידע שכנים בדבר בניה בגובל המגרש

ד. יש לתאם את הבקשה להיתר עם חח"י.

ה. יש לתאם את הבקשה להיתר עם יועץ הביוב

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82638

- יש להעביר תכנית התארגנות לאישור המועצה
- יש לשמור עצים קיימים בתאום עם משרד החקלאות עפי פקודת היערות
- תנאי להוצאת היתר-הסדרת ערבות כמתחייב לקרן שימור נופי
- תנאי להוצאת היתר תשלום היטלי פיתוח למועצה.

## תכניות חלות על במגרש:

- תכנית מס' 455-0910273 אשר אושרה והוחלט להפקידה בישיבה ראשונה בתאריך 19.9.2022 ובישיבה שניה בתאריך 13.3.2023 על פי חוות דעת יועמש מאחר והדיון הראשון דן במהות התכנית יש לראות בה תוכנית שניתן לקבל מכוחה הקלות.  
בתכנית נוספו שטחי בניה במרתף וכן בשטחי הבניה העיקריים נוסף 6% הקלה על פי תקנות סטיה נכרת. מאחר ונוספו שטחי בניה עיקריים לא ניתן לאפשר מכוחה הקלות כמותיות נוספות.
- על המגרש חלה תכנית 455-1386457 עיגון הקלות אשר הופקדה בתאריך 31.12.24.  
בתכנית זו עוגנו הקלות כמותיות של תוספת 6% במגרשים אך לא ניתן לקבל על פי תוכנית זו כפל זכויות. כמו כן התכנית הטמיעה את כלל הנושאים התכנוניים העכשוויים הרלוונטים לגבי הקלות כמותיות והוראות בינוי שונות אחרות.  
התכנית נדונה למתן תוקף בתאריך 25.6.2025 ולאשר עם השלמת התנאים.

## הערות בדיקה:

- פורסמה הקלה לתוספת 5% לצרכי התאמת נגישות-הוצג חדר טיפולים בקומת הקרקע כ-65 מ"ר וחוו"ד יועץ נגישות. הוצגה תעודת נכה מביטוח לאומי. לא תוכננה חנית נכים.
- גובה מבנה לפי מדידה 11.28 מ' במקום 7 מ' המותרים- פורסמה הקלה, התכנית מציגה גובה 8.30 מ'.
- מוצג קיר דקורטיבי בחזית המבנה (קיים) ל-10.83 מ' גובה במקום 7 מ' המותרים.
- גדר היקפית 2 מ' במקום 1.8 מ' -הגדר המתוכננת מעל 2 מ'. פורסמה הקלה לגובה 2 מ' -יש להציג התאמה לפרסום.
- ח. שירותים ללא חלון-יש להציג אוורור מאולץ
- בהתאם לדוח הפיקוח הוקמו עמודי פלדה בחזית שלטענת הבעלים ימתח ביניהם בד יוטה-לבדיקה.
- שער הכניסה לרכב ממוקם מול עמוד טלפון קיים
- שטח מרתף מתחת לתחום קומת הקרקע בסטיה.
- חצר אנגלית הוצגה בחישוב שטח מרפסות לא מקורות.
- חישוב שטחים קומת קרקע - לא חושבו שטחים עיקריים מקורים של שני הגשרים.
- הוצגה חצר אנגלית גדולה שעתידה ככול הנראה לשרת את המרתף. לחצר האנגלית אין גישה במדרגות.
- הבריכה אינה מסומנת בקומת המרתף.
- היתרים קודמים - משנת 2002 להריסת המבנה והקמת מבנה חדש (לא מומש בפועל). היתר מס' 46643 משנת 1995 - פג תוקף ההיתר.
- קיים תיק עבירה לרבות חריגה בשטחי המרתף.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- הקלה לתוספת 5% לצרכי התאמת נגישות.
- הקלה לתוספת 6% לשיפור אדריכלי.
- הקלה בגובה מבנה 8.4 מ' במקום 7 מ' המותרים.
- הקלה בגובה גדר היקפי 2 מ' במקום 1.8 מ'.
- הקלה בתכנית המבנה.
- הקלה בגובה קיר דקורטיבי בחזית המבנה (קיים) ל-10.85 מ' גובה במקום 7 מ' המותרים.
- הקלה לחריגת פרגולה (גזיבו) למרחק של 8.5 מ' מקו מגרש אחורי.
- הקלה לתוספת 45 מ"ר במסגרת תוספת יח"ד (דוירת).

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/01/2025	02/07/2024	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82638

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	02/07/2024	03/07/2024	הדסה חן ברדה
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	05/12/2024			
עיתון 2	מעריב השבוע			
תאריך עיתון 2	05/12/2024			
עיתון 3	מעריב בקעת אונו			
תאריך עיתון 3	06/12/2024			

## שלבים

בדיקת מפקח

## הערה

- בדיקה לבקשה להיתר מספר 82638 מתאריך 8/7/25 שערכתי יחד עם דני לוי בגדרות 32 סביון . נמצא כי מדובר בבית ישן - מחודש כולל פיתוח וגדרות . הבית נמצא כרגע בעבודות גמרים סופים ונקיונות ואינו מאוכלס . הבית והפיתוח תואמים בקשה למעט שינויים מזעריים של דלתות וחלונות והשלמות גמרים , לפי המפרט הבא :
- חסר גדר לבריכה .
  - החלל הגדול בקומת המרתף שמופיע בתכנית סגורה עם קיר בלוקים/ בטון וללא גישה .
  - חסר מעקות בגרמי מדרגות (מרתף, מרפסות, ועוד) .
  - פטיויים - אכן פתוח לשמיים ותואמים תכנית בקשה .
  - תכנית גגות לא תואמת (סקילוט ועוד) .
  - באופן כללי יש מעט שינויים של חלונות ודלתות ופתחים בכלל .
  - במיקום החניות בפיתוח הוקמו עמודי פלדה שלטענת הבעלים ימתח ביניהם בד יוטה . מצ"ב תמונות .

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: מגרש עם מבנה שלד ישן , ברקע כתב אישום והפסקות עבודה שלא בוצעו , המרתף נבנה בזמנו במלואו , בהיקף גדול ממה שהוצג בבקשה, הוגשו בעבר בקשות דומות שסורבו .  
יועמ"ש הועדה: המרתף לא נבנה ע"י המבקש, נעשה איטום לטענתו , צריך לראות שאכן אטום .  
מהנדסת הועדה: מבקשים להכשיר החריגות באמצעות הקלות שונות כגון שטחים המיועדים לנגישות כדבר שאינו מקובל חלקן מתייתרות או שלא ניתן לאפשר אותן .

## החלטות

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים :

### א. אי התאמה למציאות הבנויה ולבקשות קודמות:

על פי דוחות פיקוח ומסמכי עבר, קיים מרתף אטום בתחום קונטור קומת הקרקע. הבקשה הנוכחית אינה משקפת מצב זה .

בבקשות מס' 79813 ו-78164 שסורבו בשנים 2022 ו-2023 הוצג מרתף חלקי אשר אינו תואם את המוצג בבקשה הנוכחית. כמו כן קונטור המרתף חורג מקונטור תכנית קומת הקרקע.

### ב. חריגה בשטחי הבניה:

סך השטח העיקרי חורג מזכויות הבניה המותרות - מותר 977 מ"ר ומבוקש 1016 מ"ר ובנוסף שטחי שרות שיש לחשבם כעיקרי כמפורט- בקומת קרקע שטח מתחת לגשר, שטח סגור בשלוש קירות בכניסה לבית- סה"כ כ- 20 מ"ר. פורסמה הקלה לתוספת 5% לצורכי נגישות- ככול שמדובר בהקלה של 5% של שטח עיקרי, על פי מדיניות הועדה ניתן להוסיף שטח להתאמת נגישות בלבד כדלקמן:

"הקלה בשטח עיקרי למעלית של עד 5% על פי תקנות סטיה נכרת - כאמור ניתן לשקול את ההקלה בחיוב ככל שמדובר בבניין קיים בלבד ובכפוף להוראות התקנות הנ"ל בדבר היעדר קיומה של מעלית והיעדר זכויות בניה בתב"ע החלה במקום להקמת מעלית. היקף ניצול ההקלה הוא עפ"י הצורך בהקמת המעלית בלבד"

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת. סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 82638

**לא ניתן לאפשר על פי הקלה זו תוספת שטח עיקרי לבנין חדש וכן הועדה מאפשרת שטח בהיקף על פי הצורך להקמת מעלית. לא הוגדר בבקשה סך השטחים המבוקשים להקלה כאמור לעיל.**

**ג. אי התאמה בגובה המבנה:**

הגובה שנמדד במדידה מדצמבר 2024 אינו תואם לגובה המבנה כפי שהוצג בבקשה להיתר.

**ד. פרגולות שאינן עומדות בתקנות הפטור:**

הוצגו עמודים לפרגולות שאינם עומדים בדרישות תקנות הפטור.

**התייחסות להקלות שפורסמו:**

1. הקלה לתוספת 5% לצרכי התאמת נגישות-לסרב מהנימוק המפורט לעיל בסעיף ב'.  
מדובר בתוספת שטח המבוקשת על פניו לחדר טיפולים.

הוצגה תעודת נכה ביטוח לאומי וכן חוות דעת יועצת נגישות בדבר הנגשת הבניה החדשה בהיבטים של רוחב מעברים ופתחים, מרחבי תמרון, רציפות תנועה ותוספת מעלית. לא פורטו השטחים המבוקשים להתאמות אילו.

תוספת השטחים המבוקשת אינה מופנית לטובת שטח ספציפי הדרוש לצורך הנגשה אלא מוצגת כתוספת כללית לטובת עמידה בשטחי הבניה והכשרת בניה חריגה מתב"ע.

כמו כן יש להציג חנית נכים תקנית.

2. הקלה לתוספת 6% לשיפור אדריכלי-לסרב.

בתכנית 455-0910273 נוספו שטחי בניה במרתף וכן שטחי בניה עיקריים, לפיכך לא ניתן לאפשר מכוחה הקלה כמותית נוספת שהוטמעה כבר בתב"ע.

3. הקלה בגובה מבנה 8.4 מ' במקום 7 מ' המותרים- **ניתן לאשר** בכפוף לתב"ע מאושרת 455-1386457 עד גובה 8.30 מ' כולל מעקה הגג מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה. יש להציג מדידה עדכנית לעניין גובה המבנה.

4. הקלה בגובה גדר היקפי 2 מ' במקום 1.8 מ'- **ניתן לאשר** רק בגדרות צדיים ואחוריים, בכפוף לתב"ע מאושרת 455-1386457.

5. הקלה בתכסית המבנה- **ניתן לאשר**.

6. הקלה בגובה קיר דקורטיבי בחזית המבנה (קיים) ל-10.85 מ' גובה במקום 7 מ' המותרים -**לסרב, אין הצדקה תכנונית לחריגה משמעותית זו**.

7. הקלה לחריגת פרגולה (גזיבו) למרחק של 8.5 מ' מקו מגרש אחורי-**ניתן לאשר** בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווח סעיף 12)4.09 וככל שיוצג שמדובר בבניה קלה.

8. הקלה לתוספת 45 מ"ר במסגרת תוספת יח"ד (דירית)-**מתיתר**, הבקשה עודכנה והדירית הושמטה מהתכנון.

הערות:

- שער הכניסה לרכב ממוקם מול עמוד טלפון קיים -יש להציג הסדרה בתיאום מול המועצה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

1480041100 תיק בניין:	83018 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 23
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000469359

## בעלי עניין

### מבקש

רוני מזרחי, סמ הגבעה סביון

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

גלית רומאו

### מתכנן שלד

דוד סורין ישראל, גוש עציון 51 גבעת שמואל

כתובת: רחוב סמ הגבעה 22, סביון

גוש וחלקה: גוש: 6722 חלקה: 157 מגרש: 988

שטח החלקות 2705.00 מ"ר

### סוג דיון

תוכניות:

אישור בקשה

גמ/534-2 - סביון

גמ/534 - סביון

ממ(שד)/534-23 - סביון

ממ(שד)/534-23/ג - סביון

ממ/10008 - קירות חוצצים בין חצרות

ממ/1/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/2/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/4031 - סביון

יעוד: מגורים + משק עזר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

## מהות הבקשה

בקשה להקמת גדר-קיר תומך על פי סעיף 23 לחוק התכנון והבניה ופרגולה בתחום קוי בנין

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
	47.46	49.66					פרגולה	0.00
5.00		5.00					*קו בניין קדמי	0.00
5.00		5.00					*קו בניין צידי	0.00
10.00		10.00					*קו בניין אחורי	0.00
	47.46	49.66					סה"כ	
							סה"כ שטח מבוקש	
							סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

משק עזר תב"ע 455-0910273:

לא מבוקש שטח עיקרי/שרות.

## הערות בדיקה

בקשה להקמת גדר-קיר תומך בגובה 3 מ' ופרגולה בתחום קוי בנין

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83018

## הגדר קיימת.

### היתרים במגרש :

5827 משנת 1963 לבית מגורים

80011 משנת 2024 לתוספת שטח לבית קיים - תנאי לקבלת היתר בניה הריסת הגדרות כמצוין בתכנית.

81204 להקמת גדר סורבה בשל אי פרסום בשנת 2024

78712 לתוספת שטח בבית מגורים סורבה 2022

### פרסומים :

פורסם בעיתונים בתאריך 1.11.2024

נשלחו מכתבים לגובלים

לא התקבלו התנגדויות

### הערות מועצה :

- גישה לעמדת בלוני גז תהיה מתוך המגרש ללא גישה מהרחוב

- פתח לעמדת גזם יהיה לפחות 2 מ'

- בכל שינוי בפיתוח הציבורי יש לקבל אישור מועצה

- יש לקבל הסכמת שכנים לגבי בניה בגבול המגרש

- יש להעביר תכנית התארגנות לאישור המועצה

- יש לשמר עצים קיימים בתאום עם משרד החקלאות עפ"י פקודת היערות.

### הערות בדיקה :

- יש לציין מפלסי גדרות על גבי תכנית הפיתוח ולסמן בחתכים הריסה

- חלק עליון של הגדר סומן להריסה על מנת להתאים לגובה 3 מ' .

- תנאי לקבלת היתר בניה הריסת הגדרות כמצוין בתכנית - התנאי לא מומש .

- קיימת אי התאמה בין הגדר המוצגת בתכנית הבקשה כקיימת לבקשה 83657 אשר מסומנת להריסה .

- בהתאם לדוח פיקוח המבנה הינו בנוי ומאוכלס - הגדרות קיימות עפ"י ובהתאם לבקשה שהוגשה.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

בקשה להקמת גדר - קיר תומך על פי סעיף 23 לחוק התכנון והבניה בגובה של עד 3 מ' ממפלס הנמוך בין המגרשים בחזית צד צפון וצד מערב.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
30/11/2024	29/10/2024	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83018

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הדסה חן ברדה	29/10/2024	29/10/2024	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			מעריב הבוקר	עיתון 1
			31/10/2024	תאריך עיתון 1
			מעריב השבוע	עיתון 2
			31/10/2024	תאריך עיתון 2
			מעריב בקעת אונו	עיתון 3
			31/10/2024	תאריך עיתון 3

## שלבים

בדיקת מפקח

**הערה** הגעתי אל הנכס בתאריך 28.04.25 ברחוב סמטת הגבעה 22 לצורך בדיקת בקשה להיתר (גדרות המבנה) מס' 83018 נמצא כי

המבנה הינו בנוי ומאוכלס - הגדרות קיימות עפ"י ובהתאם לבקשה שהוגשה.

מצ"ב תמונות

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

**מהנדסת הועדה:** בקשה לאשרור גדרות גבוהות, לא מדובר בקיר תומך. יש להתאים לתכנית ההקלות של סביון שאושרה למתן תוקף.

## החלטות

**לאשר חלקית עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה :**

1. הקלה להקמת גדר - קיר תומך על פי סעיף 23 לחוק התכנון והבניה בגובה של עד 3 מ' ממפלס הנמוך בין המגרשים בחזית צד צפון וצד מערב- **לאשר חלקית** ובכפוף לתב"ע מופקדת 455-1386457 עד לגובה 2.5 מ' מהמפלס הנמוך ובכפוף לחיפוייה בחיפוי סביר משני צידיה, לא מדובר בקירות תומכים.

- יש לציין מפלסי גדרות על גבי תכנית הפיתוח ולסמן בחתכים הריסה

- בפריסת הגדרות לסמן קוי בנין ומגרש

- תנאי לקבלת היתר בניה- הריסת הגדרות כמצוין בתכנית וכן ביצוע חיפוי סביר משני צדי הגדר.

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

הושלם	04/11/2024	- אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה
הושלם	04/11/2024	- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות
הושלם	04/11/2024	- העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על הצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצטרפות לבקשה להיתר בנייה):
הושלם	04/11/2024	- קובץ נספח העמדה
הושלם	04/11/2024	- צילום ת.ז. של המבקשים
הושלם	04/11/2024	- אישור המועצה המקומית
הושלם	09/03/2025	- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
הושלם	09/03/2025	- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
הושלם	09/03/2025	- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 83018

- הושלם 09/03/2025 קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
- הושלם 09/03/2025 העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32
- הושלם 09/03/2025 צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
- הושלם 25/09/2025 מילא המגיש אחר הוראות סעיף (א149) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה: 1. העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף (א149) לחוק; 2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע אוהב
- הושלם 20/10/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
- הושלם 20/10/2025 במידה ומבוקשת בניה במיצר (בגבול מגרש משותף כגון: גדר/קיר), יש לקבל חתימה של כל הבעלים הגובלים או משלוח הודעה לפי תקנה 36 ב' תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) 2016. יש לצרף נסח טאבו של המגרש הגובל
- הושלם 20/10/2025 תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.

## תנאים לשלב בקרת תכ

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם דו"ח קרקע וביסוס + חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מהנדס, יש להגיש את החומר ערוך לפי נהלי הועדה וחוק התכנון והבניה.
- לא הושלם אישור המועצה המקומית/גזברות
- לא הושלם אישור מועצה פיצוי נופי והיטלי פיתוח
- לא הושלם תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52.
- לא הושלם תנאי בהיתר- קבלת אישור הועדה לתחילת עבודות
- לא הושלם הפקדת ערבות לפי תקנה 70
- לא הושלם חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- לא הושלם תנאי לקבלת היתר בניה- הריסת הגדרות כמצוין בתכנית וכן ביצוע חיפוי סביר משני צדי הגדר.
- לא הושלם בפריסת הגדרות לסמן קוי בנין ומגרש
- לא הושלם יש לציין מפלסי גדרות על גבי תכנית הפיתוח ולסמן בחתכים הריסה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

1480019000	תיק בניין:	838081	בקשה מקוונת עם הקלות:	24	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025					

רישוי זמין 10000480363

## בעלי עניין

### מבקש

פירסט לאה, הרכס 34 סביון

פירסט אריה, הרכס 34 סביון

### עורך

פפרמן עודד

### מתכנן שלד

רוזנפלד אלכס, בלום לאון 26 דירה 46 חיפה

**כתובת:** רחוב הרכס 34, סביון

**גוש וחלקה:** גוש: 6683 חלקה: 167

**שטח החלקות** 1249.00 מ"ר

### סוג דיון

**תוכניות:**

דיון בהקלות

ממ(שד)/23/534 - סביון

ממ(שד)/23/534 ג - סביון

ממ/10008 - קירות חוצצים בין חצרות

ממ/2/4031 - ביטול ההוראה לקו בנין לחזית, 5 מ', למגרשים שלאורך הרחובות השקמה, מבואות, הר דפנה, התיכון, והנוף.

ממ/1/23/534 ג - בריכות שחיה

ממ/2/23/534 ג - בריכות שחיה

ממ/4031 - סביון

**יעוד:** אזור מגורים 1249.00 מ"ר **שטח מגרש:**

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי קיים:** 294.92 מ"ר **שטח שירות קיים:** 75.00 מ"ר

**שטח עיקרי:** 36.89 מ"ר

## מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במסגרת הקלה 6% ותוספת פרגולות

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
						26.62	מרתף	0.00
12.50				10.00			ממ"ד	0.00
				27.82			מחסן/מבנה עזר	0.00
				8.41			חדר מכונות	0.00
					36.89	210.56	קומת קרקע	0.00
15.00				28.77			חניה מקורה	0.00
						57.74	קומה א'	0.00
	17.11						פרגולה	0.00
100.00		62.76					*בריכה	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8380811

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
5.00		5.00					*קו בניין קדמי	0.00
5.00		5.00					*קו בניין צידי	0.00
5.00		5.00					*קו בניין אחורי	0.00
27.50	17.11			75.00	36.89	294.92	סה"כ	
							סה"כ שטח מבוקש	
							סה"כ שטח	
							סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

תב"ע ממ/4031

מותר:  $220 + 6\% + 6\%$  הקלה  $6\% = 369.88$  מ"ר

מבוקש: 331.81 מ"ר

חניה בהיתר 28.77 מ"ר.

## הערות בדיון

תכנית שינויים בדיעבד - תוספת שטח עיקרי במסגרת הקלה 6% ותוספת פרגולות

היתרים במגרש:

50745 לבריכה - משנת 1998

49840 למבנה חדש - משנת 1998

699 ת. שינויים - משנת 1972

4740 בית חדש - משנת 1961

פרסומים:

פורסם בעיתונים בתאריך 6.6.2025

נשלחו מכתבים לגובלים

לא התקבלו התנגדויות

הערות מועצה:

- מבוקשת חניה בחריגה מקו בנין קדמי
- יש להסדיר גדר רשת החורגת מגבול המגרש הפונה לכיון השביל הציבורי
- תנאי להוצאת היתר-תשלום היטלי פיתוח למועצה

הערות בדיון:

- השטחים לא תואמים להיתר

- יש להסדיר גדר רשת החורגת מגבול המגרש הפונה לכיון השביל הציבורי

- אין מעקה לבריכה

## פרסומים

פרוט הפרסום:

הקלה 6% בשטח העיקרי במסגרת הזכויות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/07/2025	28/05/2025	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 838081

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הדסה חן ברדה	28/05/2025	28/05/2025	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			מעריב הבוקר	עיתון 1
			06/06/2025	תאריך עיתון 1
			מעריב עסקים	עיתון 2
			06/06/2025	תאריך עיתון 2
			מעריב בקעת אונו	עיתון 3
			06/06/2025	תאריך עיתון 3

## שלבים

בדיקת מפקח

הגעתי אל הנכס בתאריך 27.05.25 לצורך בדיקת בקשה להיתר ובהשוואה לבקשה מס 83808 ובהשוואה להיתרים אחרונים 50475 + 49840 להלן המצאים

## הערה

בקשה מס 83808 הינה בקשה בדיעבד - הבניה המבוקשת כבר קיימת

פרגולה בחזית אחורית בקצה המגרש - קיימת ולא מפורקת בהתאם למצויין בבקשה  
חניה - מקורה בסככת שימושית  
חסר גידור עפ"י תקן ובהתאם להיתר מס 50475 סביב הבריכה.

מצ"ב תמונות

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

מהנדסת הועדה: הכשרה של תוספת שטח בדיעבד, נראה כי התוספת המבוקשת חורגת מקוי בנין ויש לפרסם הקלה לעניין.

## החלטות

**לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה :**

1. הקלה 6% בשטח העיקרי במסגרת הזכויות- לאשר.

- יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין לחדר שמוצג לסגירה או לחילופין לסמן להריסה את הבניה המוצעת.  
להציג הבניה המבוקשת גם בחתך.

## הערות:

1. עדכון שטחי בניה - סימון חניה

2. יש לסמן גדר סביב הבריכה ופרט גדר על פי הנחיות מרחביות

3. יש לסמן גדר בגבול המגרש והריסת גדר החורגת לשטחים ציבוריים.

הבקשה מובאת לדיון בהקלות בלבד . לאחר עדכונה תובא לדיון חוזר .

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

1480040702 תיק בניין:	80785 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 25
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000226605

## בעלי עניין

### מבקש

מרק שבשביץ, סמ הגבעה 6/ב סביון

### בעל הנכס

מרק שבשביץ

### עורך

קרופ הושע

### מתכנן שלד

גבריאלי עופר, שלדג 16 סביון

כתובת: סמ הגבעה 6, סביון

גוש וחלקה: גוש: 6722 חלקה: 238

### סוג דיון

### תוכניות:

אישור בקשה

גמ/2/534 - סביון

חמ/1/1691 - חלקה 149 - סביון

ממ(שד)/ג/23/534 - סביון

ממ(שד)/א/44/534 - סביון

ממ/1/10004 - מרתפים בבנייני מגורים

ממ/10008 - קירות חוצצים בין חצרות

ממ/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/4031 - סביון

ממ/מק/4159 - בר גליה גיאן - סביון

### יעוד:

אזור מגורים

שטח מגרש: 2007.00 מ"ר

### שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

שטח עיקרי קיים: 410.21 מ"ר

שטח שירות קיים: 4.57 מ"ר

שטח עיקרי: 22.93 מ"ר

### מהות הבקשה

תוכנית שינויים הכוללת שינוי שטח מביתן בריכה לשטח עיקרי, שינויים פנימיים ושינוי קל בחזית דרום מערבית, הגדלה של הבריכה.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				-22.93	22.93	224.24	קומת קרקע	0.00
						185.97	קומה א'	0.00
12.50				12.50			ממ"ד	0.00
50.00				15.00			ביתן בריכה	0.00
100.00	2.56	74.52					* בריכה	0.00
		129.72					פרגולה	0.00
5.00		5.00					* קו בניין קדמי	0.00
5.00		5.00					* קו בניין צידי	0.00

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 80785

## המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
10.00		10.00					*קו בניין אחורי	0.00
62.50		129.72		4.57	22.93	410.21	סה"כ	
22.93 מ"ר (עיקרי)							סה"כ שטח מבוקש	
437.71 מ"ר (קיים ומבוקש)							סה"כ שטח	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערות בדיקה

תוכנית שינויים להיתר 79316 הכוללת שינוי שטח מביתן בריכה לשטח עיקרי, תוספת בורות חלחול, שינויים פנימיים ושינוי קל בחזית דרום מערבית, הגדלה של הבריכה.

## היתרים במגרש:

79316 משנת 2022 ת.שינויים  
78422 משנת 2022 בית מגורים חדש.

## פרסומים:

פורסם בעיתונים בתאריך 23.6.2023  
נשלחו מכתבים לגובלים  
לא התקבלו התנגדויות

## הערות מועצה: (ישן)

שיפוע גגון מבנה עזר לא יופנה למגרש שכן  
גדרות קיימות לא ישמשו כקירות תומכים עבור קרקע מוגבהת

## הערות בדיקה:

- שטח ביתן בריכה - 22.93 הועבר משירות לשטח עיקרי - הוצג בבקשה כחדר שינה.
- קיים תיק עבירה - פתרון הניקוז הושמט בביצוע פיתוח השטח.
- לא בוצעו שתי שוחות ניקוז בגבול המערבי של החלקה בהתאם להיתר
- בעקבות תלונה שהתקבלה, הוצג ע"י המבקש דוח ניקוז המציג פתרון ניקוז

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

- 6% הקלה תוספת שטח.
- הקלה במיקום בריכת שחיה 520 במקום 550 המותרים בתב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
11/07/2023	11/06/2023	הכנת פרסום	הקלות

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	11/06/2023	11/06/2023	דועא חאגי' עאמר

הערה: נשלח לעורך.

## שלבים

בדיקת מפקח

הערה: בהמשך לתלונה מיום 4.4.24 ובהמשך לדוחות פיקוח קודמים הגעתי ב 12.11.24 לסמטת הגבעה 6 סביון וראיתי שהבית מאוכלס למרות שלא קיבל תעודת גמר ולא אישור אכלוס.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 80785

## הערה

בהיתר שבנדון התגלה לאחרונה כי הגרמושקה שהוגשה למועצה המקומית סביון איננה זהה לגרמושקה שהוגשה אלינו לחתימה להיתר. בגרמושקה שהוגשה למועצה המקומית הוצגו שתי שוחות ניקוז בגבול המערבי של החלקה ואולם שוחות אילו הוסרו בגרמושקה שקיבלה תוקף של היתר. ושוחות אלו לא בוצעו בשטח.

בדיקת מפקח

**הערה** בביקור שערכתי ביום 19.6.23 ברחוב סמטת הגבעה 6 סביון ולפי בקשה מס' 80785 נמצא כי המבוקש בנוי בפועל (ביתן בריכה, והגדלת הבריכה) מצ"ב תמונות מהביקור בנכס

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה.

**מהנדסת הועדה:** תכנית שינויים תוך כדי בניה, הייתה הצפה של שכנים גובלים מגני תקווה, דרשנו להוציא דוח ניקוז ותנאי להיתר יהיה ביצוע בפועל של הנחיותיו.

## החלטות

**לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:**

- 6% הקלה תוספת שטח - לאשר.
- הקלה במיקום בריכת שחיה 520 במקום 550 המותרים בתב"ע-לאשר.

הערות:

יש להציג מעקה או חלון קבוע בסמוך לבריכת מכיון חדר שינה.

תנאי להיתר: ביצוע בפועל של הנחיות בשטח בהתאם לדוח הידרולוג.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| הושלם | 17/07/2023 | - תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.   |
| הושלם | 17/07/2023 | - מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.   |
| הושלם | 17/07/2023 | - התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.   |
| הושלם | 17/07/2023 | - הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"ק/קק"ל/ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכן). |
| הושלם | 17/07/2023 | - ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.   |
| הושלם | 17/07/2023 | - צילום ת.ז. של המבקש/ים.  |
| הושלם | 17/07/2023 | - אישור פקיד היערות  |
| הושלם | 17/07/2023 | - צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.  |
| הושלם | 17/07/2023 | - אישור על תשלום פיקדון.   |
| הושלם | 17/07/2023 | - תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.  |
| הושלם | 17/07/2023 | - במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות (ע"י הועדה ועל חשבון המבקש) לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד, ופרוט כתובות למשלוח הודעות.    |
| הושלם | 17/07/2023 | - במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום כנדרש בחוק (פרסום בעיתונים, הצוות מודעות ושליחת מכתבים רשומים לשותפים בנכס ולשכנים גובלים. יש להגיש לועדה את החומר הפרסומי + תצהיר חתום ע"י עו"ד).                |

## תנאים לשלב בקרת תכן

### תאריך השלמה סטטוס

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| לא הושלם |  | - מסמכים לשלב בקרת תכן:<br>א. חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מהנדס מפורט וערוך לפי נהלי הועדה<br>וחוק התכנון והבניה. |
|----------|--|--|

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 80785

לא הושלם

- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.

- הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י המועצה

- אישור המועצה /גזברות

- אישור מועצה פיצוי נופי והיטלי פיתוח

- אישור/פטור הג"א

- תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.

- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)

- אישור ר.מ.י

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא נדרש

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

1480053000 תיק בניין:	84244\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	26 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2025008 תאריך: 01/12/2025		

רישוי זמין 10000527626

## בעלי עניין

### מבקש

יריב מרום, אלוף מגן קלמן 7 תל אביב-יפו

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

אתרן דור

### מתכנן שלד

זליכה משה, דרך אבא הלל 85 רמת גן

כתובת: רחוב מבואות 70, סביון

גוש וחלקה: גוש: 6498 חלקה: 268 מגרש: 1103

שטח החלקות 1207.00 מ"ר

### סוג דיון

תוכניות:

אישור בקשה

ממ(שד)/23/534 - סביון

ממ/1/10004 - מרתפים בבנייני מגורים

ממ/2/4031 - ביטול ההוראה לקו בנין לחזית, 5 מ', למגרשים שלאורך הרחובות השקמה, מבואות, הר דפנה, התיכון, והנוף.

ממ/1/ג/23/534 - בריכות שחיה

ממ/4031 - סביון

יעוד: אזור מגורים שטח מגרש: 1207.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי חד משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי קיים: 129.57 מ"ר שטח שירות קיים: 24.31 מ"ר

שטח עיקרי: 21.73 מ"ר

### מהות הבקשה

תוספת ושינויים במבנה מגורים קיים כולל תוספת ממ"ד ותוספת בריכת שחיה

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					20.01	129.57	קומת קרקע	0.00
12.50				12.16	1.72		ממ"ד	0.00
50.00				12.15			אחסנה	0.00
	43.54	24.46					פרגולה	0.00
100.00	71.99						* בריכה	0.00
9.00		5.78					* גובה בניין	0.00
5.00		5.00					* קו בניין קדמי	0.00
5.00	2.30						* קו בניין צידי	0.00
10.00	2.30						* קו בניין אחורי	0.00
62.50	43.54	24.46		24.31	21.73	129.57	סה"כ	
סה"כ שטח מבוקש (עיקרי) 21.73 מ"ר								
סה"כ שטח 175.61 מ"ר (קיים ומבוקש)								

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 842441

אזור מגורים  
סה"כ שטח עיקרי מותר  $220 + 6\% = 292$  מ"ר

פורסמו הקלות לחריגת בריכה מקו בנין .

## הערות בדיקה

תוספת ושינויים במבנה מגורים קיים כולל תוספת ממ"ד ותוספת בריכת שחיה

בקשה נוספת מקבילה מס' 84017 אשר אושרה בישיבה 202530 בתאריך 3.11.2025  
תוספת ושינויים במבנה מגורים קיים כולל תוספת ממ"ד

בקשה 82106 נסגרה .

## פרסומים :

פורסם בעיתונים בתאריך: 5.10.2025  
נשלחו מכתבים לגובלים  
לא התקבלו התנגדויות

## הערות מועצה :

- יש להגן על העץ שבסמוך לכניסת הרכב לפי מפרט שיתקבל מהמועצה .
- יש ליידע שכנים בדבר בניה בגבול המגרש
- יש לתאם את הבקשה עם חח"י
- יש לתאם את הבקשה להיתר עם יועץ הביוב
- יש לשמר עצים קיימים בתאום עם משרד החקלאות עפ"י פקודת היערות
- תנאי להוצאת היתר-הסדרת ערבות כמתחייב לקרן שימור נופי
- תנאי להוצאת היתר תשלום היטלי פיתוח למועצה
- תנאי להוצאת היתר-העברת תכנית התארגנות לאישור המועצה .

## הערות בדיקה :

- לא הוצג מעקה בריכה + פרט
- פורסמו הקלות לקו בנין אחורי וצדי לבריכת שחיה וחדר מכוונות מבוקש 2.30 מ'
- קיים הפרש מפלסים בין המגרש ממזרח (בסמוך לבריכה המוצעת) - הגדר הקיימת מותרת ללא שינוי .
- גדרות אקוסטיים הוצגו בבקשה 84017 .

## פרסומים

### פרוט הפרסום :

1. הקלה לקו בנין אחורי מזרחי לבריכת שחיה וחדר מכוונות מבוקש 2.30 מ' במקום 11 מ' מותר
2. הקלה לקו בנין צדי צפוני לבריכת שחיה מבוקש 2.30 מ' במקום 5 מ' מותר

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
04/11/2025	30/09/2025	הכנת פרסום	הקלות

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 842441

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
יעל זמיר	01/10/2025	30/09/2025	פרסום הקלה/שימוש חורג לפי 149	סגור
			מעריב הבוקר	עיתון 1
			05/10/2025	תאריך עיתון 1
			מעריב השבוע	עיתון 2
			05/10/2025	תאריך עיתון 2
			מעריב בקעת אונו	עיתון 3
			17/02/0025	תאריך עיתון 3

## מהלך דיון

הנושא הוצג בפני הועדה .

**מהנדסת הועדה :** איחוד של 2 בקשות באותו מגרש שכבר אחת מהן אושרה ברשות רישוי, כעת פרסמו הקלה לקוי בנין לבריכה.

## החלטות

**לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה :**

- הקלה לקוי בנין אחורי מזרחי לבריכת שחיה וחדר מכוונות מבוקש 2.30 מ' במקום 11 מ' מותר-לאשר.
- הקלה לקוי בנין צדי צפוני לבריכת שחיה מבוקש 2.30 מ' במקום 5 מ' מותר -לאשר.

הערות :

- יש להגן על העץ שבסמוך לכניסת הרכב לפי מפרט שיתקבל מהמועצה .
- יצוין כי הבקשה אוחדה עם בקשה מס' 84017.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך
- מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת ;
- קובץ נספח העמדה
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה
- קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה
- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
- צילום ת.ז. של המבקשים
- צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
- אישור פקיד היערות.
- העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה) :
- העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32
- העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה ;
- מילא המגיש אחר הוראות סעיף (149א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה :1. העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף (149א) לחוק; 2. צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע אוהב

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 8424411

הושלם 30/11/2025  
לא נדרש

- אישור המועצה המקומית

- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.

## תנאים לשלב בקרת תכן

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- מסמכים לשלב בקרת תכן:

א. חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מהנדס מפורט וערוך לפי נהלי הועדה וחוק התכנון והבניה.

- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.

לא הושלם

- אישור המועצה / גזברות

לא הושלם

- אישור מועצה פיצוי נופי והיטלי פיתוח

לא הושלם

- אישור הג"א

לא הושלם

- תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.

לא הושלם

- אישור רמ"י

לא הושלם

- הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י המועצה

לא הושלם

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה

לא הושלם

- הפקדת ערבות לפי תקנה 70

לא הושלם

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52.

לא הושלם

מר אלי דדון  
יו"ר ועדת משנה

אדרי רויטל קסטרו  
מהנדסת ועדה מקומית