

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

תאריך: 28/12/2025

ת.עברי: ח' בטבת תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 2025010

בתאריך: 24/12/2025 ד' בטבת תשפ"ו יום ד בשעה 11:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|---|--------------------------|
| - יו"ר ועדת משנה / ראש מועצת בית דגן | אלי דדון |
| - ראש עיריית באר יעקב | מר ניסים גוזלן |
| | הערה: עד סעיף 6 . |
| - ראש מ.מ. סביון / גני יהודה | מוטי לנדאו |
| | הערה: השתתף בזום. |
| - ראש מועצה מקומית כוכב יאיר / צור יגאל | הילה בן הרוש |
| - נציג צבור באר יעקב | גיקי גונגרדי |
| - נציג צבור באר יעקב | ניסן לביא |
| - נציג ציבור באר יעקב | אילוז משה |
| | הערה: השתתף בזום. |

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| - מבקר עיריית באר יעקב/ועדה מקומית | משה מזרחי |
| | הערה: השתתף בזום. |

נעדרו:

נציגים:

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

מוזמנים:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - אדריכל העיר באר יעקב | כפיר פבריק |
| - מהנדסת מועצה מקומית סביון | אביטל קינן |
| - מהנדס כוכב יאיר/ צור יגאל | עדי גיא |

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 מהשיבה:

- מהנדס מועצה בית דגן

פרידמן שי

מוזמנים:

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 2025008 מתאריך 01/12/2025.

אוסר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2025009 מתאריך 14/12/2025.

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	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	455-1090455	מק/ 1709 - איחוד וחלוקה מתחם B הרצל באר יעקב	גוש : 3831 מחלקה : 88 עד חלקה : 88	ענב יזום - הרצל באר יעקב קיימת התנגדות	באר יעקב	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	455-1421833	הזמיר 1 באר יעקב	גוש : 5699 מחלקה : 17 עד חלקה : 17	שיימא אבו קאשף	הזמיר 1 , באר יעקב	9
3	תוכנית בניין עיר הנחיות	המ/בית דגן 3/	הנחיות מרחביות - שכונת האתרוג בית דגן תב"ע	גוש : 6069 מחלקה : 140 עד חלקה : 140	מ.מ. בית-דגן	בית דגן	11
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	835561 ת.בנין : 220266900	מתקנים הנדסיים , בנייה חדשה	גוש : 4238 חלקה : 30 מגרש : 102	מדינת ישראל - מינהל הדיור הממשלתי	באר יעקב	12
5	בקשה מקוונת עם הקלות	798521 ת.בנין : 440244902	בית פרטי דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 7365 חלקה : 71 מגרש : 2449	יולס עמית	רחוב שורק 29, צור יגאל	15
6	בקשה מקוונת עם הקלות	83744 ת.בנין : 440258302	הריסה, בניה בדיעבד	גוש : 7366 חלקה : 72 מגרש : B 2583	עמית יפעת	אגמית 14, צור יגאל	16
7	בקשה מקוונת עם הקלות	808401 ת.בנין : 1020033700	בית פרטי חד משפחתי, בניה בדיעבד	גוש : 8911 חלקה : 144 מגרש : 337	סימירן כהן ליובוב	רחוב בית אל 90, כוכב יאיר	18
8	בקשה מקוונת עם הקלות	83740 ת.בנין : 440138900	תוספת למבנה קיים, הריסה	גוש : 7365 חלקה : 20 מגרש : 1389	הרפז נופר	רחוב שורק 13, צור יגאל	20
9	בקשה מקוונת עם הקלות	838321 ת.בנין : 220217300	בית פרטי חד משפחתי, שינויים ללא תוספת, פיצול	גוש : 4351 חלקה : 18 תכ' : ממ/1516,2	מזרחי עדינה	האתרוג 23, באר יעקב	22
10	בקשה מקוונת עם הקלות	83164 ת.בנין : 210024800	תוספת למבנה קיים	גוש : 6076 חלקה : 126 תכ' : ממ/1420,	חננאל שלום	רחוב טרומפלדור 14, בית דגן	24
11	בקשה מקוונת עם הקלות	83615 ת.בנין : 210010701	תוספת למבנה קיים, פיצול דירה, בניה בדיעבד	גוש : 6076 חלקה : 178 תכ' : ממ/1420/5	גרשום אלי	רחוב הגולן 15, בית דגן	26
12	בקשה מקוונת עם הקלות	83715 ת.בנין : 210032600	בנייה חדשה, הריסה	גוש : 6069 חלקה : 93 תכ' : ממ/מק/2043,	חזן יניב קיימת התנגדות	שד' מנחם בגין 82, בית דגן	28

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	תכנית מתאר מקומית: 455-1090455
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025	

שם התכנית: מק/1709 - איחוד וחלוקה מתחם B הרצל באר יעקב

נושא: דיון חוזר

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 74,657.00 מ"ר (74.657 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/24	כפיפות
455-0557835	כפיפות
455-0321877	שינוי

בעלי עניין

יזם

אלמוג פינוי בינוי בע"מ

ענב יזום - הרצל באר יעקב

מועצה מקומית באר יעקב

מגיש

מועצה מקומית באר יעקב

כתובות: באר יעקב ,

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 3831 חלקי חלקות : 88

גוש : 3832 חלקי חלקות : 176

גוש : 4245 חלקי חלקות : 21, 22

גוש : 4537 חלקות במלואן : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 18, 20, 22, 25, 28, 30, 33, 34, 35, 37, 39

גוש : 4537 חלקי חלקות : 17, 23, 24, 26, 27, 29, 31, 32, 36

גוש : 4544 חלקות במלואן : 32, 33

גוש : 4544 חלקי חלקות : 19, 23, 24, 26, 29, 30, 31

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
117	117	כן	
119	119	כן	
120	120	כן	
121	121	כן	
122	122	כן	
123	123	כן	
124	124	כן	
125	125	כן	
126	126	כן	
201	201	כן	
204	204	כן	
306	306	כן	
307	307	כן	

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: 455-1090455

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
308	308	כן	
309	309	כן	
505	505	כן	
506	506	כן	
507	507	כן	
508	508	כן	
509	509	כן	
510	510	כן	
513	513	כן	
514	514	כן	
515	515	כן	
516	516	כן	
517	517	כן	
518	518	כן	
522	522	כן	
523	523	כן	
604	604	כן	
606	606	כן	
607	607	כן	
608	608	כן	
610	610	כן	
611	611	כן	
612	612	כן	
613	613	כן	
614	614	כן	
616	616	כן	
617	617	כן	

גרסת תשריט התכנית: 16

גרסת הוראות התכנית: 28

מטרת התכנית / הזיון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם B על פי תכנית מאושרת מס' 0321877-455 'התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל -באר יעקב'.

הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

מתנגדים:

- אבי בן עבו
- אורה ברנס
- בנגייב אירנה
- בנגייב מיכאל
- דולב בן מאיר
- הילה חי - שמאית
- חוה אברהם, חוה לימור
- יורי זיבוטיקוס
- ליאת כהן
- לנקרי איבט
- נופי גלעד - התחדשות עירונית באר יעקב בע"מ

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: 455-1090455

- נעמי זילברמן
- נתנאל גרופ בע"מ
- סרור מוריס
- סרור רוזה
- עדי מסורי - חב' פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
- עו"ד אור מור
- עו"ד גיל גרון
- עו"ד זיו לב
- עו"ד לירון רותם
- עו"ד מורן מרוז
- עו"ד משה מרדלדר
- עו"ד קרן בצר
- ענת בירן משרד עו"ד ב"כ
- קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות
- רמ"י רשות מקרקעי ישראל

החלטות

רקע לתכנית:

תכנית 0321877-455 פינוי בינוי הרצל (התכנית הראשית) מורכבת משני מתחמים, האחד מתחם A מתחם לאיחוד וחלוקה אשר כולל טבלת הקצאות מאושרת. השני, מתחם B מתחם לאיחוד וחלוקה אשר אינו כולל טבלת הקצאות.

התכנית קבעה בהוראותיה תנאים למתן היתר בניה במתחם A הכוללים את הסעיפים הבאים:

- תנאי למתן היתר בניה למתחם B הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. (סעיף 6.6)
- תנאי להיתר בניה ראשון במתחם A הגשת תכנית איחוד וחלוקה למתחם B. (סעיף 6.6)
- תנאי למתן היתר בניה שני במתחם A אשור תכנית איחוד וחלוקה במתחם B (סעיף 6.6)

בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות התכנית - ביחס למתחם B על הרשות המקומית להגיש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, בה יקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ביחס למתחם B ואשר תכלול טבלאות איזון והקצאה. וכן - יעוד הקרקע הנכנס יהיה לפי יעוד שקדם לאישורה של תכנית זו. תנאי למתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה למתחם B יהיה הפקדת כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.

- כן נקבעה בתכנית שלביות ביצוע אשר מותנית בהגשה ואשור של תכנית למתחם B.

בהתאם להוראות התכנית הראשית הוגשה התב"ע שבנדון בסמכות מקומית, מגיש התכנית עיריית באר יעקב ויזם התכנית חב' אלמוג עינב.

בתאריך 15/09/2025 בישיבה מס' 2025009 התקיים דיון בשמיעת התנגדויות בו נשמעו ההתנגדויות אשר הוגשו בתקופת הפקדת התכנית.

לאור טענת רמ"י שנטענה במהלך שמיעת ההתנגדויות, בענין המצב הנכנס אשר לא כלל שטח חקלאי בתחום התכנית, הועדה רואה לנכון לדון בהתנגדות הנ"ל באופן מיוחד, מאחר וקבלתה עשויה להשפיע על כל מערך הזכויות בתחום התכנית.

הועדה מחליטה על פרסום התכנית על פי סעיף 106 ב' לענין השפעת הכנסת השטח החקלאי לטבלת האיזון והקצאה במצב נכנס בטרם הכרעה בהתנגדויות.

שמאי התכנית יעביר לידי הועדה בתוך 30 יום טבלת איזון והקצאה מתוקנת בהתאם לאמור.

בנוסף, השמאי ישקול את עמדתו מחדש בענין החלופות שהוגשו ע"י המתנגדים ככול שיראה לעשות כן.

הפרסום יבוצע לאחר קבלת טבלת איזון והקצאה משמאי התכנית המתחשבת בשטח החקלאי הנ"ל והמשקפת את השינוי במערך זכויות הבעלים בתחום התכנית.

הפרסום יהיה לתקופה של 30 יום בהם יוכלו בעלי זכות ההתנגדות להגיש התייחסותם לטבלה.

הודעה 106 ב' תאפשר הגשת התנגדות רק לשינוי המבוקש והטענות בהתנגדות המקורית שמורות.

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	תכנית מפורטת: 455-1421833
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025	

שם התכנית: הזמיר 1 באר יעקב

נושא: דיון בהפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 683.00 מ"ר (0.683 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/10004/2	כפיפות
ממ/10006	כפיפות
ממ/1001	כפיפות
ממ/1001/ב	כפיפות
ממ/1001/ד	כפיפות
ממ/10004/1	כפיפות
455-0557835	כפיפות
ממ/1488/1	שינוי

בעלי עניין

יזם

נור דין אבו קאשף

שיימא אבו קאשף

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

נור דין אבו קאשף

שיימא אבו קאשף

מגיש

נור דין אבו קאשף

שיימא אבו קאשף

כתובות: הזמיר 1, באר יעקב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5699		לא	17	17	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
170A	170A	כן	
17A	17A	כן	

5 גרסת תשריט התכנית:

8 גרסת הוראות התכנית:

מטרת התכנית / הדיון

שינוי בקווי בניין

הגדלת שטחי בניה

שינויי קווי בניין לבריכת שחיה

שינוי גובה קומת מרתף וגובה חלונות במרתף

שינוי מידות חניה

ניוד שטחים מעיקרי לשרות ושטחי שרות ממוסד למחסן

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: 455-1421833

הקמת פרגולה בתחום השפ"פ.

הוראות התוכנית

- שינוי קווי בניין צפון ומערב עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 4
- הגדלת שטח בניה 7% משטח המגרש עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 16.
- שינוי קו בניין לבריכה עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 4
- שינוי גובה מרתף וגובה חלונות במרתף עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 5
- שינוי מידות חניה עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 5
- ניוד שטחים משטח עיקרי לשטחי שרות וניוד שטחי שרות ממוסך למחסן עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 6
- הקמת פרגולה בשטח 50 מ"ר בתחום השפ"פ עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 5

החלטות

מדובר בתב"ע להכשרת חריגות בניה אשר מתנהל בגינה הליך משפטי בבית מגורים דו משפחתי ביעוד מגורים א מיוחד ושפ"פ.

להפקיד את התכנית כפוף לתנאים הבאים:

- יש לתקן את מטרות התכנית באופן שישקפו את עיקריה.
- בניה על הגג - בהתאם להוראות תכנית מ/מ/1001, תוך שמירה על נסיגה של 2 מ' מקונטור המבנה. יש להציג המבוקש בתכנית הבינוי. כל בניה חורגת שלא במסגרת הסדרת שטחי הבניה תסומן להריסה.
- תוספת שטח עיקרי - בהתאם לתכנית המתאר ותאפשר תוספת שטח עד 25 מ"ר. כמו כן ניתן לבקש שטח של עד 6% בהתאם לסעיף 62 א(א) 9 לחוק התו"ב, המאפשר הקלה כמותית מאחר ומדובר במבנה שקיים מעל 8 שנים. יש להציג בהוראות התכנית את הסעיף הרלוונטי.
- מרתף - מותר מרתף בקונטור קומת קרקע. המרתף בנוי בפועל בשטח של 89 מ"ר.
 - יתאפשר שינוי גובה מרתף ל- 2.40 מ'.
 - שינוי גובה חלונות מרתף יהיה עד 0.60 מ' צמוד תקרה בלבד.
- מחסן - בהתאם לתכניות תקפות מותר מחסן בשטח של עד 15 מ"ר כשטח שרות.
 - לא יתאפשר ניוד שטחי שרות ממוסך שבאזור המגורים למחסן בשטח השפ"פ ולא תתאפשר תוספת שטח מבוקשת בהיקף של כ- 55 מ"ר לטובת הסדרת מחסן בעורף המבנה.
 - לא קיימת הצדקה תכנונית לכך מלבד הכשרת עבירת בניה. הגדלת שטח המחסן הינה בבחינת תוספת שטח משמעותית. ניוד שטח שרות מחניה לטובת מחסן, הינו בבחינת ביטול השימוש כולו של החניה.
 - כל שטח מבנה מחסן העולה על 15 מ"ר, יסומן להריסה.
 - אין בסמכות הועדה המקומית להוסיף שטחי שרות מעל הקרקע.
- ניתן לאפשר שינוי קו בנין קדמי - מ- 5.0 מ' בהתאם לתשריט 4.5 ו- 4.8 מ' באופן נקודתי לבניה הקיימת ולהסדרת הבניה החורגת מקו בנין קידמי. יש לעדכן בהתאמה בהוראות התכנית
- שינוי קו בניה לבריכה - ל- 0.75 צד דרום. לכיוון הדו- משפחתי. (קיים בפועל). לא מדובר בשינוי קו בנין לבריכה. יש להסדיר רוחב של 1 מ' מסביב לבריכה נגיש בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה.
- על פי מדינות הועדה נדרשות 2 חניות במגרש. בהיתר הבניה מס' 7534 מוצגות 2 חניות, האחת בקומת המרתף והשניה חניה עוקבת במפלס הקרקע. יש להסדיר החניות בהתאם לתקן.
- פרגולה בשפ"פ - להסיר מהוראות התכנית, פרגולה בהתאם להוראות החוק.
- יש להוסיף הערה כי תתאפשר הגשת בקשה להיתר בדרך של חישוב שטח כולל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- תכנית בינוי - תציג באופן סכמטי את מיקום התוספת המבוקשת. יש להוסיף סימון להריסה. תכנית הבינוי תהיה מחייבת לענין זה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המסומן בתכנת הבינוי ובתשריט
- בריכת נוי - בתכנית הבינוי מוצגת בריכת נוי אשר תתוכנן כפיתוח שטח. ובעומק עד 30 ס"מ.
- תיקונים טכניים והערות יועמ"ש.
- הגשת כתב שיפוי.

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	הנחיות מרחביות: המ/בית דגן 3/
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025	

שם התכנית: הנחיות מרחביות - שכונת האתר דגן תב"ע 0812289-455

נושא הנחיות מרחביות

סוג תוכנית הנחיות מרחביות

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 706.00 מ"ר (0.706 דונם)

בעלי ענין

מגיש

מ.מ. בית-דגן

הועדה המקומית מצפה אפק

כתובות בית דגן

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 6069 חלקי חלקות: 140
גוש: 6076 חלקות במלואן: 76, 81-91, 157, 214
גוש: 6076 חלקי חלקות: 32, 79-80, 107, 152, 203, 213, 304, 324
גוש: 6077 חלקות במלואן: 53-54, 58, 62
גוש: 6077 חלקי חלקות: 24-25, 41-47, 51-52, 57, 60-61, 64-66
גוש: 6078 חלקות במלואן: 3-4, 18, 20, 22
גוש: 6078 חלקי חלקות: 13-14, 16-17, 19, 21, 23-25
גוש: 6079 חלקות במלואן: 2, 25-26, 28-29
גוש: 6079 חלקי חלקות: 1, 3-6, 8-12, 14, 23-24, 27, 30
גוש: 6080 חלקות במלואן: 6-8, 12-13, 15, 25-26, 33, 35, 38, 40, 42, 49
גוש: 6080 חלקי חלקות: 11, 16-24, 31, 45
גוש: 6087 חלקי חלקות: 1, 6
גוש: 6256 חלקי חלקות: 100, 106-107
גוש: 6257 חלקי חלקות: 1, 116-119, 124-127, 133-135
גוש: 6274 חלקות במלואן: 135
גוש: 6274 חלקי חלקות: 97-99, 104-105, 117, 124-125, 127, 130-131, 134

מטרת התכנית / הדיון

קביעת הנחיות מרחביות עבור בניה שכונת האתר, תב"ע 0812289-455

החלטות

לאשר את ההנחיות בתאום עם מהנדסת הועדה ומהנדס הרשות

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	בקשה מקוונת ללא הקלות: 835561	תיק בניין: 220266900
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

מדינת ישראל - מינהל הדיור הממשלתי, באר יעקב

בעל הנכס

מדינת ישראל - מינהל הדיור הממשלתי

עורך

טרגרמן דורון

מתכנן שלד

נעמו רפאל, עומרים 9 פארק תעשיה עומר

כתובת:

באר יעקב

גוש וחלקה:

גוש: 4238 חלקה: 30 מגרש: 102

סוג דיון

דיון בבקשה לפטור מהיטלי השבחה

תוכניות:

455-0631754, 455-0557835, ממ/1012, ממ/825, תמא/47/א/2

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות שטח מגרש: 100297.00 מ"ר

שימושים:

מתקנים הנדסיים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מתקן לייצור חשמל בגז טבעי בהספק של 4.999 מגה וואט הכולל חדר חשמל וחדרי שנאים

החלטות

לאשר פטור מהשבחה למקרקעין ביייעוד ציבורי למטרות בריאות ללא כוונת רווח לפי ס.19 ב4 (השבחה).

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה

סטטוס	תאריך השלמה	תנאים לקליטת בקשה להיתר
הושלם	06/04/2025	- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
הושלם	06/04/2025	- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
הושלם	06/04/2025	- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
הושלם	06/04/2025	- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה
הושלם	06/04/2025	- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"ק/ק"ל/ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכן).
הושלם	06/04/2025	- 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	06/04/2025	- "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	06/04/2025	- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
הושלם	06/04/2025	- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
הושלם	06/04/2025	- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
הושלם	06/04/2025	- אישור חברת חשמל

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 ללא הקלות: 8355611

- אישור רשות שדות התעופה אם נדרש לפי התב"ע או החוק.
- תכנית פיתוח.

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה
- תנאי לתחילת עבודות- קבלת אישור על פינוי עפר ופסולת בניין
- תנאי לתחילת עבודות - יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בזיהומים שניתגלו (ככול שנתגלו).
- דו"ח קרקע וביסוס + חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מהנדס, יש להגיש את החומר ערוך לפי נהלי הועדה וחוק התכנון והבניה.
- אישור נתיבי הגז הטבעי
- אישור משרד הבריאות
- הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י הרשות המקומית.
- אישור נת"ע לבניה גובלת בתוואי הקו החום תת"ל 72/ב ככול שבתחום התת"ל
- אישור חברת מקורות
- בניה ירוקה בהתאם לתקנות תכנון ובניה במידת הצורך
- הגשת ניספח ניקוז בהתאם להוראות התב"ע לאישור הרשות המקומית
- סימון מגבלות בניה מנחת מסוקים ככל שקיימת חריגה ידרש אישור רת"א לרבות לעניין הקמת מנופים
- 21. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש יהיה תיאום התכנון מול המשרד להגנת הסביבה
- 22. תנאי למתן היתר בניה לביצוע מנחת מסוקים יהיה תיאום עם הרשות המקומית
- קרינה-בעת תכנון שימוש בחומרים או ציוד היוצרים קרינה מייננת או בלתי מייננת לרבות תשתיות חשמל תבוצע בדיקה מקדימה ע"י יועץ קרינה לעמידה בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ממצאי הבדיקה והמלצות היועץ יהוו תנאי להיתר בניה
- אישור עיריית באר יעקב / מהנדס העיר/ גזברות
- אישור כיבוי אש.
- אישור פיקוד העורף
- אישור תכנית הפיתוח לרחובות באישור מהנדס הועדה הינה תנאי להוצאת היתר בנייה.
- 1. יתאפשר מתן היתר בשלבים ובלבד שבפני הועדה המקומית יוצג בינוי הכולל את ניצול מלוא זכויות הבניה ובהתאם לסעיף 6.16.1 בהוראות התכנית
- 2. תנאי להיתר בניה הגשת דו"ח הסוקר את היקף השטחים הפתוחים בהתאם לסעיף 6.16.2 לעת הוצאת היתר בניה עבור מימוש 25%, 50%, 75%, 100% מכלל היקף הפיתוח המוצע בתכנית,
- והיקף השטחים הפתוחים שנותרו להשלמה לכדי 100 דונם, לא יינתן היתר בניה ללא עמידה בתנאי המינימום של 100 דונם שטחים פתוחים
- 8. תנאי למתן היתר הריסה /בניה יהיה הכנת מסמך, המתיחס להיבטים סביבתיים כגון איכות אוויר, אקוסטיקה, קרקעות מזוהמות, אסבזט, ניקוז וכל שאר הנושאים הרלוונטים בהתאם לעניין בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
- 9. תנאי למתן היתר בניה עבור מבנה, שהשימוש בו כרוך ביצירת פסולת, הוא התיחסות הרשות הסביבתית המוסמכת לתשתית הדרושה לפסולת.
- תכנית פיתוח: השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם להנחיות הנספח הנופי ותיאום עם מערך מי הנגר, היקף השטחים הפתוחים בתחום התכנית לא יפחת מ- 100 דונם. יש להציג חישוב שטחים פתוחים אשר יתעדכן בכל בקשה להיתר. אישור תכ
- להבטחת האמור לעיל, תוכן תכנית פיתוח רב שנתית לביצוע ופיתוח השטחים הפתוחים באחריות גורם שימונה על ידי משרד הבריאות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עצים חלופיים
- תנאי לקבלת היתר בניה הגשת בקשה להיתר לדרך גישה למבנה (באישור משרד התחבורה למעבר הדרך על מסוף תחבורה)

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 ללא הקלות: 8355611

- | | | |
|---------|------------|--|
| הושלם | 21/10/2025 | - תנאי למתן היתר - ביצוע שימור המתחם הנופי במלואו |
| הושלם | 21/10/2025 | - תנאי להיתר בניה בתוואי מטרו יהיה יאום עם הות"ל והגורם המוסמך למטרו |
| הושלם | 21/10/2025 | - השלמת הערות אדריכל העיר על נראות המתקן |
| הושלם | 29/10/2025 | - אישור בעלים בקרקע (אישור ר.מ.י או אחר) |
| הושלם | 29/10/2025 | - אישור יועץ תנועה של הועדה |
| הושלם | 29/10/2025 | - תיקונים טכניים בבקשה להיתר |
| הושלם | 04/12/2025 | - הגשת קובץ DWF מתוקן |
| הושלם | 04/12/2025 | - השלמת התנאים למתן היתרי בניה בהתאם לסעיפים 6.16 ו- 6.17 בהוראות התכנית כדלקמן: |
| הושלם | 25/12/2025 | - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52. |
| הושלם | 25/12/2025 | - 12. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות התמרור הרלוונטית |
| לא נדרש | | - 15. תנאי להיתר בניה עבור 10% מזכויות הבניה עבור מבנים חדשים שיבנו לצרכים רפואיים ישירים ולתפקודי ליבת בית החולים הגשת תכנית הנדסית מפורטת לביצוע קו ביוב ותחנת שאיבה ניר צביון לעדת מים וביוב |
| לא נדרש | | - 16. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים מעבר ל-10% כאמור לעיל ולכלל השימושים בתכנית יהיה חיבור בית החולים למערכת הביוב המקומית ועד לפתרון הקצה. |
| לא נדרש | | - הוצאת ההיתרים לרבות רמת השירות לתחבורה הציבורית |
| לא נדרש | | - 19. תנאי למתן היתר בניה עבור שימוש שאינו חלק אינטגרלי מבית החולים בהיקף העולה על 9000 מ"ר שטח עיקרי ולכל בניה שהינה חלק אינטגרלי מבית החולים יהא רמת השירות והתורים בכניסות וביציאות כלי רכב שתהיינה בעת |
| לא נדרש | | - 13. תנאי להיתר בניה הכולל דרכים המתחברות לכביש 44 יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מול נתיבי ישראל ומשרד התחבורה |
| לא נדרש | | - היתר הבניה יכלול בחינת הפיתוח עבור שטח הגובל בהקף המבנה, במרחק של מינימום 25 מ"ר מכל חזית של המבנה, במסגרתו תיבחן ערכיות העצים הבוגרים מול פקיד היערות בהתייחס לסקר העצים ונספח העצים של תכנית זו |

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	בקשה מקוונת עם הקלות: 79852\1	תיק בניין: 440244902
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

יולס עמית, שורק 29 צור יגאל

יולס שני, שורק 29 צור יגאל

עורך

רוזנפלד גילה

מתכנן שלד

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר סבא

רחוב שורק 29, צור יגאל

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 7365 חלקה: 71 מגרש: 2449

סוג דיון

החזרת ערבות עקב ביטול היתר

תוכניות:

שד/במ/10/1002/א, שד/17/1000, שד/מק/3א10/1002, שד/במ/10/1002, תרשצ/3/80/8

יעוד:

אזור מגורים ב שטח מגרש: 330.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית מגורים דו משפחתי, חצר משק, פרגולה גידור ועבודות הריסה.

החלטות

רקע לבקשה:

בעקבות מכירת הנכס, הוגשה בקשה לביטול היתר הבנייה ובהתאם להשבת תשלום היטל ההשבחה להקלות ולביטול הערבות. מדו"ח הפיקוח מתאריך 19/10/2025, עלה כי לא בוצע כל שינוי במבנה וכי המצב בשטח תואם את ההיתר הקיים. סכום היטל ההשבחה ששולם ועומד להחזר הינו 15,820 ש"ח.

לאשר ביטול היתר הבניה ובהתאמה לבטל את הערבות ולהשיב את היטל ההשבחה ששולם

לעניין מכר יבוצע חישוב היטל השבחה בנפרד, בהתאם להוראות הדין.

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	בקשה מקוונת עם הקלות: 83744	תיק בניין: 440258302
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

עמית יפעת, אגמית 14 צור יגאל

עמית איתן, אגמית 14 צור יגאל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

קייסרמן איסק

מתכנן שלד

קייסרמן איסק, הדקלים 21 צור יגאל, 44862

כתובת: אגמית 14, צור יגאל

גוש וחלקה: גוש: 7366 חלקה: 72 מגרש: B 2583

סוג דיון אישור בקשה

תוכניות: שד/10/1002/א, שד/17/1000, שד/מק/10/1002/א3, שד/במ/10/1002/א, שד/במ/10/1002/א, משמ/97(שד), תרשצ/3/80/5

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 308.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

הכשרה בדיעבד של תוספת חצר משק, פרגולות, שינויים פנים, שינויי פתחים ועבודות הריסה

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

1. הקלה בתכסית. - לאשר בהתאם למדיניות הועדה

2. ניוך 1.23 מ"ר מחניה מקורה לטובת חצר משק. - לאשר בהתאם למדיניות הועדה

3. הקלה בגובה גדר בנויה בין שכנים. מותר 0.90 מ' בנויה ומעליה עד 2 מ' גדר קלה - מוצע גדר קלה עד 2.40 מ' - לאשר

4. הקלה בגובה גדר לחזית רחוב. מותר גדר בנויה בגובה מינמאלי 0.60 מ' ומעליה עד גובה 1.60 מ' גדר קלה. - מוצע גדר בגובה כולל עד 1.90 מ' - לאשר חלקית, יש להתאים את הגדר לגובה הפילר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך
לא הושלם		מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
לא הושלם		קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
הושלם	22/05/2025	אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה
הושלם	22/05/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות
הושלם	22/05/2025	העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה):
הושלם	22/05/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה
הושלם	22/05/2025	קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה

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: 83744

- הושלם 22/05/2025 קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
- הושלם 22/05/2025 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 22/05/2025 העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32
- הושלם 22/05/2025 צילום ת.ז. של המבקשים
- הושלם 22/05/2025 צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
- הושלם 22/05/2025 אישור המועצה המקומית
- הושלם 22/05/2025 תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.
- הושלם 02/12/2025 קובץ נספח העמדה
- הושלם 02/12/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
- הושלם 02/12/2025 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

- לא הושלם חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- לא הושלם הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- 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 תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- לא הושלם אישור ר.מ.י
- לא הושלם תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה
- לא הושלם הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
- לא הושלם רישום הערה יעודית על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין (ניוד שטחים)
- לא הושלם ערבות בנקאית או לחילופין מינוי אחראי לביצוע וביקורת, בדיקת בטונים ופסולת לפי הצורך

תאריך השלמה

סטטוס

- לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

1020033700	תיק בניין:	80840\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	7	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025					

בעלי עניין

מבקש

סימירן כהן ליובוב, בית אל 90 כוכב יאיר

כהן צחי, בית אל 90 כוכב יאיר

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

נעמי ראשון

מתכנן שלד

ויסאם סויד, ת.ת. 2013 פקיעין חדשה, 24914

כתובת: רחוב בית אל 90, כוכב יאיר

גוש וחלקה: גוש: 8911 חלקה: 144 מגרש: 337

סוג דיון אישור בקשה

תוכניות: ממ(שד)/2/1002, ממ/מק/2/9001, ממ/9003, ממ/9001, תרשצ/3/92/1

יעוד: מגורים 3 שטח מגרש: 544.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי חד משפחתי תאור הבקשה: בניה בדיעבד

מהות הבקשה

הגדלת מחסן במסגרת ניווד שטחים לבית פרטי דו קומתי.

החלטות

לאשר עם הקלה לניוד 4 מ"ר מחצר משק למחסן בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

- תרשם הערה על פי סעיף 27 לחוק התכנון והבניה בדבר ניווד 4 מ"ר מחצר משק לטובת מחסן.
- תנאי לקבלת היתר - הריסה של הפרגולה החורגת מעבר ל - 40% מקו הבניין ובכפוף לדו"ח מפקח.
- תיקון התכנית בהתאם להערות הבודקת.
- מסתור אשפה בהתאם להנחיות המועצה.

<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה	13/11/2024	הושלם
- העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על הצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה):	13/11/2024	הושלם
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה	13/11/2024	הושלם
- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה	13/11/2024	הושלם
- העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32	13/11/2024	הושלם
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.	13/11/2024	הושלם
- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות	02/04/2025	הושלם
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר	02/04/2025	הושלם

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: 8084011

הושלם	02/04/2025	- קובץ נספח העמדה
הושלם	02/04/2025	- צילום ת.ז. של המבקשים
הושלם	02/04/2025	- צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
הושלם	02/04/2025	- אישור המועצה המקומית
הושלם	27/10/2025	- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
הושלם	27/10/2025	- קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה
הושלם	27/10/2025	- העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
הושלם	27/10/2025	- 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	- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
לא הושלם	- נספח סניטרי מאושר ע"י התאגיד מים וביוב
לא הושלם	- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
לא הושלם	- אישור פיקוד העורף.
לא הושלם	- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
לא הושלם	- אישור ר.מ.י.
לא הושלם	- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
לא הושלם	- הפקדת ערבות לפי תקנה 70
לא הושלם	- אישור עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
לא הושלם	- הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
לא הושלם	- תנאי לקבלת היתר - הריסה של הפרגולה החורגת מעבר ל - 40% מקו הבניין + דו"ח מפקח לביצוע ההריסה הנ"ל
לא הושלם	- תרשם הערה על פי סעיף 27 לחוק התכנון והבניה בדבר ניווד 4 מ"ר מחצר משק לטובת מחסן.

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	בקשה מקוונת עם הקלות: 83740	תיק בניין: 440138900
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

הרפז נופר, שורק 13 צור יגאל

הרפז אוהד, שורק 13 צור יגאל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בורגר מיכל

מתכנן שלד

קסקוף חוסה, עזר וייצמן 12 הוד השרון

כתובת: רחוב שורק 13, צור יגאל

גוש וחלקה: גוש: 7365 חלקה: 20 מגרש: 1389

סוג דיון אישור בקשה

תוכניות: שד/במ/10/1002 א, שד/17/1000, שד/מק/3א10/1002, שד/במ/10/1002, תרשצ/8/3/80

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 450.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תוספת שטח לבית מגורים חד משפחתי קיים, שינוי בפתחים, שינויים פנימיים, עבודות הריסה, פרגולות שער חניה והגדלת חצר משק קיימת.

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

- ניוד 5.41 מ"ר מחניה מקורה לחצר משק. - מבוקש 12.41 במקום 7 מ"ר מותר - לאשר, תואם את מדיניות הועדה לניוד שטחי שירות.
- הקלה קו בניין צידי עד 10%. - מבוקש 2.70 מ' במקום 3 מ' מותר - לאשר.

יש להתאים גובה קומה ולבטל מטבח חוץ מעבר לקו בניין או לחילופין יש לפרסם הקלה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה

סטטוס

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 10/12/2025 | - אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה |
| הושלם | 10/12/2025 | - נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות |
| הושלם | 10/12/2025 | - העתק הודעה בדבר מינוי בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על הצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה): |
| הושלם | 10/12/2025 | - קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר |
| הושלם | 10/12/2025 | - קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת; |
| הושלם | 10/12/2025 | - קובץ נספח העמדה |
| הושלם | 10/12/2025 | - קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה |
| הושלם | 10/12/2025 | - קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה |

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: 83740

- הושלם 10/12/2025 - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
- הושלם 10/12/2025 - 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 10/12/2025 - העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32
- הושלם 10/12/2025 - העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
- הושלם 10/12/2025 - 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 צילום ת.ז. של המבקשים
- הושלם 10/12/2025 - צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
- הושלם 10/12/2025 - אישור המועצה המקומית
- הושלם 10/12/2025 - תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם - הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- לא הושלם - רישום הערה יעודית על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לניוד 5.41 מ"ר מחניה מקורה לחצר משק
- 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 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- לא הושלם - אישור ר.מ.י.
- לא הושלם - תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה
- לא הושלם - חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- לא הושלם - הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
- לא הושלם - הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
- לא הושלם - תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות - הריסת המחסן בחניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220217300	תיק בניין:	8383211	בקשה מקוונת עם הקלות:	9	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025					

בעלי עניין

מבקש

מזרחי עדינה, נווה דורון 39 באר יעקב

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אושר נהוראי

מתכנן שלד

גרה גדעון, מושב נווה דורון באר יעקב

כתובת:

האתרוג 23, באר יעקב

גוש וחלקה:

גוש: 4351 חלקה: 84

סוג דיון

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/1516/2, 455-0557835, 455-0505743, ממ/10004/2, ממ/10008/1, ממ/10006/1, ממ/10004/1, ממ/825/א, ממ/825/ב, ממ/436/4, גמ/436/4, חמ/1687/1

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מגרש: 460.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת, פיצול דירה

מהות הבקשה

פיצול יחידת דיור לפי תקנה 155 לחוק התכנון והבניה במרתף בשטח של 56 מ"ר על ידי מדרגות חיצוניות, ופתיחת דלת חיצונית למרתף.

החלטות

לאשר הבקשה עם הקלה לפיצול יחידת דיור לפי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה

סטטוס	תאריך השלמה	תנאים לקליטת בקשה להיתר
הושלם	12/08/2025	נסח רישום במרשם המקרקעי/ הוכחת בעלות
הושלם	12/08/2025	קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
הושלם	12/08/2025	קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
הושלם	12/08/2025	קובץ נספח העמדה
הושלם	12/08/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה
הושלם	12/08/2025	קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה
הושלם	12/08/2025	קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
הושלם	12/08/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
הושלם	12/08/2025	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 או הבניין
הושלם	12/08/2025	צילום ת.ז. של המבקשים
הושלם	12/08/2025	צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 83164	תיק בניין: 210024800
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

חננאל שלום, טרומפלדור 14 בית דגן

בעל הנכס

שלום חננאל

עורך

נצר יגאל

מתכנן שלד

רוביצקי פולה, האלון 66 אורנית

כתובת:

רחוב טרומפלדור 14, בית דגן

גוש וחלקה:

גוש: 6076 חלקה: 126

סוג דיון

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/1420, 455-0782078, ממ/4/1420, ממ/2/10004, ממ/10008, ממ/10006, ממ/1/10004, ממ/1420/2002

יעוד:

מגורים ב'

שטח מגרש: 1766.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הפרדת זירת מגורים קיימת בהיתר ל- 2 יח"ד עפ"י המותר בתב"ע + תוספת שטח עיקרי + תוספת מחסנים

החלטות

רקע:

במגרש המדובר קיימים ארבעה בעלי זכויות, וזכויות להקמת 7 יחידות דיור, כך שלכל בעלים זכות להקמת 1.75 יחידות דיור. במסגרת הבקשה מבוקש חלוקת שטחו הבנוי של המבקש לשתי יחידות בקומה א' ו- ב'. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', לא התקבלו התנגדויות. בהתאם לאמור לעיל לא קיימת למבקש זכות ליחיד נוספת שלמה כאשר הזכויות מחולקות באופן שלכל תת חלקה יש רבע מהזכויות על פי נסח הטאבו.

הוצגה בפני הועדה הסכמה להשלמת יחיד מתת חלקה 1 לתת חלקה 3.

החלטה:

לאשר את הבקשה להקלות מהנימוקים הבאים ובתנאים:

- הקלה מקיר משותף לפי תב"ע. - לאשר
- הקלה בגובה מחסנים 3.18 מ' במקום 2.20 מותר להתאמה למחסן צמוד קיים. - לסרב להקלה. ראו התיחסות להלן.
- הקלה בניוד שטחים עיקריים למחסנים עבור יחיד 3 ו- 4 - לסרב ראו מענה להלן
עבור מחסן יחיד 3 - 9.31 מ"ר.
עבור מחסן יחיד 4 - 10.41 מ"ר.

הערות:

- יש לצרף כמבקשים לבקשה להיתר וכבעלים בקרקע את כל בעלי הזכויות הרלוונטים הן לתת חלקה 1 והן לתת חלקה 3 לענין תוספת יחיד בתת חלקה 3.
- מוצג מחסן אחד אשר קיים בהיתר בניה ושני מחסנים נוספים ליחיד אחת קיימת ואחת מבוקשת. שטחם של המחסנים כ- 25 מ"ר כל אחד לאחר הגדלתם. יש להציג מחסנים העומדים בהוראות התב"ע לרבות לענין מבני עזר בבתים חדשים כחלק מהמבנה וכן לענין קו בנין וגובה חורג מהקבוע בתב"ע.

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: 83164

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע צו הריסה שיפוטי נגד כל בניה בלתי חוקית שלא ניתן להתיר בבקשת הבניה לרבות המחסן בעורף המבנה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה
- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"מ/קק"ל/ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכנ).
- "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,
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות (ע"י הועדה ועל חשבון המבקש) לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לוועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד, ופרוט כתובות למשלוח הודעות.

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים
- נספח סניטרי מאושר ע"י תאגיד שיקמה
- תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- אישור פיקוד העורף.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה
- רישום הערה יעודית בטאבו לפי תקנה 27 בדבר ניווד זכויות הקמת יחידות דיור מתת חלקה 1 לתת חלקה 3.
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
- הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים.
- יש לסמן את הבניה החורגת מגבול מגרש להריסה ולהציג גדרות בתחום המגרש.
- יש להציג פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה הנדרש.
- תנאי לקבלת היתר - הריסת המחסנים.
- בתכנית ההגשה יש להציג פיתוח וניקוז.
- יש לעדכן מהות בקשה, פרטי המבקשים ובהתאמה הגשת תצהירים בהתאם להנחיות הועדה.
- עמידה בהוראות התב"ע לנושא אקוסטיקה.
- אישור גזברות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

11 סעיף	בקשה מקוונת עם הקלות: 83615	תיק בניין: 210010701
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

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

סוג דיון

דיון חוזר

תוכניות:

ממ/5/1420

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

שטח מגרש:

372.75 מ"ר

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים, פיצול דירה, בניה בדיעבד

מהות הבקשה

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

החלטות

לאשר חלקית את הבקשה וההקלות בתנאים ובהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 2025010 מתאריך 1.12.25:

1. הקלה בתכנית הקרקע - לאשר.

2. הקלה לפיצול יחיד לפי תקנה 155 + תוספת שטח לפי תיקון 155 - לאשר חלקית לאחר שהתקיים סיור במקום.

לאשר את הבקשה לפיצול ותוספת הבניה -תירשם הערה יעודית בדבר אופן השימוש מאחר ומדובר בבית המאוכלס ע"י בעלים סיעודיים

ככל שמבוקשת תוספת שטח על פי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה יש להציג בבקשה להיתר את השטחים המבוקשים של התוספת ותכנון ממ"ד בהתאם לתקנות.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
18/05/2025	הושלם	- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
18/05/2025	הושלם	- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
18/05/2025	הושלם	- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
18/05/2025	הושלם	- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה
18/05/2025	הושלם	- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"ק/ק"ל/ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכן).
18/05/2025	הושלם	- "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,
18/05/2025	הושלם	- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.

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

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.
הושלם	22/12/2025	- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.

תנאים לשלב בקרת תכ

לא הושלם	- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים
לא הושלם	- נספח סניטרי מאושר ע"י תאגיד שקמה
לא הושלם	- אישור גזברות
לא הושלם	- תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
לא הושלם	- עמידה בהוראות התב"ע לנושא אקוסטיקה.
לא הושלם	- אישור פיקוד העורף.
לא הושלם	- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
לא הושלם	- אישור ר.מ.י
לא הושלם	- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
לא הושלם	- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
לא הושלם	- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
לא הושלם	- הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
לא הושלם	- תנאי בהיתר- במידה ויבוטל פיצול הדירה, תוגש בקשה להיתר בניה לביטול המדרגות והפתח.
לא הושלם	- רישום הערה יעודית בטאבו ובהיתר הבניה- יחידת הדיור במרתף הינה להשכרה או למגורי קרוב בלבד
לא הושלם	- תצהיר עורך הבקשה על התאמה לתקנות פיצול דירה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 83715	תיק בניין: 210032600
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025010 תאריך: 24/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

חזן יניב, שד' מנחם בגין 82 בית דגן

חזן גיל, שד' מנחם בגין 82 בית דגן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

נצר יגאל

מתכנן שלד

רוביצקי פולה, האלון 66 אורנית

כתובת:

שד' מנחם בגין 82, בית דגן

גוש וחלקה:

גוש: 6069 חלקה: 93

סוג דיון

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/מק/2043, ממ/10004/2, ממ/10008, ממ/1/10004, ממ/1420, ממ/569/ב, ממ/569/א, תממ/42/21/3

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מגרש:

588.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה, הריסה

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית מגורים קיים כולל תוספת ממד+ החלפת גג ועבודות פיתוח

החלטות

לדחות את ההקלה, לקבל את התנגדות בתנאים:

הקלה מהוראות בנייה ממ/1420 בדבר מרחקים בין מבנים ממרחק 6.00 מ' למרחק של 1.35 מ' בצד המבקשים בצד השכנים צמודים חלקית - לא ניתן לאשר - מדובר בהריסה ובניה מחדש של בניה ישנה אשר מוצג בה הריסה חלקית לכאורה. מבוקש הריסת רצפה, תקרה וקירות חיצוניים. לא ניתן לאשרה בדרך של הקלות מאחר והוגשה לאחר 1.1.25.

התנגדות רשות שדות התעופה

מבדיקת מסמכי הבקשה שבנדון, ניתן לראות כי היא ממוקמת בתחומי מ"מ 2/3 (מתחם רעש מטוסים), כפי שאלה נקבעו בפרק ז' לתמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון על שינוייה.

בהתאם להוראות תמ"א 2/4 פרק ז' - בתחום מ"מ 2/3 לא יינתן היתר בנייה לשימוש קרקע מקבוצה א' אלא בתנאי של בנייה אקוסטית.

מדובר בשימושי קרקע מקבוצה א' - שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש, יש לקבוע שתנאי להיתר בניה - יהיה בנייה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4 על שינוייה בנוסף, יש לקבוע כתנאי בהיתר לקבלת טופס אכלוס/ תעודת גמר, בביצוע בנייה אקוסטית.

לקבל את ההתנגדות תנאי להיתר בניה - יהיה בנייה אקוסטית כקבוע בתב"ע ובתמ"א 2/4 בנוסף, כתנאי בהיתר לקבלת תעודת גמר- ביצוע בנייה אקוסטית

הערות:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע צו הריסה שיפוטי נגד כל בניה בלתי חוקית שלא ניתן להתיר בבקשת הבניה לרבות המחסן בעורף המבנה.
- תנאי לקבלת תעודת גמר הריסת גדרות החורגים מתחום המגרש.

הבקשה נדונה בהקלות בלבד. לאחר עדכון הבקשה בהתאם לאמור לעיל, תובא לדיון ברשות רישוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

מר אלי דדון
יו"ר ועדת משנה

אדרי רויטל קסטרו
מהנדסת ועדה מקומית

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה
בישיבתה מס' 2025010 בתאריך 24/12/2025.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת
הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.