

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

תאריך: 18/01/2026

ת. עברי: כ"ט בטבת תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 2026001

בתאריך: 14/01/2026 כ"ה 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 |
| - ראש מועצה מקומית כוכב יאיר / צור יגאל | הילה בן הרוש |
| - נציג צבור באר יעקב | גיגי גונגרדי |
| הערה: השתתף בזום. יצא בסעיף 2. | |
| - נציג צבור באר יעקב | ניסן לביא |
| הערה: השתתף בזום | |
| - נציג ציבור באר יעקב | אילוז משה |
| הערה: השתתף בזום | |

סגל:

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

מוזמנים:

- | | |
|---|------------|
| - אדריכל העיר באר יעקב | כפיר פבריק |
| הערה: השתתף בזום, הצטרף בסעיף 4. | |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - ראש מ.מ. סביון / גני יהודה | מוטי לנדאו |
|------------------------------|------------|

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:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - מבקר עיריית באר יעקב/ועדה מקומית | משה מזרחי |
| - מהנדסת מועצה מקומית סביון | אביטל קינן |

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 כוכב יאיר/ צור יגאל

עדי גיא

מוזמנים:

- 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 2025010 מתאריך 24/12/2025.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

על סדר היום:

נושאים שנוספו מחוץ לסדר היום:

- סעיף 9 בקשה מס' 82583 אורית פלדברג, באר יעקב

- סעיף 10 בקשה מס' 83497 נאגיי אורי, באר יעקב

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	455-1489715	מק/9172 ירושלים 32 כוכב יאיר	גוש : 7372 מחלקה : 28 עד חלקה : 28	אופיר סולטן	כוכב יאיר	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	455-1334218	מק/1713 - תוספת זכויות בניה - הירדן 27א באר יעקב	גוש : 4040 מחלקה : 161 עד חלקה : 161	מרדכי בסלר	הירדן 27 , באר יעקב	8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	455-1412048	מק/9170 - השרון 5 כוכב יאיר	גוש : 8917 מחלקה : 41 עד חלקה : 41	דניאל שושנה צוברי	השרון 5 , כוכב יאיר	10
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפ/ באר יעקב/41	הפ/באר יעקב/41 - גן הפעמונים מגרש 40 ממ/825		עירית באר יעקב קיימת התנגדות	זבוטינסקי 43 , באר יעקב	11
5	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפ/בית דגן/6	הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת המקרקעין	גוש : 6075 מחלקה : 130 עד חלקה : 130	מועצה מקומית בית דגן	בית דגן	13
6	בקשה מקוונת עם הקלות	83137\1 ת.בנין : 220276900	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3633 חלקה : 51 מגרש : 115	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ	באר יעקב	14
7	בקשה מקוונת עם הקלות	83130\1 ת.בנין : 220276100	בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 3633 חלקה : 51 מגרש : 102	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ	באר יעקב	15
8	בקשה מקוונת עם הקלות	81805 ת.בנין : 220053500	מבנה מסחרי , שינויים ללא תוספת, שימוש חורג	גוש : 3831 חלקה : 40 תכ' : גמ/3/351,	פרשמרקט בע"מ פר	באר יעקב	16
9	בקשה מקוונת עם הקלות	82583 ת.בנין : 220060400	תוספת למבנה קיים, בניה בדיעבד	גוש : 3838 חלקה : 15 מגרש : 164	אורית פלדברג	רחוב הדר 164, באר יעקב	17
10	בקשה מקוונת עם הקלות	83497\1 ת.בנין : 220152500	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4040 חלקה : 166 מגרש : 201	נאגי אורי	רחוב הקישון 20, באר יעקב, באר יעקב	19
11	בקשה מקוונת עם הקלות	83203 ת.בנין : 210014000	תוספת למבנה קיים	גוש : 6075 חלקה : 184 תכ' : ממ/10006,	מתי כהן	כצלסון 42 , בית דגן	21
12	בקשה מקוונת עם הקלות	83702 ת.בנין : 210098302	בניה בדיעבד, פיצול דירה	גוש : 6081 חלקה : 77 תכ' : 455-0521732,	ניניו משה	רחוב נרקיס 21, בית דגן	23
13	בקשה מקוונת עם הקלות	83774 ת.בנין : 210032402	פיצול דירה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6069 חלקה : 86 תכ' : 455-0914028,	חסון משה	רמז דוד 2, בית דגן	24
14	בקשה מקוונת עם הקלות	82979 ת.בנין : 1480033000	תוספת למבנה קיים	גוש : 6683 חלקה : 178 מגרש : 734	עידן חננאל קיימת התנגדות	רחוב הנוף 44, סביון	26
15	בקשה מקוונת עם הקלות	83277 ת.בנין : 440249001	תוספת למבנה קיים, פיצול דירה	גוש : 7369 חלקה : 54 מגרש : A 2490	עמיאל משה	ליבנים 13 , צור יגאל	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: 455-1489715
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

שם התכנית:	מק/9172 ירושלים 32 כוכב יאיר
נושא	דיון בהפקדה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	252.00 מ"ר (0.252 דונם)

מספר תכנית	יחס
מח/254	שינוי
שד/17/1000	ללא שינוי
שד/במ/10/1002	החלפה

בעלי עניין

יזם

אופיר סולטן

יעל סולטן

מגיש

אופיר סולטן

יעל סולטן

32 כוכב יאיר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7372	לא	לא	28	28	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
28A	28A	כן	

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 7

מטרת התכנית / הדיון

תוספת שטח עיקרי להסדרת בניה בדיעבד

הוראות התוכנית

תוספת 50 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62 א (א) (13ב) לחוק.

תוספת 8 מ"ר לחדר יציאה לגג

החלטות

מדובר בתכנית החלה על יח"ד אחת מתוך בית דו משפחתי ברחוב ירושלים 32 כוכב יאיר.

מבוקשת תוספת שטח עיקרי בגין בניה שנבנתה ללא היתר בדיעבד. (בשלב מכר, חריגות הבניה בוצעו ע"י המוכר)

בקומת הגג נבנו כ- 31 מ"ר במקום 23 מ"ר.

בקומה א -מבוקשת תוספת של כ- 18 מ"ר, הוצג שטח חלל כפול שאף אותו מבקשים לסגור, אך בפועל לא נסגר במלואו.

בקומת קרקע - נבנתה תוספת של כ- 11 מ"ר.

ביום 27/04/2022 אישרה הועדה המקומית מדיניות לתוספת שטחי בניה בכוכב יאיר וצור יגאל. במסגרת המדיניות נקבע כי

בתחום ההרחבה לכוכב יאיר בתכנית מח/254 "אין מקום להוספת שטחי בניה במסגרת תכנית מפורטת".

המדיניות נשקלה מחדש בעת הדיון ותובא לעדכון בפני הועדה לרבות השטחים והכללים על פיהם תתאפשר תוספת שטחי בניה

בנסיבות מסוימות.

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: 455-1489715

להפקיד את התכנית, בתנאי:

1. תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א בקומת גג - יהיו בהיקף של עד 50 מ"ר להכשרת הבניה הקיימת וסגירת החלל הכפול בקומה א', ללא שינוי תכנית ובמסגרת קוי הבניה המותרים.
2. גובה המבנה יהיה בהתאמה לגובה יחיד הצמודה (דו משפחתית).
3. בקשה להיתר תוגש בחישוב שטח כולל בהתאם לתקנות התכנון והבניה
4. תיקונים טכניים והערות יועמ"ש.
5. קבלת 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 2	תכנית מתאר מקומית: 455-1334218
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

שם התכנית: מק/1713 - תוספת זכויות בניה - הירדן 27 באר יעקב
נושא: דיון במתן תוקף
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 250.00 מ"ר (0.25 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/10006	כפיפות
ממ/10008	כפיפות
ממ/1/10004	כפיפות
455-0557835	כפיפות
ממ/במ/2/1410	שינוי
ממ/1410	שינוי

בעלי ענין

יזם

מרדכי בסלר

בעלים

ליהיא בסלר

מרדכי בסלר

מגיש

ליהיא בסלר

מרדכי בסלר

הירדן 27, באר יעקב

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4040	לא	לא	161	161	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 9

מטרת התכנית / הדיון

- הגדלת שטח עיקרי מעל הקרקע למימוש בקומת הגג.
- תוספת בריכה שחייה על גג מבנה קיים וקביעת הוראות להקמתה.
- הקטנת קווי בניין וקביעת הוראות בינוי לעניין גובה גג עליון.

הוראות התוכנית

- תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי לתא שטח 101:
 - 1.1 תוספת 25 מ"ר שטחים עיקריים בהתאם להוראות תכנית כוללת מס' 12030 ומיקומם בגג הבניין.
 - 1.2 תוספת בריכת שחייה על גג מבנה מגורים קיים במסגרת קווי בניין וקביעת הוראות למיקום בריכת שחייה על גג המבנה.
 - 1.3 הקטנת קווי בניין - קו בניין מרפסות קדמי 40% ועד 2 מ', עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
 - 1.4 6% תוספת שטח עיקרי 15 מ"ר מכח סעיף 62א (א) (9) אשר ניתן יהיה לנצל בגג 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 תוכנית: 455-1334218

1.5. קביעת גובה גג עליון עד 12 מ' עפ"י סעיף 62א' (א)(5).

החלטות

לתת תוקף לתכנית לפי סעיף 108 ג'
בתנאי 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 3	תכנית מתאר מקומית: 455-1412048
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

שם התכנית:	מק/9170 - השרון 5 כוכב יאיר
נושא	דיון במתן תוקף
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	941.00 מ"ר (0.941 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/9003	כפיפות
ממ/מק/2/9001	כפיפות
ממ/9001	שינוי
שד/2/1002	החלפה

בעלי ענין

מגיש
דניאל שושנה צוברי
גלעד צוברי

השרון 5, כוכב יאיר

כתובות גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
8917	לא	לא	41	41	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1000	1000	כן	

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית / הדיון

קביעת הוראות לבניית מבנה מגורים חדש והריסת מבנה מגורים קיים.
קביעת זכויות והוראות לבניית מרתף, חצרות אנגליות ובריכת שחייה.

הוראות התוכנית

- הריסת מבנה קיים - עפ"י סעיף 62 א (א) 19
- תוספת 100 מ"ר עיקרי במרתף עפ"י סעיף 62 א (א) 13 (ב')
- תוספת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע - עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- קביעת הוראות בינוי להקמת בריכת שחייה עפ"י סעיף 62 א (א) 5

החלטות

לתת תוקף לתכנית לפי סעיף 108 ג' בתנאי תיקונים טכניים לרבות הערות לשכת התכנון המחוזית 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	הפקעה: הפ/ באר יעקב/41
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

שם התכנית: הפ/באר יעקב/41 - גן הפעמונים מגרש 40 מ/מ/825

נושא: דיון בהפקעה

סוג תוכנית: הפקעה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 2,050.00 מ"ר (2.05 דונם)

מספר תכנית	יחס
מ/מ/825/א	בהתאם לתוכנית
מ/מ/825	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

יזם

עיריית באר יעקב

בעלים

רשות הפיתוח

כתובות: זבוטינסקי 43, באר יעקב

מטרת התכנית / הדין

הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת המקרקעין ביעוד מבנה ציבור, מגרש 40 בהתאם לתכנית מ/מ/825

מתנגדים:

- החקלאי באר יעקב אגודה שיתופית חקלאית

- עו"ד עאסם חאמד

החלטות

רקע:

ביום 24.8.2025 פורסמה הודעה על כוונה לרכוש זכויות במקרקעין ולקנות חזקה בחטיבת מקרקעין ביישוב. גוש 3835 - ח"ח 40, 41, 65. גוש 4040 - ח"ח 106.

המהווים מגרש תב"עי אחד שמספרו 40 ביעוד מבנה ציבור, בהתאם לתכנית מ/מ/825 א.

ההודעה פורסמה מכוח תוכנית מס' מ/מ/825 א', שאושרה ופורסמה למתן תוקף בשנת 1983, אשר ייעדה את המקרקעין נשוא ההודעה ליעוד ציבורי.

עיקרי ההתנגדות ומענה:

1. **טענה:** קיים שיהוי חמור וקיצוני במימוש התוכנית, שחלפו למעלה מ-40 שנה מאז אישורה. **מענה:** התוכנית אושרה כדין בשנת 1983, היא עומדת בתוקף גם כיום ועצם חלוף הזמן ממועד אישור התוכנית אינו שולל את הסמכות לממש את הייעוד הציבורי שנקבע בה. שיהוי במימוש תוכנית, כשלעצמו, אינו פגם משפטי, ובלבד שהחלטה לממש את ההפקעה מתקבלת משיקולים תכנוניים ענייניים, סבירים ובתום לב. לבקשת עיריית באר יעקב הופקעו שטחים נוספים בהתאם למדיניות בכל רחבי העיר.

2. **טענה:** חלו שינויי נסיבות מהותיים המצדיקים בחינה מחודשת של הצורך הציבורי. **מענה:** שינוי נסיבות אינן מבטלות תוכנית מאושרת. עצם ייעוד הקרקע לצורכי ציבור בתוכנית תקפה מהווה אינדיקציה מספקת לקיומו של צורך ציבורי, ואין חובה לפרט בשלב זה תכנון מפורט או שימוש קונקרטי. הוועדה השתכנעה כי מימוש הייעוד הציבורי נדרש על רקע התפתחות העיר והצרכים הציבוריים הנלווים לכך.

3. **טענה:** ההודעה אינה מפרטת צורך ציבורי עדכני וממשי. התוכנית עליה נסמכת ההפקעה אינה רלוונטית למציאות הנוכחית. **מענה:** טענות כנגד הוראות התוכנית היו צריכות להיטען במועד אישורה, ולא במסגרת התנגדות להליך מימוש ההפקעה מכוחה.

הוועדה 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/41

4. **טענה:** המקרקעין משמשים בפועל מוסד קהילתי פעיל של האגודה, והפקעתם תפגע במרקם החיים הקהילתי. **מענה:** שימוש בפועל אינו גובר על ייעוד תכנוני מחייב. ואין בו כדי לשלול את עצם הסמכות להפקעה. ככול שתהיה פניה של הועד המקומי לעיריה, נתן יהיה לפעול בהליך של הקצאות קרקע ועל פי כללי משרד הפנים והעיריה.

5. **טענה:** ההפקעה פוגעת פגיעה קשה ולא מידתית בזכויות הקניין. **מענה:** הפקעה מכוח חוק ותוכנית מאושרת מהווה הליך חוקי מותר בזכות הקניין ואינה עילה לביטול ההפקעה. ראו לעיל סעיף 4.

6. **טענה:** לא נבחנו חלופות סבירות להפקעה. כוונת ההפקעה עומדת, לטענת המתנגדת, בניגוד למדיניות מועצת מקרקעי ישראל. **מענה:** בחינת חלופות חלה בעיקר בשלב התכנוני והיא אינה רלוונטית לאחר אישורה של תוכנית ובטח לא במסגרת הליך ההפקעה.

המלצה:

לאחר בחינת טענות המתנגדת, הוראות התוכנית החלה וקיום התייעצות משפטית, הוועדה מחליטה כי לא נמצא פגם משפטי מהותי בסמכותה, בשיקול דעתה או בתכלית הציבורית של ההודעה על הכוונה להפקיע. על כן, ההתנגדות נדחת.

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	הפקעה: הפ/בית דגן/6
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

שם התכנית: הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת המקרקעין ביעוד דרך, חלק ממגרש 800 בהתאם לתכנית 455-0431361

נושא דיון בהפקעות

סוג תוכנית הפקעה

סמכות תוכנית ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
455-0431361	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

יזם

מועצה מקומית בית דגן

בעלים

רמ"י רשות מקרקעי ישראל

כתובות בית דגן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6075	לא	לא	130	130	לא
6075	לא	לא	132	132	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
800				455-0431361

מטרת התכנית / הדין

הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת המקרקעין ביעוד דרך, חלק ממגרש 800 בהתאם לתכנית 455-0431361

החלטות

ס. 188 - החלטת הועדה המקומית על הפקעת מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור בתחום המקרקעין אשר בבית דגן המפורט מטה, ובהתאם לתכנית 455-0431361 -

תא שטח 800 בחלקו- ביעוד דרך מוצעת - גוש 6075 ח"ח 130,132.

הודעה על הפקעה נשלחה לרמ"י.

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: 83137\1	תיק בניין: 220276900
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, שד אבא אבן 12 הרצליה, 46725

בעל הנכס

ק.ק.ל.

עורך

איצקין אייל

מתכנן שלד

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר סבא

כתובת:

באר יעקב

גוש וחלקה:

גוש: 3633 חלקה: 51 מגרש: 115, חלקה: 52 מגרש: 115

סוג דיון

דיון בהקלות

תוכניות:

תמל/ 3008, 455-0557835

יעוד:

מגורים ד'

שטח מגרש: 2683.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

2 בנייני מגורים + מסחר + 3 קומות חניה + חדר שנאים + צובר גז
בניין מס' 3 - בן 9 קומות - 30 יח"ד
בניין מס' 4 - בן 18 קומות - 66 יח"ד + מסחר = 96 יח"ד

החלטות

לאשר הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

הקלה בגודל הדיוריות: מבוקש לבנות דיוריות בשטח כ - 41 מ"ר במקום 31 מ"ר המותר - לאשר.

הבקשה נדונה בהקלות בלבד, לאחר עדכון התכנון תובא הבקשה לדיון בפני 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

220276100 תיק בניין:	83130\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 7
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, שד אבא אבן 12 הרצליה

בעל הנכס

ק.ק.ל

עורך

איצקין אייל

מתכנן שלד

אהרון דניאל, התע"ש 18 כפר סבא

כתובת:

באר יעקב

גוש וחלקה:

גוש: 3633 חלקה: 51 מגרש: 102, חלקה: 69 מגרש: 102, חלקה: 70 מגרש: 102, חלקה: 118 מגרש: 102

סוג דיון

דיון בהקלות

תוכניות:

תמל/ 3008, 455-0557835, מ/מ/ 1012, מ/מ/ 825

יעוד:

מגורים ד' שטח מגרש: 2826.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

2 בנייני מגורים + מסחר + מבנה ציבור + 3 קומות חניה + חדר שנאים + צובר גז בניין מס' 1 - בן 7 קומות - 14 יח"ד + מבנה ציבור בניין מס' 2 - בן 18 קומות - 66 יח"ד + מסחר - סה"כ 80 יח"ד במגרש

החלטות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

הקלה בגודל הדיוריות: מבוקש לבנות דיוריות בשטח כ - 41 מ"ר במקום 31 מ"ר המותר - לאשר.

הבקשה נדונה בהקלות בלבד, לאחר עדכון התכנון תובא הבקשה לדיון בפני 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

220053500 תיק בניין:	בקשה מקוונת עם הקלות: 81805	סעיף 8
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

פרשמרקט בע"מ פר

עורך

גררה גדעון

מתכנן שלד

גררה גדעון, פלמנגו 10 באר יעקב

כתובת:

באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3831 חלקות: 40, 41

סוג דיון

דיון חוזר

תוכניות: גמ/3/351, ממ/825/א, ממ/825, ממ/3/351/א, תגפ/351, תרשצ/1/58/3

יעוד:

מלאכה ותעשייה זעירה

שטח מגרש: 3981.00 מ"ר

שימושים:

מבנה מסחרי

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת, שימוש חורג

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג במבנה למסחר - סופרמרקט ל- 5 שנים, ועדכון מצב קיים ללא שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר מס' 62475.

החלטות

הבקשה יורדת מסדר היום לקבלת עמדת גופים מאשרים בעירייה בנושא.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

220060400 תיק בניין:	82583 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 9
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

אורית פלדברג, הדר 164 באר יעקב

פלדברג שי, הדר 164 באר יעקב

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

רויטל רפפורט

מתכנן שלד

שי אברהם, הדר 165 באר יעקב

כתובת: רחוב הדר 164, באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3838 חלקה: 15 מגרש: 164

סוג דיון: אישור בקשה

תוכניות: מ/מ/825, מ/מ/1488, מ/מ/10004/2, מ/מ/10008, מ/מ/10006

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 877.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים, בניה בדיעבד

מהות הבקשה

אישור חזיתות למבנה קיים מהיתר, בניית תוספת מקלחת לקומה א' ובניית בריכה.

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

- הקלה בקו בניין קדמי לבריכת שחיה מבוקש 1.45 מ' במקום 7.70 מ' מותר - מקו קידמי 7 מ' לאשר.
- הקלה בקו בניין קדמי חדר מכוונות לבריכת שחיה מבוקש 3.35 מ' במקום 7.70 מ' מותר - מקו בנין 7 מ' לאשר.
- הקלה בקו בניין קדמי מיכל איזון לבריכת שחיה מבוקש 1.20 מ' במקום 7.70 מ' - מקו בנין 7 מ' לאשר.

הערות:

- יש לעדכן מידות, תכנית פיתוח, שימושים בכל חדר ועדכון על פי הערות הועדה

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	21/09/2025	הושלם
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	21/09/2025	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	21/09/2025	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה	21/09/2025	הושלם
- 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).	21/09/2025	הושלם
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.	21/09/2025	הושלם
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.	21/09/2025	הושלם
- אישור על תשלום פיקדון.	21/09/2025	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: 82583

הושלם 21/09/2025 - 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.

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור עיריה/גזברות

- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים

- תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.

- הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י הרשות המקומית.

- הגשת תכנית מתוקנת בקובץ dwf

- ישנו מטבח חוץ לא נראה במדידה יש לסמן בתכנית לא מעבר לקו הבנין צד.

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52.

- הפקדת ערבות לפי תקנה 70

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור הועדה

- אישור ר.מ.י

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

220152500 תיק בניין:	8349711 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 10
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

נאגי אורי, הקישון 20/א באר יעקב

נאגי רונית, הקישון 20/א באר יעקב

בעל הנכס

נאגי אורי

נאגי רונית

עורך

אנדריי קרישן

מתכנן שלד

וידל אמיר, חיים לסקוב 5 רמלה

כתובת:

רחוב הקישון 20, באר יעקב, באר יעקב

גוש וחלקה:

גוש: 4040 חלקה: 166 מגרש: 201

סוג דיון

אישור בקשה

יעוד:

אזור מגורים ב

שטח מגרש: 250.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה פרטית בחצר

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

- הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח 21 מ"ר וחדר מכונות -לאשר
- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה מבוקש 1.00 מ' במקום 5.00 מ' מותר -לאשר בהתאם להנחיות מרחביות
- הקלה בקו בניין מד לבריכת שחיה מבוקש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' מותר - לאשר בהתאם להנחיות מרחביות

תנאים לקליטת בקשה להיתר

<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>	<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר</u>
15/02/2005	הושלם	- 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):
15/09/2025	הושלם	- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות
15/09/2025	הושלם	- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
15/09/2025	הושלם	- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;
15/09/2025	הושלם	- קובץ נספח העמדה
15/09/2025	הושלם	- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה
15/09/2025	הושלם	- קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה
15/09/2025	הושלם	- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה
15/09/2025	הושלם	- 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), וכן אישור על מסירה בדואר רשום,

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: 834971

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 15/09/2025 | - העתק אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, אם נדרש לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998 |
| הושלם | 15/09/2025 | - העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 |
| הושלם | 15/09/2025 | - במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר - יוגש העתק האישור של אותו גורם |
| הושלם | 15/09/2025 | - במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי תיאום או התייעצות עם מי שאינו מוסדת תכנון מהווים תנאי למתן היתר :
תוגש חוות הדעת שנתן אותו גורם לפי תקנה 16 (ו) או תקנה 20 ; |
| הושלם | 15/09/2025 | - העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור בתקנה 32 |
| הושלם | 15/09/2025 | - העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה ; |
| הושלם | 15/09/2025 | - סקר עצים מאושר פקיד יערות במידה ומבוקש העתקה או כריתה של 5 עצים ויותר |
| הושלם | 15/09/2025 | - 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 או הבניי |
| הושלם | 15/09/2025 | - צילום ת.ז. של המבקשים |
| הושלם | 15/09/2025 | - צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד |
| הושלם | 15/09/2025 | - אישור המועצה המקומית |

תנאים לשלב בקרת תכ

- | | | |
|--------------|--------------------|---|
| <u>סטטוס</u> | <u>תאריך השלמה</u> | |
| לא הושלם | | - הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י העירייה |
| לא הושלם | | - אישור עירייה / גזברות |
| לא הושלם | | - תצהיר מטעם עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש. |
| לא הושלם | | - הגשת תכנית מתוקנת בקובץ dwf |
| לא הושלם | | - הפקדת ערבות לפי תקנה 70 |
| לא הושלם | | - תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר |
| לא הושלם | | - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (אגרות בניה, היטל השבחה) |
| 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

210014000 תיק בניין:	83203 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 11
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

מתי כהן, כצנלסון 42 בית דגן

משה כהן, כצנלסון 42 בית דגן

בעל הנכס

משה כהן

מתי כהן

עורך

אושר נהוראי

מתכנן שלד

כרמל עפרי גיף, מושב עולש

כתובת: כצנלסון 42, בית דגן

גוש וחלקה: גוש: 6075 חלקה: 184

סוג דיון: אישור בקשה

תוכניות: מ/מ/10006, מ/מ/1420/5, מ/מ/1420/4, מ/מ/1420/2, מ/מ/10004/2, מ/מ/10008, מ/מ/1420

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 876.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

שינויים מהיתר מס. 31 ליח"ד דרומית מבוקש תוספת בניה בצמידות לשכנים, תוספת ממ"ד, שינוי פתחים, שינוי בפיתוח ושינוי מיקום חניות אישור בדיעבד.

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

1. בניה בקו בניין 0 בצד הצפון מערבי כך שהמבנה בחלקו צמוד לחלקה מס' 185 מותר 12 מ' מבוקש 18 מ' - לאשר
2. הקלה בתכסית הקרקע - מתייתרת, אין חריגה בתכסית.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
הושלם	27/07/2025	התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
הושלם	27/07/2025	תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
הושלם	27/07/2025	מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
הושלם	27/07/2025	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 התכנ).
הושלם	27/07/2025	"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	27/07/2025	ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.

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: 83203

- הושלם 27/07/2025 - צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- הושלם 27/07/2025 - צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- הושלם 27/07/2025 - אישור על תשלום פיקדון.
- הושלם 27/07/2025 - אישור פקיד היערות במידה וקיימים עצים במגרש.
- הושלם 27/07/2025 - 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.

תנאים לשלב בקרת תכ

תנאים לשלב בקרת תכ

- לא הושלם - חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- 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
- לא הושלם - התאמת התכנית בהתאם להוראות התב"ע וקבלת תצהיר עורך הבקשה
- לא הושלם - הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י מי שקמה
- לא הושלם - אישור מועצה/ גזברות
- לא הושלם - הפקדת ערבות לפי תקנה 70 ככול שנדרש.
- לא הושלם - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- לא הושלם - הגשת תכנית מתוקנת בקובץ dwf
- לא הושלם - תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור ועדה
- לא הושלם - תנאי לקבלת תעודת גמר תצהיר עורך הבקשה על התאמות לביצוע אקוסטיקה בהתאם להוראות
- לא 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

210098302 תיק בניין:	בקשה מקוונת עם הקלות: 83702	סעיף 12
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

ניניו משה, נרקיס 23 בית דגן

ניניו נגה, נרקיס 23 בית דגן

בעל הנכס

ניניו משה

ניניו נגה

עורך

נצר יגאל

מתכנן שלד

רפאלי צבי, הזתים 33 גבעת שמואל

כתובת: רחוב נרקיס 21, בית דגן

גוש וחלקה: גוש: 6081 חלקה: 77

סוג דיון: דיון בהקלות

תוכניות: 3/2020/ממ/מק/455-0521732

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 250.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה בדיעבד, פיצול דירה

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לפיצול מרתף ע"י מדרגות חיצוניות לפי 155+ תוספת שטח במרתף - אישור בדיעבד

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה :

1. פיצול שטח בקומת קרקע ליחיד לפי סעיף 155 ע"י כניסה נפרדת - לאשר ובתנאי שתוצע יחיד ששטחה לא יפחת מ-45 מ"ר לא כולל שטח מדרגות גישה למפלס הדירה וזאת בהתאם לסעיף 147(ב)(3)(א) לחוק התכנון והבניה (תיקון 155) - הדירה תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים ועדכון שטחי בנייה קיימים.

2. תוספת שטח לפי תיקון 155 - לאשר בכפוף לכך שתוספת השטח תהיה לצורך יחידת הדיור הנוספת ולא תעלה על 45 מ"ר ובכפוף לאישור הג"א.

3. הקלה בקו בניין קדמי למדרגות חיצוניות למרתף מבוקש 1.93 מ' במקום 5.00 מ' מותר - לאשר.

הבקשה נדונה בהקלות בלבד. לאחר עדכון התכנון וקבלת אישור הג"א, תובא הבקשה לדיון בפני 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

210032402 תיק בניין:	83774 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 13
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

חסון משה, רמז 2 בית דגן

בעל הנכס

רשות הפיתוח

עורך

נצר יגאל

מתכנן שלד

פנט סם, הויסמנס קמיל 21 נתניה

כתובת:

רמז דוד 2, בית דגן

גוש וחלקה:

גוש: 6069 חלקה: 86

סוג דיון

אישור בקשה

תוכניות:

מ/מ/10006, מ/מ/10008, מ/מ/2/10004, מ/מ/2/1420, מ/מ/4/1420, מ/מ/5/1420, 455-0914028, מ/מ/1/10004, מ/מ/1420, מ/מ/569א

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מגרש: 1058.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: פיצול דירה, תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לפיצול שטח בק"ק ליח"ד נפרדת + קירווי וסגירה בויטרינות של פרגולה קיימת + תוספת שטח עיקרי

החלטות

לאשר עם הקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

1. פיצול שטח בק"ק ליח"ד לפי סעיף 155 ע"י כניסה נפרדת - לאשר, בהתאם למדיניות הועדה.
2. הקלה בתכסית הקרקע - לאשר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		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	28/09/2025	התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
הושלם	28/09/2025	תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
הושלם	28/09/2025	מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
הושלם	28/09/2025	חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה
הושלם	28/09/2025	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 התכן).
הושלם	28/09/2025	"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	28/09/2025	צילום ת.ז. של המבקשים.

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: 83774

- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד. הושלם 28/09/2025
- אישור על תשלום פיקדון. הושלם 28/09/2025
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה. הושלם 28/09/2025

תנאים לשלב בקרת תכנ

- יש לקבל תצהיר אדריכל על בניה בהתאם לתקנות כיבוי אש
- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- אישור פיקוד העורף.
- נספח סניטרי מאושר ע"י התאגיד מי שקמה
- תנאי לקבלת תעודת גמר- תצהיר עורך הבקשה על התאמה לביצוע אקוסטיקה בהתאם להוראות התב"ע
- אישור המועצה המקומית/ גזברות
- הגשת נספח אקוסטי בהתאם להוראות התב"ע
- אישור ר.מ.י
- הגשת קובץ DWF מתוקן בהתאם להחלטת וועדה וחתום ע"י המבקשים ובעלי תפקידים
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
- רישום הערה יעודית בטאבו ובהיתר הבניה- יחידת הדיור בקומת הקרקע הינה להשכרה או למגורי קרוב בלבד
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור ועדה
- תנאי בהיתר- במידה ויבוטל פיצול הדירה, תוגש בקשה להיתר בניה לביטול המדרגות והפתח.
- תצהיר עורך הבקשה על התאמה לתקנות פיצול דירה
- דו"ח פיקוח.
- תנאי לתעודת גמר/ שחרור ערבות- תצהיר עורך הבקשה על בניה אקוסטית בהתאם להוראות התב"ע

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

1480033000 תיק בניין:	82979 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 14
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

עידן חננאל, הנוף 44 סביון

יערית חננאל, הנוף 44 סביון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שירלי סלמן

מתכנן שלד

וינלס צבי, ילין 6 ת"א

כתובת: רחוב הנוף 44, סביון

גוש וחלקה: גוש: 6683 חלקה: 178 מגרש: 734

סוג דיון דיון בהקלות

תוכניות: ממ(שד)/23/534, ממ/4031/2, ממ/23/534/ג, ממ/4031/2, ממ/10008, ממ/23/534/ג/1, ממ(שד)/23/534/ג

יעוד: אזור מגורים שטח מגרש: 1321.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת הקרקע ומרתף + שינויים חיצוניים ופנימיים, תוספת בריכה, גקוזי, גדרות ומחסן חיצוני

החלטות

לאשר חלקית את הבקשה להקלות בתנאים ולדחות את התנגדות השכן:

א. הקלות:

1. הקלה לקו בניין קדמי מ- 8.00 מ' ל- 4.20 מ'- לסרב. לא ניתן לאשר הקלה בקו בניין קדמי בעת מתן ההיתר המקורי, קו הבניין עמד על 5.00 מ', על פי מדידה גרפית למפת המדידה כיום, אשר לא ציינה קו בניה קדמי, נמצא כי המרווח הקדמי עומד על 3.8 מ', הדבר מהווה סטיה ניכרת מהתכנית. ציון כי קו הבניין הקדמי ברחוב הנוף השתנה ל- 8 מ' מכוח תב"ע 4031/2 משנת 1995.

לפיכך, יש להציג את הקיר הקדמי החורג מקו הבניין להריסה ולמקמו בהתאם להוראות התב"ע התקפות - קו בנין 8 מ' ובהתאמה יש לתקן את שטחים בבקשה.

2. הקלה לבריכה בקו בניין אחורי מ- 10 מ' ל- 6.85 מ'-לאשר.

הערות:

בפועל המבנה המוצג בבקשה כתכנית שינויים, הרוס למחצה. בבקשה מוצג כי לא תתבצע הריסה מלאה לרבות הריסת רצפה וקירות חיצוניים וכי מדובר בתכנית שינויים. תנאי לאישור תחילת עבודה - קביעת לוחות זמנים מול מח' פיקוח על פינוי ההריסות וכן קבלת דו"ח פיקוח לבניה החדשה (תוספת לבניה הקיימת).

ב. מענה להתנגדות שכן ברחוב הנוף 42 סביון:

1. **היעדר תכנית והיות הבקשה כללית וחסרה** -טענה זו נדחת. תכנית הבקשה פורסמה כדין באתר הוועדה המקומית, בהתאם להוראות החוק והייתה זמינה לעיון הציבור במלואה.

2. **אי פרסום הקלה לבניית חדר שירותים בגבול המגרש** -הטענה נדחת, בהתאם להוראות תב"ע ממ/4031, מותרת הקמת מבני עזר בקו בניין צדדי ואחורי 0, בכפוף להסכמת שכן. לפיכך, לא נדרשה הקלה תכנונית

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: 82979

לעניין זה. יצוין כי הבקשה עודכנה, וביתן הבריכה הוסר מהתכנית.

3. דרישה להגבהת החומה בין המגרשים תוך אי פגיעה בעצים - לדחות את הטענה, הוראות התכנית מאפשרות

הקמת גדר מחומר אטום עד לגובה של 1.80 מ' מפני השטח במגרש הנמוך. אין עילה תכנונית לדרישה מעבר לאמור, והנושא מוסדר במסגרת הוראות התכנית התקפות.

4. בקשה לדחיית הבקשה להיתר על הסף ולגופה - הטענה נדחית, אין עילה לדחיה על הסף.

הבקשה נדונה בהקלות בלבד. לאחר עדכון התכנון, תובא הבקשה לדיון בפני 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

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 83277	תיק בניין: 440249001
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

עמיאל משה, ליבנים 13 צור יגאל

עמיאל הילה, ליבנים 13 צור יגאל

עורך

קייסרמן איסק

מתכנן שלד

קייסרמן איסק, הדקלים 21 צור יגאל, 44862

כתובת:

ליבנים 13, צור יגאל

גוש וחלקה:

גוש: 7369 חלקה: 54 מגרש: A 2490

סוג דיון

דיון בהקלות

תוכניות:

שד/1002/10/א, שד/17/1000, שד/מק/1002/10/א3, שד/במ/1002/10/א, משמ/97(שד),
תרשצ/4/80/3

יעוד:

מגורים ב'

שטח מגרש: 343.50 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, פיצול דירה

מהות הבקשה

תוספת בניה ליח"ד אחד מבית דו משפחתי קיים. הקמת בריכת שחיה בהקלה, פיצול דירה ל 2 יחידות דיור, פרגולות, שינוי חזיתות, עבודות הריסה ושינויים פנים.

החלטות

לאשר חלקית ההקלות בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

- חלוקת דירה ל- 2 יח"ד בהקלה לפי תקנה 155 - לאשר בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 147(ב)(3) לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024, שעניינן הקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת. יש להציג אישור הג"א.
- הקמת בריכת שחיה בהקלה - לאשר.
- הקלה לקו בניין אחורי לבריכת שחיה צ"ל 3.30 מ', מבוקש 1.49 מ'. - ניסוח הקלה שגוי, מדובר בקו בניין צידי, לאשר חלקית ובכפוף להצגת חניה נוספת במגרש ליחידה נוספת ששטחה עולה על 60 מ"ר.
- הקלה לקו בניין קדמי לבריכת שחיה צ"ל 4.40 מ', מבוקש 1.62 מ'. - לאשר חלקית ובכפוף להצגת חניה נוספת במגרש ליחידה נוספת שעולה על 60 מ"ר.
- הקלה בגובה גדר קלה לכיוון רחוב, צ"ל סה"כ כולל גדר בנויה וגדר קלה השלמה עד 1.60 מ' מבוקש עד 2.21 מ' - לאשר עד גובה כולל 2 מ' ובכפוף להסכמת המועצה.
- הקלה בסוג וגובה של גדר בין מגרשים. צ"ל גדר בלוקים עד 90 ס"מ ומעליו גדר בנויה עד 2 מ'. מבוקש גדר בלוקים בגובה 2.50 מ' - לסרב, לא התקבלה הסכמת שכן לגידור.
- הקלה בתכסית - לאשר

הערות:

- תנאי לקבלת היתר - פינוי החניה והתאמתה להוראות התב"ע ולהיתר מאושר.

הבקשה נדונה בהקלות בלבד. לאחר עדכון התכנון, תובא הבקשה לדיון בפני 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

על סדר היום:

נושא מחוץ לסדר היום:

נתבקשה הבהרה להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מס' 2025003 מיום 26.3.2025 בבקשה מס' 82930 ברחוב הרב קוק 55 באר יעקב.

רקע:

בהחלטת הועדה דלעיל נדרש מבקש הבקשה להציג הסכמת שכנה בגבול מגרש אחורי וכן הסכמת שותף בנכס לבניה המבוקשת והמוצעת בבקשתו.

מובהר בזאת כי:

1. לעניין החלטת הועדה בטענת השכן הגובל בקו בנין אחורי- הוחלט ע"י הועדה, בין היתר, כי המבקש לא יהרוס את הגדר האחורית ויותר את החלוקה בשטח כפי שאושרה בהיתר הבניה מס' 57155 של המתנגדת, בכפוף להסכמות בכתב בין הצדדים טרם מתן היתר בניה. הדבר יעוגן בתנאי היתר הבניה וכן תרשם על כך הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. לעניין הסכמת השותפים בנכס - המתנגדים ביקשו כי יובהר ע"י הועדה שיתאפשר בעתיד שינוי קו בנין קידמי מ- 5 מ' ל- 3 מ' במידה ויוכח על ידם כי לא ניתן לממש את זכויותיהם על פי הבניה המוצעת בהיתר. הועדה תפעל בחיוב ובהתאם לדין במסגרת סמכותה להקטנת קו הבניה בנסיבות של אילוף וצורך תכנוני למימוש זכויות הבניה של השותף במקרקעין.

מהנדסת הועדה ויו"ר הועדה יפעלו לקבלת הסכמות כאמור לעיל.

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' 2026001 בתאריך 14/01/2026. 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.