

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

תאריך: 27/10/2020

ת. עברי: ט' בחשוון תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מס' 2020010

בתאריך: 28/10/2020 י' בחשוון תשפ"א שעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|---|------------|
| - יו"ר הועדה | יפרח חיים |
| - ראש מועצה מקומית בית דגן | אלי דדון |
| - ראש מועצה מקומית סביון | מוטי לנדאו |
| - ראש מועצה מקומית כוכב יאיר / צור יגאל | יובל ארד |
| - חבר ועדה | ניסן לביא |
| - חבר ועדה | אילוז משה |
| - חבר ועדה | מרדכי יצחק |

נציגים:

- | | |
|--|---------------|
| - נציג מנהל מקרקעי ישראל | תומר דוידזון |
| - נציגת שר הבריאות | ליליה בורוכוב |
| - נציג רשות הכבאות | ניר תייר |
| - נציגת המשרד לאיכות הסביבה - מחוז המרכז | ר. גולן |
| - נציג משטרת מסובים | א. חדד |
| - נציגת הועדה המחוזית רמלה | נועה הדר |
| - נציגת הועדה המחוזית רמלה | גיטה ורדי |
| - נציגת הועדה המחוזית רמלה | אורית פיילר |
| - נציגת הועדה המחוזית רמלה | יפעת שצקין |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------|
| - יועץ משפטי לועדה | מתקאל סמארה |
| - מהנדסת ועדה | רויטל קסטרו |
| - תכנון | אורלי יהושע קינן |
| - מידען | שי אדלר |

מוזמנים:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - ראש מועצה מקומית באר יעקב | ניסים גוזלן |
| - מהנדסת מועצה מקומית באר יעקב | רימה לבדב |
| - מהנדסת מועצה מקומית סביון | אביטל קינן |
| - מהנדס מועצת בית דגן | עדי גיא |
| - מהנדס מועצה כוכב יאיר | יאיר כהן |

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:

אישור פרוטוקול ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020110 מתאריך 01/10/2020.

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. דיון בהתנגדות - הפ/באר יעקב/22 - תמ"ל 1019
2. בקשה 74804 באר יעקב
3. בקשה 74540 באר יעקב
4. בקשה 75380\1 באר יעקב

נושאים שירדו מסדר היום:

1. בקשה מס' 75057 באר יעקב
2. בקשה מס' 74971\1 באר יעקב
3. בקשה מס' 75876\1 באר יעקב
4. בקשה מס' 75877\1 באר יעקב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גלים 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 מפורטת	455-0820936	הגבעה 30 סביון מק/4231	גוש : 6722 מחלקה : 235 עד חלקה : 235	ישראל רייף	הגבעה 30 , סביון	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	455-0887752	התלם 8 סביון	גוש : 6725 מחלקה : 121 עד חלקה : 121	עינת הנזל מור	התלם 8 , סביון	8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	455-0666271	ממ/מק/168/4/1517 מגרש משולב מגורים ומסחר	גוש : 4041 מחלקה : 197 עד חלקה : 197	רוטשטיין באר יעקב בע"מ	באר יעקב	10
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפ/בית דגן/1	ביטול פרסום הפקעה לפי סעיף 5-7 גוש 7208 חלקה 17 - בית	גוש : 7208 מחלקה : 17 עד חלקה : 17	רשות מקרקעי ישראל		13
5	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפ/ באר יעקב 22	הפקעה בהתאם לתכנית תמל 1019 צריפין מתחם 2- באר	גוש : 4233 מחלקה : 39 עד חלקה : 39	מועצה מקומית באר יעקב קיימת התנגדות		15
6	בקשה מקוונת עם הקלות	76388\1 ת.בנין : 220260000	שטח ציבורי פתוח , שינוי שימוש	גוש : 4244 חלקה : 2 תכ' : תמל/ 1019	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ	באר יעקב	18
7	בקשה מקוונת עם הקלות	76378\1 ת.בנין : 220259900	שטח ציבורי פתוח , שינוי שימוש	גוש : 4233 חלקה : 13 תכ' : תמל/ 1019,	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ	באר יעקב	20
8	בקשה מקוונת עם הקלות	76389\1 ת.בנין : 220258800	שטח לבנייני ציבור , בניה בדיעבד, שינוי שימוש	גוש : 4244 חלקה : 9 מגרש : 410	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ	באר יעקב	22
9	בקשה מקוונת עם הקלות	75822\1 ת.בנין : 220259300	מבנה מסחרי , שינוי שימוש, בניה בדיעבד	גוש : 4040 חלקה : 124 תכ' : 455-0132324,	גמא א.כ באר יעקב בע"מ	באר יעקב	24
10	בקשה מקוונת עם הקלות	75966\1 ת.בנין : 220127000	בית פרטי דו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4040 חלקה : 430 תכ' : ממ/1479,	סולומון אילנה	דרך חיים 9, באר יעקב	27
11	בקשה מקוונת עם הקלות	72666\1 ת.בנין : 220214100	שינוי שימוש, בניה בדיעבד	גוש : 4041 חלקה : 230 תכ' : 455-0146563,	בורק וינר יזמות בע"מ	באר יעקב	30
12	בקשה מקוונת עם הקלות	74540\1 ת.בנין : 220032700	תוספת למבנה קיים	גוש : 4544 חלקה : 31 מגרש : 31	גואטה יהודית	רחוב קרן היסוד 21, באר יעקב	33
13	בקשה מקוונת עם הקלות	74804\1 ת.בנין : 220128212	בית פרטי דו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4040 חלקה : 415 תכ' : 455-0409664,	גוטמן דוד	סלעית 2, באר יעקב	36
14	בקשה מקוונת עם הקלות	73715\1 ת.בנין : 1480029300	בית פרטי חד משפחתי , בניה חדשה, הריסה	גוש : 6723 חלקה : 222 מגרש : 829	עצמון לילך	רחוב החרמש 2, סביון	40
15	בקשה מקוונת עם הקלות	75745\1 ת.בנין : 1480039400	בית פרטי חד משפחתי , בניה חדשה, הריסה	גוש : 6725 חלקה : 49 מגרש : 694	זיידמן ירון	רחוב הרכס 16, סביון	43
16	בקשה מקוונת עם הקלות	75938\1 ת.בנין : 1480040900	בית פרטי חד משפחתי , תוספת למבנה קיים, בניה	גוש : 6725 חלקה : 80 מגרש : 821	עופר מזרחי	רחוב הנוף 20, סביון	46
17	בקשה מקוונת עם הקלות	75685\1 ת.בנין : 1490017700	בית פרטי חד משפחתי , תוספת למבנה קיים, בניה	גוש : 6688 חלקה : 83 מגרש : 46	בן סניור אלי	רחוב סמ הצבעוני ג"י 7, גני יהודה	49

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גלים 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	75294\1 ת.בנין: 210096102	בית פרטי דו משפחתי, פיצול דירה	גוש: 6081 חלקה: 46 תכ': ממ/מק/3/2020,	לימור כהן	רחוב יסמין 16, בית דגן	52
19	בקשה מקוונת עם הקלות	75284\1 ת.בנין: 210032402	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים, פיצול	גוש: 6069 חלקה: 86 תכ': ממ/מק/1420,	חסון משה	רמז דוד 2, בית דגן	54
20	בקשה מקוונת עם הקלות	75730\1 ת.בנין: 1020212500	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה, הריסה	גוש: 8929 חלקה: 55 מגרש: 2125	אריאל נוגה	רחוב גולן 11, כוכב יאיר	58
21	בקשה מקוונת עם הקלות	73405\1 ת.בנין: 1020096500	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים, בניה	גוש: 8916 חלקה: 23 מגרש: 965	קוהן אילנה	רחוב המכתש 7, כוכב יאיר	61
22	בקשה מקוונת עם הקלות	75198\1 ת.בנין: 1020038100	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 8916 חלקה: 100 מגרש: 381	קיסר נני	רחוב הנגב 7, כוכב יאיר	64
23	בקשה מקוונת עם הקלות	75751\1 ת.בנין: 1020313500	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 7372 חלקה: 54 מגרש: 138	דוד יוסף סטריכש	כוכב יאיר	67
24	בקשה מקוונת עם הקלות	75810\1 ת.בנין: 440144500	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 7369 חלקה: 3 מגרש: 1445	כהן אשר	רחוב האילנות 3, צור יגאל	70
25	בקשה מקוונת עם הקלות	75380\1 ת.בנין: 440145800	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים, פיצול	גוש: 7369 חלקה: 16 מגרש: 1458	חזק שלומי	האילנות 11, צור יגאל	73

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 מפורטת: 455-0820936
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020	

שם התכנית: הגבעה 30 סביון מק/4231

נושא דיון במתן תוקף

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,729.00 מ"ר (1.729 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/44/534/ג	כפיפות
שד/23/534	כפיפות
שד/23/534/ג	כפיפות
שד/44/534/א	כפיפות
ממ/4031	כפיפות
ממ/10008	כפיפות
גמ/534	כפיפות
ממ/1/ג/23/534	כפיפות
גמ/2/534	כפיפות
ממ/2/ג/23/534	כפיפות
ממ/1/10004	שינוי

בעלי עניין

יזם

ישראל רייף

עופרה רייף

מתכנן

אודי גלעדי

מגיש

ישראל רייף

עופרה רייף

כתובות הגבעה 30 , סביון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6722	לא		235	235	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	71	71		ממ/ 44 /534 / ג

גרסת הוראות התכנית: 18 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התכנית / הדיון

תוספת שטחים עיקרי ושרות ושינוי בבינוי.

הוראות התוכנית

תוספת 7% שהם 121 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

תוספת 60 מ"ר שטח שרות במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

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: 455-0820936

- קביעת קו בנין צידי ימני לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5. שינוי גובה וחיבור למבנה של החנייה מ 2.70 מ' ל 3.20 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9. קביעת קו בניה אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 10 מ' ל 4 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4. יותר ניוד שטחי עיקרי 12 מ"ר עבור מזווה/מחסן חיצוני בסמוך לחנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9. יותר ניוד שטח עיקרי של 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9. הגדלת תכסית מ- 358 מ"ר ל- 432 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

חוות דעת

לדיון בישיבת הועדה המקומית במתן תוקף לתכנית 28/10/2020

בישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020003 מתאריך 25/03/2020 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סקר העצים - יהווה חלק ממסמכי התכנית. יש להציג תשריט הכולל עצים. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אשור פקיד היעירות. אין בנספח הבינוי משום אישור לכריתה או העתקה של עצים בתחום המגרש.
2. יש לעדכן את סעיפי החוק לענין הגדלת התכסית הנובעת מניוד שטח קומה א'.
3. נספח הבינוי - יהיה מנחה בלבד. נספח הבינוי יעודכן ויתואם עם מהנדסת הועדה. הנספח יציג חתכים ומפלסים במגרש גובלים, קו קרקע טבעי. נדרשת בדיקת נגישות למגרש והצגתה בהתאם בתכנית הבינוי, יש להציג חישובי שטחים, לסמן מידות, הצגת שימושים במרתף.
4. גובה מבנה - גובה עליון של הגג יהיה 6.0 מ' בבניה של קומה אחת לרבות הסתרת מתקנים הנדסיים. במקרה של בנית 2 קומות, גובה המבנה 7.0 מ' גג שטוח, 9.30 גג רעפים בהתאם לתכנית ממ/4031. יעודכן בהוראות התכנית ונספח הבינוי.
5. כניסה למגרש - נספח הבינוי יציג פתרון כניסה לחניה, בשל עמוד התאורה ברחוב מול הכניסה.
6. קבלת הסכמת הבעלים.
7. הגשת כתב שיפוי.
8. תיקונים טכניים והערות היועמ"ש.

התכנית הופקדה כדין (30/07/2020) ולא התקבלו התנגדויות.
בהתאם לסעיף 109א נקבע כי התכנית אינה טעונה אשור השר, החלטה מיום 31/08/2020.

המלצות

לתת תוקף לתכנית לפי סעיף 108ג

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: 455-0887752
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020	

שם התכנית: התלם 8 סביון

נושא: דיון בהפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,210.00 מ"ר (1.21 דונם)

מספר תכנית	יחס
23/534/שד	כפיפות
ג/23/534/שד	כפיפות
ממ/4031	כפיפות
ממ/10008	כפיפות
גמ/534	כפיפות
ממ/ג/23/534/1	כפיפות
גמ/2/534	כפיפות
ממ/ג/23/534/2	כפיפות
גמ/10/534	שינוי
ממ/4080	שינוי
ממ/1/10004	שינוי

בעלי עניין

יזם

יצחק קונפנינו

עינת הנזל מור

עופר מור

מגיש

יצחק קונפנינו

עינת הנזל מור

עופר מור

התלם 8, סביון

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6725	לא		121	121	כן

גוש	מגשר	עד מגשר	שלמות מגשר	תכנית
1	1175	1175		גמ/534/2

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית / הדיון

תוספת שטחים עיקרי ושרות ושינוי בבינוי.

הוראות התוכנית

תוספת 84.70 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קווי בנין צידי שמאלי וצידי ימני לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

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: 455-0887752

קביעת קו בניה אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 6.60 מ' ל 3 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4. ניוד 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

חוות דעת

לדיון בהפקדת התכנית ביום 28/10/2020

מוגשת תכנית להריסת מבנה קיים ובניה חדשה, במגרש ששטחו 1.210 מ"ר ביעוד מגורים א. זכויות הבניה המותרות לפי תכנית ממ/4031: יחיד 1 במגרש בשתי קומות מעל מרתף. סה"כ 220 מ"ר בשתי קומות + 6% (= 70.5 מ"ר) שטח שרות - 77.5 מ"ר. 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחיה, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר וממ"ד. קו בניה קדמי - 5.0 מ', קו בניה צדדי - 5 מ', קו בניה אחורי 6.6 מ' לפי תכנית ממ/4080.

התייחסות המועצה המקומית סביון לתכנית המוצעת: אין התנגדות למבוקש. יש לידע את השכנים על הגשת תכנית.

התכנית המוצעת:

תוספת 84.7 מ"ר שטח עיקרי.
קביעת קו בניה צידי ימני/שמאלי לחצר אנגלית.
שענוי קו בניה אחורי מ- 6.60 ל- 3 מ'.
ניוד 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע.
שינוי תכנית

הערות בדיקה:

1. הוספת מטרה על שינוי תכנית הקרקע.
2. הוספת הוראה בדבר הריסת המבנה ופינויים.
3. יחס "תכנית להחלפה" ל- ממ/4031. הוראותיה יוטמעו במסמכי התכנית החדשה..
4. יש להתאים הוראות בינוי למבוקש.
5. תיקונים טכניים והערות יועמ"ש.
6. הגשת כתב שיפוי.

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון סעיפי החוק הרלבנטיים למטרות התכנית.
2. הוספת הוראה בדבר הריסת המבנה ופינויים.
3. יחס "תכנית להחלפה" ל- ממ/4031. הוראותיה יוטמעו במסמכי התכנית החדשה.
4. יש להתאים הוראות בינוי למבוקש.
5. תיקונים טכניים והערות יועמ"ש.
6. הגשת כתב שיפוי.

נספחים

1. חתום_הכרעת סמכות
2. חווד מהנדסת הועדה לפי סעיף 61אג4

03-9048569 :079 03-9302051 :70

מספר תכנית 455-0887752 שם תכנית התלם 8 סביון

הרשמי קמאל סמארה - עורך דין
מ.ר. 3001
הוועדה הקומית להכינו ולבניה
"במסגרת"
פרח תקווה 99277

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 455-0887752 שם תכנית: התלם 8 סביון

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
455-0887752	התלם 8 סביון	יצחק קונפניו	אודי גלעדי	
רשות מקומית: ישוב: סביון				
כתובת: התלם 8, סביון				
גושים וחלקות:				
גוש: 6725 חלקות במלואן: 121				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית		תוספת שטחים עיקרי ושרות ושינוי בבינוי.		
עיקרי הוראות התכנית		תוספת 84.70 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16. קביעת קו בנין צידי שמאלי לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 קביעת קו בניה אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 6.60 מ' ל 3 מ' לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4. ניוד 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9. הגדלת תכסית מ-327 מ"ר עד 340 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים א	1	1,208.95		שטח עיקרי
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
הריסת מבנה קיים ובניה חדשה בהתאם לזכויות המותרות.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
הוראות: שינוי יחס לתכניות, עדכון סעיפי חוק רלבנטיים. עדכון מטרת התכנית בהתאם לעיקריה. הגדלת התכסית תהיה ל – 337 מ"ר כבטבלה 5, תיקון השטח העיקרי המופיע בטבלה 5. עדכון הוראות לטבלה, שינוי סעיף הריסות ופינויים. תשריט מצב מוצע – שינוי קו הבניה לחצר אנגלית בהתאם להוראות. עדכון דף זכויות בניה מאושרות.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל.ר.				
יחס לתכניות מקומיות				

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 455-0887752 שם תכנית: התלם 8 סביון

שינוי ממ/ 4031, ממ/4080		
התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)		
ל.ר.		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות		
ל.ר.		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות		
ל.ר.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
הערות		
חינוך, תרבות וחברה	ל.ר.	
בריאות	ל.ר.	
דת	ל.ר.	
שטחים פתוחים	ל.ר.	
עתודות / אחר	ל.ר.	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ל.ר.	
כלכלת היישוב / הרשות	ל.ר.	
השפעות חברתיות	ל.ר.	
תשתיות ותחבורה	ל.ר.	
סביבה ונוף	ל.ר.	
אחר	ל.ר.	
המלצת אגף הנדסה		
חוות דעת תכנונית		
<p>מוגשת תכנית להריסת מבנה קיים ובניה חדשה, במגרש ששטחו 1.210 מ"ר ביעוד מגורים א .</p> <p>זכויות הבניה המותרות לפי תכנית ממ/4031 :</p> <p>יחיד 1 במגרש בשתי קומות מעל מרתף. סה"כ 220 מ"ר בשתי קומות +6% (=שהם 70.5 מ"ר)</p> <p>שטח שרות - 77.5 מ"ר. 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחיה, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר וממ"ד.</p> <p>קו בניה קדמי - 5.0 מ', קו בניה צדדי - 5 מ',</p> <p>קו בניה אחורי 6.6 מ' לפי תכנית ממ/4080.</p>		
התייחסות המועצה המקומית סביון לתכנית המוצעת : אין התנגדות למבוקש. יש לידע את השכנים על הגשת תכנית.		

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גליס 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדין להפקדה)

מספר תכנית: 455-0887752 שם תכנית: התלם 8 סביון

להפקיד בתנאים הבאים
1. עדכון סעיפי החוק הרלבנטיים למטרות התכנית. 2. הוספת הוראה בדבר הריסת המבנה ופינויים. 3. יחס "תכנית להחלפה" ל - מ/מ/4031. הוראותיה יוטמעו במסמכי התכנית החדשה. 4. יש להתאים הוראות בינוי למבוקש. 5. תיקונים טכניים והערות יועמ"ש. 6. הגשת כתב שיפוי

מהנדסת הועדה המקומית מצפה אפק		אדר' רויטל קסטרו מהנדסת ועדה מקומית חתימה מצפה אפק
שם: אדר' רויטל קסטרו	תאריך: 27/10/2020	חתימה מצפה אפק

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 מפורטת: 455-0666271
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020	

שם התכנית: ממ/מק/1517/4 168 מגרש משולב מגורים ומסחר

נושא: דיון במתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 13,568.00 מ"ר (13.568 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/מק/1517/א	החלפה
ממ/מק/1517/4	החלפה
455-0146563	החלפה

בעלי עניין

יזם

רוטשטיין באר יעקב בע"מ

מתכנן

ישראל רוזין

בעלים

רוטשטיין באר יעקב בע"מ

מאיר נוימן

בן-ציון שני

יוסף זוסמן

אסתר שני

שני זוסמן

אנט זוסמן

יוסף זוסמן

אסתר שני

בן-ציון שני

תומס וידר

אלון עזרן

מגיש

רוטשטיין באר יעקב בע"מ

כתובות: , באר יעקב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4041	לא	197	197	197	כן
4041	לא	299	299	299	כן
4041	לא	300	300	300	כן
4041	לא	302	302	302	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	168			ממ/מק/1517/4

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: 455-066271

2	716	717	ממ/ 4 /1517
3	719	719	ממ/ 4 /1517

גרסת תשריט התכנית: 15

גרסת הוראות התכנית: 34

מטרת התכנית / הדיון

תוספת שטחים עיקריים למסחר, ושטחי שירות תת קרקעיים, ושינוי הוראות בינוי, במגרש 168. שינוי קוי בנייה בין מגדל מגורים לאזור מסחרי, על מנת לאפשר מעבר רגלי ומעבר רכב.

הוראות התוכנית

1. תיקון טעות הסופר בטבלת ההקצאה של תכנית ממ/מק/4/1517 עבור תא שטח 168.
2. אפשרות ניווד זכויות בניה של חלק מהבעלים משימוש מגורים לשימוש מסחר בשעור של 908 מ"ר שטח עיקרי במגרש 168 עפ"י סעיף 62 א (א)9.
3. תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר על פי סעיף 62 א (א)16.
4. אפשרות ניווד שטחים עיקריים מסחריים משטח עילי לתת קרקעי ע"פ סעיף 62 א (א)9 בהיקף של 1,200 מ"ר.
5. תוספת 3,840 שטח שרות מתחת למפלס פני הקרקע למסחר, עפ"י סעיף 62 א (א)15.
6. הגדרת מרווח בניה של 13.5 מ' בין מגדל מגורים לאזור מסחרי, על מנת לאפשר מעבר רגלי ומעבר רכב, לפי סעיף 62 א (א)5.
7. שינוי שטחי שירות בסך 1,200 מ"ר לגינות תלויות במגורים לשטח שירות עילי במסחר לפי סעיף 62 א (א)9.
8. שינוי של תכנית הבניה מ.36 אחוז ל.40 אחוז, לפי סעיף 62 א (א)9.
9. קביעת גובה קומה למבנה המסחרי 10 מ' לפי סעיף 62 א (א)4.

חנות דעת

לדיון במתן תוקף לתכנית בישיבת הועדה המקומית 28/10/2020 :

בישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2019008 מתאריך 12/08/2019 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. פירוט סה"כ השטחים המסחריים מעל ומתחת לקרקע, לאחר ניווד השטחים והתוספות המבוקשות. סה"כ שטח שרות בתת הקרקע למסחר יהיה 5200 מ"ר, יש לעדכן תוספת של 3,840 מ"ר בהוראות התכנית.
2. יש לציין את סעיפי החוק הרלבנטיים בהתאם למהות התכנית ועיקריה.
3. הגשת תכנית בינוי מעודכנת בהתאמה למהות התכנית המוצעת. תכנית הבינוי תכלול את כל הקומות, חתכים ומפלסים וכן את קומת המרתף.
4. יש לסמן שטח מגוון בין זיקת ההנאה למעבר ברכב, באזור מסחרי ובמגורים.
5. לבטל זיקת הנאה לרכב, ולסמן בהתאם לממ/4/1517 ללא שינוי.
6. במסחר תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה תפעולית.
7. הגשת נספח תנועה מפורט. לרבות מרתפי החניה בשימוש המסחרי, חניה תפעולית. חניה למסחר תהיה לפי מדיניות הועדה, תקן 2016. יש לקבל התייחסות יועץ התנועה לוועדה.
8. להוסיף התייחסות במסמכי התכנית, לעץ לשימור כמופיע בתכנית ממ/4/1517.
9. תנאי למתן היתר בניה עבור שטחי המסחר יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות.
10. השלמת דרישות שמאי הועדה, הגשת טבלת הקצאות עדכנית ומוסכמת במערכת המבא"ת.
11. יש למחוק מהוראות התכנית את שלביות הביצוע - בה יש פרוט מטבלת ההקצאות.
12. הגשת כתב שיפוי.
13. תיקונים טכניים והערות היועמ"ש.

בהתאם לסעיף 109א לחוק, התכנית נקבעה כטעונה אשור השר ביום 16/03/2020.

נימוקי ההחלטה :

1. התכנית טעונה אישור השר לאור כמות שטחי הבניה העוברים ממגורים למסחר העולה על 50% ולכן לא עומד באמור בסעיף 62 א (א)6.
2. יש להסביר מכא איזה סעיף בחוק מועברים שטחי השרות של הגינות התלויות (1200 מ"ר) ביעוד מגורים לשימוש שטחי שירות במסחר.
3. יש להסביר את הצורך בנפחי הבניה הגבוהים עבור שטחי שירות בשימוש המסחרי.
4. התייחסות למטרות התכנית - סעיף 1 במטרות התכנית יש לרשום פרסום טבלאות איזון עדכניות לתכנית מאושרת קודמת.

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: 455-0666271

- ב. סעיף 2 ההפניה לסעיף החוק צריכה להיות לפי סעיף 62 א (א) 6. -
- ג. סעיף 4, הסעיף מאפשר ניווד של 1200 מ"ר מסחר שטח עיקרי עילי לשטח עיקרי ת"ק, מטרה זו אינה מקבלת ביטוי בטבלה 5, - כמו כן לא ברור מכח איזה סעיף בחוק ניתן לבצע ניווד זה- המייל שהתקבל מהועדה ביום 18.02.20 מפנה להערה בטבלה אודות שטחים של גינות תלויות שמופיעות במטרות התכנית סעיף 7.
- ד. סעיף 6 במטרות התכנית יש לרשום שינוי קו בניין (לפרט), לפי סעיף 62 א' א' 4.
- ה. יש להוסיף סעיף הריסת מבנים.
5. התייחסות להוראות-
 - א. סעיף 1.4- יש להגדיר את התכנית כאיחוד וחלוקה.
 - ב. סעיף 1.6 יש לשנות את היחס להחלפה ולפרט את ההוראות הרלוונטיות בפרק 4.
 - ג. התכנית כוללת מבנים להריסה, יש לפרט בפרק 4 הוראות לגבי מבנים להריסה, ולפרט בפרק 6 בדבר הריסות ופינויים.
 - ד. בפרק 6.2 יש לרשום תקן חנייה ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
6. התייחסות לתשריט-
 - א. בתשריט מצב מוצע מסומנת זיקת הנאה בחלקו הדרומי של תא 168- זיקת הנאה מסומנת בתחום קוי בניין- יש לתקן... כמו כן הוראות התכנית בפרק 4 קובעות זיקת הנאה בשפ"פ אך הדבר לא בא לידי ביטוי בתשריט מצב מוצע.
 - ב. יש להסביר מדוע זיקת הנאה בתוך קווי הבניין.
7. התייחסות לנספח בינוי-
 - א. יש להציג את הקו הכחול של התכנית.
 - ב. זיקת הנאה בחלק הדרומי של התכנית לא מסומנת בנספח
 - ג. לא ברור מהו הסימון האפור בחלק המסחרי - והאם הסימון עולה על עץ לשימור?
 - ד. נספח הבינוי לא מתייחס לעצים בשטח התכנית. -
 - ה. נספח הבינוי אינו תואם להנחיות מרחביות של מצפה אפק בדבר חנייה עילית וגינון לאורך הרחוב.

נימוקי ההחלטה קיבלו מענה, בתיקונים טכניים ובתיאום תכנוני מול לשכת התכנון המחוזית.

עם הגשת המסמכים המעודכנים במערכת טבלת ההקצאות נבדקה שוב ע"י שמאי הועדה בהתייחסותו מיום 18/10/2020 נכתב בסיכומו של דבר כי אין מניעה לאישור הטבלה המוצעת.

המלצות

לתת תוקף לתכנית בתנאי: תיקונים טכניים והערות היועמ"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/בית דגן/1
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020	

שם התכנית: ביטול פרסום הפקעה לפי סעיף 5-7 גוש 7208 חלקה 17 - בית דגן

נושא: דיון בהפקעות

סוג תוכנית: הפקעה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	ממ/1/2001
בהתאם לתוכנית	תרשצ/3/67/9

בעלי ענין

יזם

רשות מקרקעי ישראל

בעלים

מועצה מקומית בית דגן

רשות מקרקעי ישראל

מ. מקומית

ועדה מקומית

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7208	7208	לא	17	17	כן

מטרת התכנית / הדיון

ביטול הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ומחיקת ההערה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובת מועצה מקומית בית דגן.

חוות דעת

רקע:

1. ביום 06.08.1989 פורסמה למתן תוקף בי"פ 3686 תכנית ממ/1/2001 (להלן: "התכנית"). התכנית מהווה שינוי לתכנית ממ/1420 בבית דגן.

2. יוזמת התכנית הרשומה הייתה הועדה המקומית אך מאחורי התכנית עמד בעיקר משרד השיכון, בעלת הקרקע היא רשות מקרקעי ישראל ומטרותיה, הנן בין היתר, שינוי יעוד השטח ממגורים "א" מיוחד ו"ב" למגורים "ב" (בתים דו קומתיים), קביעת תנאים לבניית מבני מגורים ויעוד שטחים למטרות ציבור- שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים וכדומה.

3. המקרקעין הנ"ל הידועים כגוש 7208 חלקה 17 (מס' ישן גו"ח 6076/52) בשטח של 1084 מ"ר שבבעלות רמ"י (להלן: "המקרקעין"), נכללים בתחום התוכנית, ושינוי ייעודם בה, מייעוד מגורים לייעוד שצ"פ. כמו כן, המבנה בשטחם סומן להריסה.

4. מכוח הוראות התכנית הנ"ל ניתן להפקיע שטחים ציבוריים. בהתאם לבקשת המועצה המקומית בית דגן אישרה הוועדה הפקעת חלקים מהמקרקעין הנ"ל לצורכי ציבור ובהתאם פרסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ולפי חוק התכנון והבניה. בהתאם לכך, נרשמה ביום 03.02.1997 הערת אזהרה בנסח רישום מקרקעין לטובת המועצה המקומית בית דגן.

5. הליך ההפקעה לא הושלם כך שלא פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה ולא נתפסה החזקה במקרקעין ובכך לא התקיים הליך הפקעה בגינו ניתן להגיש תביעת פיצויי הפקעה.

6. ביום 04.09.2001 אושרה תכנית לשיכון ציבורי מס' 3/67/9 (להלן: "התרש"צ") אשר יעדה אף היא את המקרקעין לשטח ציבורי פתוח.

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/בית דגן/1

7. לאור העובדה כי המקרקעין נכללו בתרש"צ כאמור בייעוד שצ"פ, הבעלות במקרקעין נרשמה על שמה של המועצה המקומית בית דגן ביום 02.05.2005, וזאת מכוח סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964 (להלן: "**חוק שיכונים ציבוריים**") שהיה בתוקף במועדים הרלוונטיים.

8. בהתאם לאמור, הועדה המקומית לא הפקיעה את המקרקעין ואלה נרשמו על שם המועצה מכח סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים.

9. נגד הוועדה, המועצה ורמ"י הוגשה תביעת פיצויי הפקעה בת"א 19272-01-19 בביהמ"ש המחוזי מרכז. מאחר וההפקעה בוצעה, כאמור מכוח חוק שיכונים ציבוריים, מוצע כי הוועדה תבטל את ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ובהתאם למחוק ההערה שנרשמה בפנקסי המקרקעין.

המלצות

ביטול החלטה לפרסום הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 5	הפקעה: הפ/ באר יעקב 22
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020	

שם התכנית: הפקעה בהתאם לתכנית תמל 1019 צריפין מתחם 2- באר יעקב

נושא דיון בהפקעות

סוג תוכנית הפקעה

סמכות תוכנית ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	תמל/ 1019

בעלי עניין

יזם

מועצה מקומית באר יעקב

בעלים

רמ"י רשות מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 4233 חלקי חלקות : 39, 40, 41, 42, 44, 53, 62

גוש : 4239 חלקי חלקות : 1, 5, 10

גוש : 4244 חלקי חלקות : 2, 4, 7, 8, 9, 10

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
4233	414	416	כן	תמל/ 1019
4233	418	418	כן	תמל/ 1019
4239	400	400	כן	תמל/ 1019
4239	405	405	כן	תמל/ 1019
4239	406	406	כן	תמל/ 1019
4239	412	413	כן	תמל/ 1019
4244	401	404	כן	תמל/ 1019
4244	407	411	כן	תמל/ 1019

מטרת התכנית / הדיון

דיון בהתנגדות לפרסום הפקעה ע"פ סעיף 5-7 לפודת הקרקעות

מתנגדים

- רז כהן פרשקר

חוות דעת

לאחר אישורה של תכנית תמל/1019, נשלחו ופורסמו הודעות לפי תקנות 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות").

לאור זאת הוגשה ללועדה התנגדות לפי סעיף 5א לפקודת הקרקעות על שם דורון אלטר באמצעות ב"כ עוה"ד משה רז כהן במקרקעין הידועים כגוש 4233 חלקה 62 (להלן: "המקרקעין") מכוח התכנית הנ"ל.

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגד בעל זכויות חכירה במקרקעין כבר משנת 1983 ועליהם קיים מבנה למגורים.
2. קיימת חובה לספק למתנגד ומשפחתו דיור חילופי בשווי הנכס שהופקע או לשלם פיצוי בהתאם לשווי הנכס.
3. לפצות את המתנגד על יתרת המבנים שאין להם זכות קיום עצמאית לכן על הרשות להפקיע את כלל השטח.
4. יש לפצות את המתנגד בגין הוצאות העברתו לשיכון החלופי.

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 22

5. הפיצוי, בין אם הוא כספי או דיור חלופי, יבוצע כתנאי לתפיסת החזקה במקרקעין.

6. המתנגד עותר לביטול הודעת ההפקעה בקשר למקרקעין הנ"ל או לא לממש אותה טרם יועמד שיכון חלופי או פיצוי כספי למתנגד לפי בחירתו.

המלצות

לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. הבעלות במקרקעין הנ"ל הינה של רמ"י.

2. הסכם החכירה הסתיים בשנת 2007 ולא ברורה טובת הנאתו של המתנגד במקרקעין עפ"י הדין כשמעמדה של הקרקע הוא "קרקע להשבה" כהגדרתה בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014.

3. במקרים דומים נערכים הסכמי השבה עם רמ"י המגלמים בתוכם את מלוא הפיצוי ויש לפנות בעניין זה לרמ"י.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 76388\1	תיק בניין: 220260000
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

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

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו, 9438307

עורך

קריבין גיל, דולצ'ין 4/55 ירושלים

מתכנן שלד

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר סבא

כתובת

באר יעקב

גושים וחלקות גוש: 4244 חלקה: 2, 8, חלקה: 9 מגרשים: 409, 408, 308

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

תמל/ 1019

יעוד:

שטח ציבורי פתוח

שימושים:

שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור כללי תאור הבקשה: שינוי שימוש

שטח עיקרי:

303.22 מ"ר

מהות בקשה

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					303.22		משרדים	
השימושים המותרים במגרש 409: א. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיות עצים. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. תא שטח 412 ישמש עבור מבנה לצורכי חינוך כי								
					303.22		סה"כ	

חוות דעת

שימוש חורג מיעוד שצ"פ ושב"צ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש . מוצע:

12 משרדים טיפוס B - שטח כל אחד 14.78 מ"ר
8 קונטינר טיפוס D - שטח 14.78 מ"ר
משרד טיפוס E - 7.5 מ"ר
סה"כ 303.22 מ"ר

פרסומים:

פורסם בעיתון ביום 10/9/2020
נשלחו מכתבים ביום 16/09/2020
ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
הבקשה נבדקה ונמצאה ראויה לדיון.

פרוט הפרסום

שימוש חורג מיעוד שצ"פ ומבנים למוסדות ציבור למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש

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: 7638811

המלצות

לאשר את השימוש החורג לתקופה של 30 חודשים מקבלת ההיתר בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	הערות
26/10/2020	לא הושלם	אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בתיק המידע.
26/10/2020	הושלם	תיק מידע להיתר שהופק על ידי הוועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
26/10/2020	הושלם	מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים.
26/10/2020	הושלם	הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).
26/10/2020	הושלם	במידה והמבקש היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור ע"ד או ר"ח), ייפוי כוח חתום ע"י ע"ד או ר"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס.
26/10/2020	הושלם	אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).
26/10/2020	הושלם	התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך בקשה ראשי (ועורכי משנה אם קיים), עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, עורכי משנה, יועץ נגישות אם נדרש על פי חוק,
26/10/2020	הושלם	ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
26/10/2020	הושלם	צילום תעודת זהות של המבקש/ים.
26/10/2020	הושלם	צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד.
26/10/2020	הושלם	קבלה על תשלום פיקדון
26/10/2020	הושלם	במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע הפרסום על פי החוק והנחיות הועדה.
26/10/2020	הושלם	העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016
26/10/2020	הושלם	אישור מהנדס המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה	סטטוס	הערות
26/10/2020	לא הושלם	חוד ויועץ בטיחות.
26/10/2020	לא הושלם	נספח יציבות
26/10/2020	לא הושלם	נספח תברואה (ע"פ תיק מידע) מאושר ע"י המועצה
26/10/2020	לא הושלם	אישור ר.מ.י.
26/10/2020	לא הושלם	אישור המועצה המקומית
26/10/2020	לא הושלם	אישור פקיד היעורבות במידה וקיימים עצים במגרש
26/10/2020	לא הושלם	תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב- 4 עותקים)
26/10/2020	לא הושלם	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
26/10/2020	לא הושלם	נספח ניקוז.
26/10/2020	לא הושלם	תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
26/10/2020	לא הושלם	בתום 30 החודשים השטח יפונה ויוחזר לקדמותו
26/10/2020	לא הושלם	מתן ערבות בנקאית להבטחת פינוי השטח בתום 30 חודשים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 76378\1	תיק בניין: 220259900
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

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

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו, 9438307

עורך

קריבין גיל, דולצין 4/55 ירושלים

מתכנן שלד

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר סבא

כתובת

באר יעקב

גושים וחלקות

גוש: 4233 חלקה: 13

גוש: 4244 חלקה: 9 מגרש: 315, חלקה: 10 מגרש: 315

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

תמל/ 1019, ב/תמל/ 1019

יעוד:

שטח פרטי פתוח

שימושים:

שטח ציבורי פתוח

תאור הבקשה: שינוי שימוש

שטח עיקרי:

134.10 מ"ר

מהות בקשה

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש

בדיקה מרחבית

מפלס/קומה	שימוש / אחר	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		אחר		מותר
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	משרדים		134.10					
השימושים המותרים בשצ"פ: א. נטיעות עצים, גינות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש. ג.								
	סה"כ		134.10					

חוות דעת

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש .

מוצע:

משרד טיפוס A - 30.25 מ"ר

4 משרדים טיפוס B - שטח כל אחד 14.78 מ"ר

קונטיינר טיפוס D - שטח 14.78 מ"ר

סה"כ 134.41 מ"ר

פרסומים:

פורסם בעיתון ביום 10/9/2020

נשלחו מכתבים ביום 16/09/2020

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה נבדקה ונמצאה ראויה לדיון.

פרוט הפרסום

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש

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: 7637811

המלצות

לאשר את השימוש החורג לתקופה של 30 חודשים מקבלת ההיתר בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- תיק מידע להיתר שהופק על ידי הוועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות. 21/10/2020 הושלם
- מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים. 21/10/2020 הושלם
- הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך). 21/10/2020 הושלם
- במידה והמבקש היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור ע"י או ר"ח), ייפוי כוח חתום ע"י ע"י או ר"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס. 21/10/2020 הושלם
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג). 21/10/2020 הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקש/ים, עורך בקשה ראשי (ועורכי משנה אם קיים), עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, עורכי משנה, יועץ נגישות אם נדרש על פי חוק, 21/10/2020 הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., 21/10/2020 הושלם
- מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל. 21/10/2020 הושלם
- צילום תעודת זהות של המבקש/ים. 21/10/2020 הושלם
- צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד. 21/10/2020 הושלם
- קבלה על תשלום פיקדון 21/10/2020 הושלם
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע הפרסום על פי החוק והנחיות הועדה. 21/10/2020 הושלם
- העתק כל מסמך שנקבע בדיון או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016 21/10/2020 הושלם
- הגשת תצ"ר מאושר בוועדה המקומית 21/10/2020 הושלם
- אישור מהנדס המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר 21/10/2020 הושלם

תנאים לשלב בקרת תכ

תאריך השלמה סטטוס

- דוח ויועץ בטיחות. לא הושלם
- נספח יציבות (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) לא הושלם
- נספח תברואה (ע"פ תיק מידע) מאושר ע"י הוועדה לא הושלם
- אישור ר.מ.י. לא הושלם
- אישור המועצה המקומית לא הושלם
- אישור פקיד היערוך במידה וקיימים עצים במגרש לא הושלם
- תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב- 4 עותקים) לא הושלם
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה). לא הושלם
- נספח ניקוז. לא הושלם
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי לא הושלם
- בתום 30 חודשים השטח יפונה ויוחזר לקדמותו לא הושלם
- מתן ערבות בנקאית להבטחת פינוי השטח בתום 30 חודשים לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 76389\1	תיק בניין: 220258800
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

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

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו, 9438307

עורך

קריבין גיל, דולצין 4/55 ירושלים

מתכנן שלד

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר סבא

כתובת

באר יעקב

גושים וחלקות

גוש: 4244 חלקה: 9 מגרש: 410

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

תמל/ 1019

יעוד:

שטח ציבורי פתוח

שימושים:

שטח לבנייני ציבור

שטח עיקרי:

318.59 מ"ר

תאור הבקשה: בניה בדיעבד, שינוי שימוש

מהות בקשה

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					318.59		משרדים	
השימושים המותרים במגרש 410: א. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיות עצים. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. תא שטח 412 ישמש עבור מבנה לצורכי חינוך כי								
					318.59		סה"כ	

חוות דעת

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש .

מוצע:

משרד טיפוס A - 96.6 מ"ר

11 משרדים טיפוס B - שטח כל אחד 14.78 מ"ר

4 קונטינר טיפוס D - שטח 14.78 מ"ר

סה"כ 318.59 מ"ר

פרסומים

פורסם בעיתון ביום 10/9/2020

נשלחו מכתבים ביום 16/09/2020

ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה נבדקה ונמצאה ראויה לדיון.

פרוט הפרסום

שימוש חורג מיעוד מבנים למוסדות ציבור למבנים יבילים לצורך התארגנות לתקופה של 30 חודש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקומית עם הקלות: 7638911

המלצות

לאשר את השימוש החורג לתקופה של 30 חודשים מקבלת ההיתר בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	המלצה
21/10/2020	לא הושלם	אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בתיק המידע.
21/10/2020	הושלם	תיק מידע להיתר שהופק על ידי הוועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
21/10/2020	הושלם	מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים.
21/10/2020	הושלם	הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).
21/10/2020	הושלם	במידה והמבקש היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור ע"ד או ר"ח), ייפוי כוח חתום ע"י ע"ד או ר"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס.
21/10/2020	הושלם	אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).
21/10/2020	הושלם	התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך בקשה ראשי (ועורכי משנה אם קיים), עורך משנה בתחום הנדסת מבנים, עורכי משנה, יועץ נגישות אם נדרש על פי חוק,
21/10/2020	הושלם	ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
21/10/2020	הושלם	צילום תעודת זהות של המבקש/ים.
21/10/2020	הושלם	צילום רשיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד.
21/10/2020	הושלם	קבלה על תשלום פיקדון
21/10/2020	הושלם	במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע הפרסום על פי החוק והנחיות הוועדה.
21/10/2020	הושלם	העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016
21/10/2020	הושלם	הגשת תצ"ר מאושר בוועדה המקומית
21/10/2020	הושלם	אישור מהנדס המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר

תנאים לשלב בקרת תכנון

תאריך השלמה	סטטוס	המלצה
21/10/2020	לא הושלם	חווד יועץ בטיחות
21/10/2020	לא הושלם	נספח יציבות
21/10/2020	לא הושלם	נספח תברואה מאושר ע"י המועצה
21/10/2020	לא הושלם	אישור ר.מ.י.
21/10/2020	לא הושלם	אישור המועצה המקומית
21/10/2020	לא הושלם	אישור פקיד היערוך במידה וקיימים עצים במגרש
21/10/2020	לא הושלם	תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב- 4 עותקים)
21/10/2020	לא הושלם	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
21/10/2020	לא הושלם	נספח ניקוז.
21/10/2020	לא הושלם	תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
21/10/2020	לא הושלם	בתום 30 חודשים השטח יפונה ויוחזר לקדמותו
21/10/2020	לא הושלם	מתן ערבות בנקאית להבטחת פינוי השטח בתום 30 חודשים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 75822\1	תיק בניין: 220259300
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

גמא א.כ באר יעקב בע"מ, זבוטינסקי באר יעקב

בעל הנכס

סמינר באר יעקב ע"ש שמואל ופאני וולפסון, זבוטינסקי 3 באר יעקב

עורך

תשבי-רוזני אדריכלים 2002 בע"מ-ישראל רוזני, דרך השלום 7 תל אביב - יפו

מתכנן שלד

שחר צבי, מבוא לולב 17 יהוד

כתובת

גושים וחלקות

גוש: 4040 חלקה: 124

סוג סעיף

תוכניות:

455-0132324, ממ/מק/1160, ממ/מ/2/10004, ממ/מ/10006, ממ/מ/10002, ממ/מ/10005, ממ/מ/1/10004, ממ/מ/825/א, ממ/מ/825, ממ/מ/1160, גמ/מ/1/452, תגפ/452

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מבנה מסחרי

שטח עיקרי:

45.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינוי שימוש, בניה בדיעבד

מהות בקשה

שימוש חורג ממגורים למשרד מכירות על הקרקע באופן זמני לתקופה של שנה

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					45.00		שימוש חורג	
	5.00						*קו בניין קדמי	
	3.00						*קו בניין צידי	
					45.00		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

חוות דעת

שימוש חורג ממגורים למשרד מכירות על הקרקע באופן זמני לתקופה של שנה, המשרד מיועד למכירה של דירות במגורים שעתידיים להבנות בחלקות: 137,136,127,124,100,99,98,5,7.

דו"ח פקוח:

בתאריך 4.2.2020 חברת גמא הניחה משרד מכירות בגוש 4041 חלקה 124 (מגורים ג') ללא היתר יש לציין שהגישו בקשה למידע להיתר למשרד מכירות ב-20.1.2020 (משרד זה אמור לשמש את הבניה שבשטח של הרב יעקובזון

פרסומים:

פורסם בעתון בתאריך 5.6.2020
נשלחו מכתבים לשכנים בתאריך 16.6.2020
לא התקבלו התנגדויות.

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: 75822\1

הערות בדיקה:

הוגשו תכניות לבניה.
ניתן לשבץ.

פרוט הפרסום

שימוש חורג ממגורים למשרד מכירות על הקרקע באופן זמני לתקופה של שנה, המשרד מיועד למכירה של דירות במגורים
שעתידיים להיבנות בחלקות: 7,5,98,99,100,124,127,136,137

המלצות

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים למשרד מכירות על הקרקע באופן זמני לתקופה של שנה מתאריך מתן היתר בניה,
המשרד מיועד למכירה של דירות במגורים שעתידיים להיבנות בחלקות: 7,5,98,99,100,124,127,136,137.
תשלום השבחה מתחילת השימוש.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- | תאריך השלמה | סטטוס | תנאים לקליטת בקשה להיתר |
|-------------|-------|--|
| 26/07/2020 | הושלם | - התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס. |
| 26/07/2020 | הושלם | - תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות. |
| 26/07/2020 | הושלם | - מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים. |
| 26/07/2020 | הושלם | - חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה |
| 26/07/2020 | 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). |
| 26/07/2020 | הושלם | - 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. |
| 26/07/2020 | 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, |
| 26/07/2020 | הושלם | - התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס. |
| 26/07/2020 | הושלם | - ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל. |
| 26/07/2020 | הושלם | - צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד. |
| 26/07/2020 | הושלם | - אישור על תשלום פיקדון. |
| 26/07/2020 | הושלם | - חוות דעת של יועץ תנועה - לפי הצורך. |
| 26/07/2020 | 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. |
| 26/07/2020 | הושלם | - אישור פיקוד העורף על פטור מביצוע ממ"ד |
| 27/10/2020 | הושלם | - אישור מורשה נגישות |

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- | תאריך השלמה | סטטוס | תנאים לשלב בקרת תכנ |
|-------------|-------|---|
| לא הושלם | | - חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים. |
| לא הושלם | | - תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש. |
| לא הושלם | | - הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים |
| לא הושלם | | - אישור מועצה |
| לא הושלם | | - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה). |
| לא הושלם | | - חוות דעת של יועץ תנועה |

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 : 75822\1

- אישור יועץ תנועה של הועדה

- ערבות בנקאית לפינוי המבנה.

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

- הגשת 4 עותקים מתוקנים של התוכניות.

- תנאי בהיתר: תקופת השימוש לשנה אחת בלבד.

- תנאי בהיתר: המשרד יפונה עם תום תקופת השימוש החורג.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 759661	תיק בניין: 220127000
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

סולומון אילנה, הסנונית 12 באר יעקב

סולומון דני, הסנונית 12 באר יעקב

בעל הנכס

סולומון אילנה, הסנונית 12 באר יעקב, 050-5318173

סולומון דני, הסנונית 12 באר יעקב

עורך

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

מתכנן שלד

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

כתובת

דרך חיים 9, באר יעקב

גושים וחלקות גוש: 4040 חלקה: 430

אישור בקשה

סוג סעיף

תוכניות: ממ/1479, ממ/10004/2, ממ/10008, ממ/10006, ממ/10004/1, ממ/825/א, ממ/825, ממ/1132, ב/ממ/77/1479, חמ/1398

יעוד:

אזור מגורים א

292.50 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

101.12 מ"ר

שטח שירות: 12.50 מ"ר

יח"ד: 1

מהות בקשה

בית מגורים + ממ"ד + גדרות + פרגולות + 2 משטחי חניה + שינוי בינוי למיקום חניה אחת וכניסה לבית.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
160.87					101.12		מגורים	
12.50			12.50				ממ"ד	
87.75	113.62						תכסית*	
2.00	2.00						חניה לא מקורה	
	24.04						פרגולה	
2.00	1.00						מס' קומות	
8.50	5.10						גובה בניין	
1.00	1.00						מס' יח"ד	
5.00	5.00						קו בניין קדמי	
4.00	4.00						קו בניין צידי	
5.00	5.00						קו בניין אחורי	
173.37	24.04		12.50		101.12		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

שטח עיקרי מותר 55%

שטח תכסית מותר 30% - שטח התכסית גדול התבקשה הקלה.

שטח מרתף מותר 50 מ"ר.

קו בנין לחזית לרח' ליכטנשטיין 5 מ'.

קו בנין לדרך משולבת 3 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 בקשה מקוונת עם הקלות: 759661

קו בנין צדדי 4 מ'
קו בנין לחניה מקורה 0 - לצד 2 מ' לחזית לדרך משולבת.

חוות דעת

בית מגורים + ממ"ד + גדרות + פרגולות + 2 משטחי חניה + שינוי בינוי למיקום חניה אחת וכניסה לבית.

פרסומים:

פורסם בעיתון בתאריך 3.7.2020

מכתבים לשכנים בתאריך 29.6.2020
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

המגרש ריק.

שביל כניסה למגרש ומיקום חניה אחד לא על פי הבינוי,
בבינוי מס' 77/1479 לא רשום שהבינוי מחייב.

פרוט הפרסום

הקלה בתכנית הקרקע והעברת שטחים מקומה א לקרקע

המלצות

לאשר הבקשה עם הקלה בתכנית הקרקע והעברת שטחים מקומה א לקרקע ובכפוף לתשלום היטל השבחה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- אשרור מקוון להצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה	12/07/2020	הושלם
- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות	12/07/2020	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):	12/07/2020	הושלם
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר	12/07/2020	הושלם
- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת;	12/07/2020	הושלם
- קובץ נספח העמדה	12/07/2020	הושלם
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה	12/07/2020	הושלם
- קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה	12/07/2020	הושלם
- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה	12/07/2020	הושלם
- העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;	12/07/2020	הושלם
- 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 או הבניי	12/07/2020	הושלם
- צילום ת.ז. של המבקשים	12/07/2020	הושלם
- צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד	12/07/2020	הושלם
- אישור ניספח סניטארי ע"י התאגיד מים וביוב	12/07/2020	הושלם
- אישור מועצה (בישובים באר יעקב ובית דגן בלבד)	12/07/2020	הושלם
- אישור המועצה המקומית	12/07/2020	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: 759661

תנאים לשלב בקרת תכ

- יש לקבל תצהיר אדריכל על בניה בהתאם לתקנות כיבוי אש
- אישור /פטור הג"א
- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים
- אישור מועצה
- רישום הערה יעודית בטאבו בדבר העברת שטחי בנייה מקומה לקומה,
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- אישור יועץ תנועה של הועדה.
- הגשת 4 עותקים מתוקנים של התוכניות.
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 72666\1	תיק בניין: 220214100
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

בורק וינר יזמות בע"מ, מאפו 12 דירה 2 ראשל"צ

בעל הנכס

מועצה מקומית באר יעקב, זבוטינסקי 2 באר יעקב

עורך

תימור שוורץ אדריכלים בע"מ ע"י אמיר שוורץ, שד בן צבי 2 רמת גן

מתכנן שלד

תג'ר גבי, מעלה החמישה 12 ראשל"צ

אחראי ביצוע

תג'ר גבי, מעלה החמישה 12 ראשל"צ

כתובת באר יעקב

גושים וחלקות גוש: 4041 חלקה: 230

סוג סעיף אישור בקשה

תוכניות: 455-0146563, ממ/1517/4, ממ/1517/א, מח/85, ממ/825, ממ/755, ממ/במ/1

יעוד: 3193.00 מ"ר

שימושים: שטח לבנייני ציבור תאור הבקשה: שינוי שימוש, בניה בדיעבד

שטח עיקרי: 58.50 מ"ר

מהות בקשה

שימוש חורג משטח למבני צבור למשרד מכירות לתקופה של שנתיים למגרשים מס' 111/2, 111/1, 110/2, 110/1.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					58.50		שימוש חורג	
							* קו בניין קדמי	
							* קו בניין צידי	
							* קו בניין אחורי	
					58.50		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

קו בנין מותר וקיים 4 מ'.

חוות דעת

שימוש חורג משטח למבני צבור למשרד מכירות לתקופה של שנתיים למגרשים מס' 111/2, 111/1, 110/2, 110/1.

דו"ח פקוח:

ביקור שערכתי במשרדי המכירות של בורק ווינר ב 16.5.19 נמצא תואם בקשה ואין שינוי מהדוח הקודם ב 3/18 לגבי בקשה זו.

מצ"ב תמונות

הערות בדיקה:

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: 7266611

- ערבות בנקאית על פינני המבנה ועל החזרת השטח לקדמותו באישור המועצה.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
 - תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
 - אישור /פטור הג"א.
- לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
הושלם 30/09/2020

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 74540\1	תיק בניין: 220032700
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

גואטה יהודית, דיזנגוף 9 ת.ד. 10153 באר יעקב

גואטה אליהו, דיזנגוף 9 ת.ד. 10153 באר יעקב

בעל הנכס

גואטה יהודית, דיזנגוף 9 ת.ד. 10153 באר יעקב

גואטה אליהו, דיזנגוף 9 באר יעקב

עורך

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

מתכנן שלד

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

אחראי ביצוע

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

כתובת

רחוב קרן היסוד 21, באר יעקב

גושים וחלקות

גוש: 4544 חלקה: 31 מגרש: 31

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/1016, ממ/1488, ממ/2/10004, ממ/10008, ממ/10006, ממ/1/10004, ממ/3/467, תרשצ/3/58/10

יעוד:

אזור מגורים א

1096.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

180.00 מ"ר

שטח שירות: 12.50 מ"ר

מהות בקשה

תוספת בניה לבית קיים + ממ"ד + פרגולה + 2 משטחי חניה

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
264.00					180.00	28.24	מגורים	
12.50			12.50				ממ"ד	
132.00	220.73						*תכסית	
2.00	1.00						*מס' קומות	
1.00	1.00						*מס' יח"ד קיימות	
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	
3.00	3.00						*קו בניין צידי	
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	
276.50			12.50		180.00	28.24	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

מס' התב"ע ממ/ 1016

שטח המגרש למבקש בסך 528 מ"ר.

-שטח מגרש מינמלי 800 מ"ר.

-שטח עיקרי מותר 50%=264 מ"ר.

-שטח תכסית מותר 25%=132 מ"ר. מבוקש 220.73 מ"ר מבוקשת הקלה בתכסית הקרקע.

-שטח מרתף מותר 50 מ"ר ליחידה.

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: 74540\1

מס' קומות 2 או קוטג'

-קו בנין לחזית 5מ'

-קו בנין לצד 3 מ'

-קו בנין אחורי 5 מ'

-שטח המבנה הקיים לפי חישוב מהיתר מס' 4177 משנת 20.9.1960 המתיחס למבנה שכן.

חנות דעת

תוספת בניה לבית קיים + ממ"ד + פרגולה + 2 משטחי חניה

דו"ח פיקוח:

ביום ה- 10.09.2019 נערך ביקור בנכס:

1. הנכס נבדק מול בקשה מס' 74540:

* המבוקש לא בנוי.

* מה שמיועד להריסה לא נהרס.

2. מצורפות תמונות.

פרסומים:

פורסם בעיתון בתאריך 3.1.2020

נישלחו מכתבים לשכנים בתאריך 5.1.2020

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. גובה חלל הגג המוצע גבוה, ניתן להנמיך.

2. המבנה הקיים מסומן בתצר ולפיכך ההתייחסות למבנה כשטח קיים.

פרוט הפרסום

1. העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע

2. הקלה בתכנית הקרקע

המלצות

לאשר הבקשה עם ההקלות להעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע והקלה בתכנית הקרקע בכפוף לתשלום היטל השבחה.

-יצוין כי השטח של המבנה הקיים הינו מדידה גרפית בסך 28.24 מ"ר, מהיתר בניה מס' 4177 שניתן למבנה השכן במיגרש.

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	25/05/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	25/05/2020	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.	25/05/2020	הושלם
- תוכנית סניטרית חתומה ע"י התאגיד (במידה ואין תאגיד חתימת המועצה).	25/05/2020	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).	25/05/2020	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,	25/05/2020	הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	25/05/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: 25/05/2020 מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	25/05/2020	הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 74540\1

- צילום ת.ז. של המבקשים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לוועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.
- חתימת שותפים במגרש לבניה המבוקשת על גבי הבקשה (יש לציין הצהרה על ההסכמה לבקשת הבניה לאחר שעייין בה והבינה היטב וציין את שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).

תנאים לשלב בקרת תכ

- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- אישור פיקוד העורף - במידה ומבוקשת בניית ממ"ד.
- יש לסמן פיר בתחום המגרש, ולהנמיך את גובה הגג.
- אישור מועצה
- הגשת ארבע תוכניות מתוקנות.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 להבטחת קיום תנאי ההיתר לרבות הריסה.
- מינוי אחראי לביצוע וביקורת, בדיקת בטונים ופסולת לפי הצורך לבית קיים
- רישום הערה יעודית בטאבו בדבר העברת שטחי בנייה מקומה לקומה,
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- 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

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 74804\1	תיק בניין: 220128212
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

גוטמן דוד, הסנונית 2 באר יעקב

גוטמן טרז, הסנונית 2 באר יעקב

בעל הנכס

גוטמן דוד, הסנונית 2 באר יעקב

גוטמן טרז, הסנונית 2 באר יעקב

עורך

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

מתכנן שלד

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

אחראי ביצוע

גררה גדעון, נווה דורון באר יעקב

כתובת

סלעית 2, באר יעקב

גושים וחלקות

גוש: 4040 חלקה: 415

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

455-0409664, ממ/1479, ממ/825, חמ/1/74, חמ/74, ממ/1132, ממ/825, ממ/825/א'

יעוד:

מגורים א' 637.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

199.80 מ"ר שטח שירות: 125.00 מ"ר יח"ד: 1

מהות בקשה

בית מגורים + מרתף+ממד+גדרות+פרגולות+חניה מקורה+משטח חניה+בריכת שחיה פרטית

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
200.00					199.80		מגורים	
120.00	118.50						*תכסית	
120.00			116.10				מרתף	
18.00			8.90				חניה מקורה	
1.00	1.00						*חניה לא מקורה	
2.00	2.00						*מס' קומות	
			19.50				*בריכה	
3.00	3.00						*קו בניין קדמי	
3.60	3.60						*קו בניין צידי	
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	
3.60	1.00						*קו בניין צידי לברי	
5.00	1.00						*קו בניין אחורי לב	
1.00	1.00						*מס' יח"ד	
26.00	26.00						פרגולה	
	1.85						*קו בניין צדדי-סכ	

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: 74804\1

המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
2.00	2.00						*קו בניין לחזית - נ	
364.00	26.00		125.00		199.80		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

1. קו בנין לצד ימין 0.
2. קו בנין צד שמאלי 3.6 מ'
3. קו בנין צידי לסככה 0 מ'
4. קו בנין חזית לחניה 2 מ'

חוות דעת

בית מגורים + מרתף+ממד+גדרות+פרגולות+חניה מקורה+משטח חניה+בריכת שחיה פרטית.

פרסומים:

פורסם בעיתון בתאריך 22.11.19
נשלחו מכתבים לשכנים בתאריך 2.12.19
לא התקבלו התנגדויות.

מגרש ריק.

הערות בדיקה:

1. מוצעת חניה מקורה החורגת מקו בנין צד במקום 0 מוצע במרחק כ- 1.85 מגבול המגרש.
2. חצר אנגלית בבינוי מוצעת כ- 1.20 מגבול מגרש שכן צד, מוצעת עד לגבול מגרש שכן צד. מוצע יצאה מהמרתף לקומת קרקע דרך חצר אנגלית הצמודה לשכן.
3. פטיו בתכנית הבינוי מוצע 3 מ' על 4.5 מ'.
4. בבינוי מוגשת כניסה אחת בחזית כשגרם המדרגות במרכז הבית. הכניסה בחזית ללא שביל כניסה פנוי מהמדרכה החסום ע"י החניה.
5. הכניסה בחזית ניכנסים לפינת עבודה ומדרגות לקומה א' ויוצרת מעין כניסה ניפרדת לקומה א' וכפיצול דירה. מוגשת בקשה עם כניסה נוספת בצד המבנה ובמרכז הבית, כשהכניסה לשביל הכניסה לבית חצי סגור ע"י החניה.
6. בתכנית הפיתוח/קומה לא מופיע גבולות המגרש ברור, לכן תוספת לגדרות מיקומם לא ברור.
7. מבוקש תוספת לגדר אחורית אקוסטית כשבמידה לא מופיעה גדר קיימת. גדר בצד המגרש לא ברור היכן היא נימצאת בצד השכן או חצי חצי בכל מקרה יש לקבל חתימת שכן להגבהת גדר. [חזית צפונית, מערבית, חתך ב-ב מיקום הגדר לא ברור.
8. יש להוסיף בחישוב השטחים את השטח המקורה של שביל הכניסה לבית.
9. רוחב החניה השניה כ- 2.30 מ' לבדיקת מהנדסת הועדה. בין שני עמודים.
10. יש למלא את טבלת השטחים המותרים.

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: 74804\1

1. התכנית מוגשת עם 2 כניסות לבית, הכניסה בחזית לתוך חדר מדרגות העולות לקומה א' יוצרות מעיין כניסה ליחידה שניה.
2. חצר אנגלית מגיעה עד לגבול מגרש לשכן ועוברת מעל צינור תשתיות שלא מראים אותו בתכנית.
3. החניות לא מוצעות לפי התב"ע לפי קו הבנין 2 מ' מגבול המגרש בחזית, ו-0 צד.
4. החניה מקורה מבטון בתב"ע לא רשום סוג הגג - בדרך כלל לא נתנו היתר לגג בטון.
5. גדר רשת מוצעת לבריכה.
6. 0.00 בבינוי 58.20 מוצע 57.9
7. מוצע פטיו גדול יש להקטין רק לשימוש החלונות הרלוונטיות.
8. חדר משאבות מחוץ לקו הבנין לתקן.
9. גדר בין השותפים לסמן רגל לכוון המבקש.

פרוט הפרסום

1. הקלה להקמת בריכת שחיה
2. הקלה בקו בנין אחורי לבריכת שחיה מ-5 מ' ל-1 מ'.
3. הקלה בקו בנין צד לבריכת שחיה מ-3 מ' ל-1 מ'.

המלצות

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מוצעת חניה מקורה החורגת מקו בנין צד במקום 0 מוצע במרחק כ-1.85 מגבול המגרש.
2. חצר אנגלית בבינוי מוצעת כ-1.20 מ' מגבול מגרש שכן צד, בבקשה מוצעת חצר אנגלית עד לגבול מגרש שכן צד.
- מוצעת יציאה מהמרתף לקומת קרקע דרך חצר אנגלית הצמודה לשכן, קו בנין של החצר אנגלית אינה תואמת תב"ע ותקנות תכנון ובניה.
3. בבינוי מוגשת כניסה אחת בחזית כאשר גרם המדרגות במרכז הבית. בבקשה להיתר מתוכננות שתי כניסות, כניסה בחזית ללא שביל כניסה פנוי מהמדרכה החסום ע"י החניה. על פניו בתכנית המוצעת מתוכננות שתי יחידות דיור לפחות. הכניסה מחזית לפינת עבודה ומדרגות לקומה א' יוצרת מעיין כניסה נפרדת לקומה א' וכפיצול דירה.
- מוגשת בקשה עם כניסה נוספת בצד המבנה ובמרכז הבית, כשהכניסה לשביל הכניסה לבית חצי סגורה ע"י החניה.
4. בתכנית הפיתוח לא מופיעים גבולות המגרש באופו ברור, מדובר בתוספת לגדרות שמיקומם לא ברור. מבוקש תוספת לגדר אחורית אקוסטית כשבמידה לא מופיעה גדר קיימת. לא ברור היכן גדר בצד המגרש נמצאת, בצד השכן או תכנון במיצר. נדרשת לקבל חתימת שכן להגבהת גדר.
5. בחישוב השטחים לא חושב השטח המקורה בחצר האנגלית של שביל הכניסה לבית. אין זכויות לצורך קירוי זה.
6. רוחב החניה השניה כ-2.30 מ' בין שני עמודים, חניות לא תקניות וכן החניות אינן תקניות במידת האורך.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 03/02/2020 | - תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות. |
| הושלם | 03/02/2020 | - מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים. |
| הושלם | 03/02/2020 | - חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה |
| הושלם | 03/02/2020 | - נספח סניטרי חתום ע"י התאגיד (במידה ולא קיים תאגיד - אישור המועצה המקומית) |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 7480411

- 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).
- "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,
- במידה ומבוקשות הקלות או שימוש חורג, לצרף את תיק הפרסום ע"פ סעיף 149א' בחוק התכנון והבניה.
- אישור חברת חשמל
- הגשת תוכנית בינוי, פיתוח תשתיות חתומה על פי דרישת התב"ע.
- אישור על תשלום פיקדון.
- אישור בזק / כבלים / ספק תקשורת אחר.
- ציון כול הפרטים בטופס 1 תקנה 2א' של: מבקש, בעל זכות הנכס, עורך הבקשה ראשי, מתכנ שלד הבנין, לרבות מס' תעודת זהות מס' רשיון, כתובות המבקש, מס' טלפון, מס' פקס, דואר אלקטרוני.
- קבלת תצהיר המבקש, עורך הבקשה, מתכנ השלד.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנ השלד.
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנ שלד הבנין, ובעלי הזכות בנכס.
- הגשת קובץ תוכנית ראשית הכוללת תוכנית מדידה עדכנית, נספח העמדה, תוכנית פיתוח, תוכנית תנוחה, חזיתות, פריסת גדרות, פרטי גדרות ומעקות, פרטי פרגולות, הכול ערוך בגיליון אחד וכאמור בתוספת
- מינוי עורך בקשה ראשי והצהרת מהנדס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 73715\1	תיק בניין: 1480029300
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

עצמון לילך, החרמש 2 סביון

עצמון גיל, החרמש 2 סביון

בעל הנכס

מנהל, החרמש 2 סביון

עורך

פרייס זיו, החבצלת 9 ת.ד 130 קרית אונו, 0543100105

מתכנן שלד

רפאלי צבי, הזיתים 33 גבעת שמואל

כתובת

רחוב החרמש 2, סביון

גושים וחלקות

גוש: 6723 חלקה: 222 מגרש: 829

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ(שד)/23/534, ממ/2/23/534, ממ/4031, ממ/10008, ממ/1/23/534, ממ(שד)/23/534, גמ/2/534, גמ/534

יעוד:

מגורים + משק עזר

2367.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

שטח עיקרי:

552.62 מ"ר

שטח שירות: 35.58 מ"ר

יח"ד: 1

מהות בקשה

הריסת בית חד משפחתי קיים ובניית יחידת דיור חדשה הכוללת: בניית מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה וח.מכונות, ממ"ד, פרגולות, חניה מקורה, גדרות ופיתוח שטח

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			12.50		90.62		מרתף	-1.00
			8.20		376.36		מגורים ק.ק	
					85.64		מגורים ק.א	1.00
			14.88				חניה מקורה	
	76.45						*בריכה	
	193.13						פרגולה	
399.52	384.56						*תכסית	
2.00	2.00						*מס' קומות	
9.00	9.00						*גובה בניין	
1.00	1.00						*מס' יח"ד	
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	
5.00	5.00						*קו בניין צידי	
10.00	10.00						*קו בניין אחורי	
	193.13		35.58		552.62		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

מגרש פינתי

שטח מגרש מינמלי 2000 מ"ר

ממ"ד מוצע בקומת מרתף בשטח שירות 12.5 מ"ר

תכסית מותר לבניה 180+142.02+77.5 = 399.52 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 737151

שטח עיקרי מותר לבניה עם הקלה: 554.04 מ"ר

שטח שירות מותר לבניה: 77.5 מ"ר

חוות דעת

רקע תכנוני:

הריסת בית חד משפחתי קיים ובניית יחידת דיור חדשה הכוללת: בניית מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה וח.מכונות ממ"ד, פרגולות, מעלית, חניה, גדרות ופיתוח שטח

פרסומים:

הקלות פורסמו בעיתונים בתאריך

מכתבים נשלחו לחלקות גובלות בתאריך

* לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. שטח עיקרי מותר לבניה עם הקלות: $554.04 = 142.02 + 142.02 + 270$

שטח שירות מותר לבניה: 77.5 מ"ר

תכסית: $399.52 = 77.5 + 142.02 + 180$ מ"ר

שטח עיקרי מבוקש: 552.62 מ"ר

שטח שירות מבוקש: 35.58

תכסית מבוקשת: 384.56

2. בפיתוח שטח מבוקשת 3 חניות עם קירוי חלקי בתקרת בטון.

הקירוי בקו בניין קידמי של 2 מ' תואם להנחיות התב"ע.

3. בפריסת גדר אחורית (צפונית מזרחית) קיים שער הפונה לחלקה 219, מדובר במגרש השייך להורים של המבקשים הם מעוניינים בגישה ומעבר בין המגרשים. יש לבחון את מדיניות הועדה לנושא זה.

4. מבוקש הקלה בגובה גדר אחורית הפונה לשכן. מבוקש גדר בגובה 2 מ' במקום 1.80 מ'.

5. בקומה א' יש לתת פרט מעקה מרפסת תקני.

6. מבוקש הגבהת תקרה בחלק מהמבנה, גובה חלל עד קורת תמך 4.85 מ'.

פרוט הפרסום

1. הקלה של 6% משטח המגרש

2. הקלה בקו בניין קידמי צפון מערבי לצורך בניית מוסך חניה לרכב קו בניין 2 מטר

3. הגבהת בסיס גג הרעפים 7.55 מטר ממפלס רצפת קומת קרקע

4. הגבהת גדר בנויה מוצעת בגבול מגרש צפון מזרח ל - 1.80 מ' מפני הקרקע הגבוהים.

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

1. הקלה של 6% משטח המגרש - לאשר

2. הקלה בקו בניין קידמי צפון מערבי לצורך בניית מוסך חניה לרכב קו בניין 2 מטר - מתיתרת

לפי תבע 4031 מותר קו בניין קידמי 2 מטר למוסך

3. הגבהת בסיס גג הרעפים 7.55 מטר ממפלס רצפת קומת קרקע - מתיתרת.

גובה הגג עומד בדרישות התבע 9 מ', קצה הגג 7.55 מ' בהתאם לשיפוע 40%

4. הגבהת גדר בנויה מוצעת בגבול מגרש צפון מזרח ל - 1.80 מ' מפני הקרקע הגבוהים - לאשר

מבוקש גדר בנויה בגובה 2 מ' במקום 1.80 מ' המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 737151

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	29/06/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	29/06/2020	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה, אישור מחלקת גביה ותאגיד מים של המועצה מקומית.	29/06/2020	הושלם
- הוכחות בעלות: נסח מלשכת רישום המקרקעין עדכני (נסח טאבו), חוזה רכישה במידת הצורך.	29/06/2020	הושלם
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום ת. זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).	29/06/2020	הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	29/06/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	29/06/2020	הושלם
- צילום ת.ז. של המבקשים.	29/06/2020	הושלם
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.	29/06/2020	הושלם
- אישור פקיד היערות במידה וקיימים עצים במגרש.	29/06/2020	הושלם
- חתימת שותפים במגרש לבניה המבוקשת על גבי הבקשה (יש לציין הצהרה על ההסכמה לבקשת הבניה לאחר שעיין בה והבינה היטב וציין את שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).	29/06/2020	הושלם
- במידה ומבוקשת בנייה בגבול מגרש משותף כגון: גדר/מבנה וכו', יש לקבל הסכמת השכן הגובל, על השכן לחתום על גבי הבקשה במקום הרלוונטי בתרשים המגרש (יש לציין שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).	29/06/2020	הושלם
- פרטי גידור נקודתיים בכל פינה בחלקה תוך ציון גובה גדר בנייה וגובה גדר קלה, בקני"מ 1:20, (חתכים) ופריסת גדרות בקני"מ 1:100.	29/06/2020	הושלם
- קבלה על תשלום פיקדון.	25/10/2020	הושלם
- 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.	25/10/2020	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכנ	תאריך השלמה	סטטוס
- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מהנדס מפורט וערוך לפי נהלי הוועדה וחוק התכנון והבניה.		לא הושלם
- אישור יועץ בטיחות או 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.		לא הושלם
- תכנית סניטרית חתומה מאושרת		לא הושלם
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי		לא הושלם
- הגשת ארבעה עותקים מתוקנים של התוכניות. ותוכנית סרוקה חתומה ת.מ.		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

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 75745\1	תיק בניין: 1480039400
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

זיידמן ירון, הרכס 16 סביון

זיידמן מיכל, הרכס 16 סביון

עורך

גלעדי אודי, יהושוע בן נון 47 תל אביב - יפו, 0522525596

מתכנן שלד

סייג יגאל

כתובת

רחוב הרכס 16, סביון

גושים וחלקות

גוש: 6725 חלקה: 49 מגרש: 694

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ(שד)/23/534, ממ/23/534/ג, ממ/2/10004, ממ/4031, ממ/10008, ממ/1/10004, ממ/23/534/ג, ממ(שד)/23/534/ג, ממ/2/534, ממ/534

יעוד:

מגורים

1257.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

שטח עיקרי:

337.04 מ"ר

שטח שירות: 76.85 מ"ר

יח"ד: 1

מהות בקשה

בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים הכולל: קומת קרקע, ממ"ד, אחסנה, פרגולות, בריכה, ביתן בריכה גדרות ופיתוח שטח.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					337.04		מגורים ק.ק.	
			20.75				אחסנה	
			12.50				ממ"ד	
			17.48				חניה מקורה	
			26.12				ביתן בריכה	
	95.14						* בריכה	
332.92	414.53						* תכסית	
5.00	5.00						* קו בניין קדמי	
5.00	5.00						* קו בניין צידי	
10.00	10.00						* קו בניין אחורי	
	1.00						* מס' יח"ד	
	4.15						* גובה בניין	
			76.85		337.04		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

שטח מגרש מינמלי 1200 מ"ר

רוחב חזית מגרש מינמלי 20 מ'

שטח עיקרי מותר לבניה: 180 מ"ר לקומה

220 מ"ר בשתי קומות

6% משטח חלקה = 75.42 מ"ר

שטח שרות מותר לבניה: 77.5 מ"ר

סה"כ שטח מותר לבניה עם הקלה 6% = 448.34 מ"ר

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: 757451

חוות דעת

רקע תכנוני:

בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים הכולל: קומת קרקע, ממ"ד, אחסנה, פרגולות, בריכה, ביתן בריכה גדרות, חניה מקורה ופיתוח שטח.

פרסומים:

הקלות פורסמו בעיתונים בתאריך 26.5.20
מכתבים נשלחו לחלקות סמוכות בתאריך 25.5.20

* לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

- מדובר בבית חד משפחתי הכולל קומת קרקע - מבוקש ניווד שטח מקומה א לקומת קרקע יש לרשום הערת אזהרה.
- מבוקשת הקלה של 6% באחוזי בניה והקלה בתכסית
- שטח עיקרי מותר לבניה: $220 + 75.42 + 75.42 = 370.84$ מ"ר
שטח שרות מותר לבניה: 77.5 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש: 337.04 מ"ר
שטח שירות מבוקש: 76.85 מ"ר
תכסית מותרת: 332.92 מ"ר. תכסית מבוקשת: 413.89 מ"ר
- מבוקשת חניה חצי מקורה מבטון בנייתו מהמבנה מעבר לקו בנין צידי.
- מתוכנן ביתן בריכה בחלק האחורי של המגרש, ללא הצמדה לגבול מגרש, פורסמה הקלה במיקום מבנה עזר.
- פורסמה הקלה לגובה גדרות, הגדר המקיפה את הבריכה בחלקה נמוכה מגובה 1.80 מ'

פרוט הפרסום

- ניוד שטחים מקומה א לקומת קרקע 40 מ"ר
- הקלה בתכסית המבנה
- הקלה בקו בנין לבריכה מ 11 מ' ל 6 מ'
- ניוד שטח שרות חניה עבור איחסון
- הקלה בגובה גדרות
- הקלה במיקום מבנה עזר
- הקלה 6% בשטח עיקרי

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

- ניוד שטחים מקומה א לקומת קרקע 40 מ"ר-לאשר
- הקלה בתכסית המבנה - לאשר
- הקלה בקו בנין לבריכה מ 11 מ' ל 6 מ'- לאשר
- ניוד שטח שרות חניה עבור איחסון - לאשר
- הקלה בגובה גדרות - לאשר
- הקלה במיקום מבנה עזר- לאשר
- הקלה 6% בשטח עיקרי - לאשר

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 20/10/2020

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 מוקדמת עם הקלות: 7574511

- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים. הושלם 20/10/2020
- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה. הושלם 20/10/2020
- נספח סניטרי חתום ע"י התאגיד (במידה ולא קיים תאגיד - אישור המועצה המקומית). הושלם 20/10/2020
- 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 התכנן). הושלם 20/10/2020
- "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 20/10/2020
- במידה ומבוקש מחסן / מבנה עזר / פרגולה בקו בניין אפס על פי תב"ע, נדרש חתימת שכן גובל על גבי הבקשה להיתר, יש לצרף נסח טאבו. הושלם 20/10/2020
- במידה ומבוקשות הקלות או שימוש חורג, לצרף את תיק הפרסום ע"פ סעיף 149'א' בחוק התכנון והבניה. הושלם 20/10/2020
- אישור על תשלום פיקדון. הושלם 20/10/2020
- אישור פקיד היעורבות במידה וקיימים עצים במגרש. הושלם 20/10/2020
- ציון כול הפרטים בטופס 1 תקנה 2'א' של: מבקש, בעל זכות הנכס, עורך הבקשה ראשי, מתכנן שלד הבניין, לרבות מס' תעודת זהות מס' רשיון, כתובות המבקש, מס' טלפון, מס' פקס, דואר אלקטרוני. הושלם 20/10/2020
- קבלת תצהיר המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד. הושלם 20/10/2020
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד. הושלם 20/10/2020
- צילום ת.ז. של המבקש/ים. הושלם 20/10/2020
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס. הושלם 20/10/2020
- הגשת קובץ תוכנית ראשית הכוללת תוכנית מדידה עדכנית, נספח העמדה, תוכנית פיתוח, תוכנית תנוחה, חתכים, חזיתות, פריסת גדרות, פרטי גדרות ומעקות, פרטי פרגולות, הכול ערוך בגיליון אחד וכאמור בתוספת הושלם 20/10/2020
- מינוי עורך בקשה ראשי והצהרת מהנדס

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- רישום הערה יעודית בטאבו בדבר העברת שטחי בנייה 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע, וניוד 2.5 מ.ר מאחסנה לחניה מקורה.
- תכנית סניטרית מאושרת
- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- אישור פיקוד העורף.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).
- אישור ר.מ.י.
- הגשת ארבע תוכניות מתוקנות ותוכנית חתומה ת.מ. סרוקה
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 75938\1	תיק בניין: 1480040900
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

עופר מזרחי, הנוף 20 סביון

בעל הנכס

ר.מ.י

עורך

זכאי עדי, שלדג 15 סביון, 0544453598

מתכנן שלד

אראמא אורלי, הירמוד 25 תל מונד

כתובת

רחוב הנוף 20, סביון

גושים וחלקות

גוש: 6725 חלקה: 80 מגרש: 821

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ(שד)/23/534, ממ/2/4031, ממ/2/23/534, ממ/4031, ממ/1/23/534, ממ(שד)/23/534, גמ/2/534, גמ/534

יעוד:

מגורים + משק עזר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, בניה בדיעבד

שטח עיקרי:

21.66 מ"ר

שטח שירות: 1.40 מ"ר

מהות בקשה

תוכנית שינויים להיתר מספר 74477 שינויים בפיתוח והגדלת ביתן בריכה

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			1.40	76.09	21.66	420.22	מגורים ק.ק.	
408.34		519.37					*תכסית	
2.00		1.00					*מס' קומות	
		85.25					*בריכה	
		196.28					פרגולה	
8.00		8.00					*קו בניין קדמי	
5.00		5.00					*קו בניין צידי	
10.00		10.00					*קו בניין אחורי	
		196.28	1.40	76.09	21.66	420.22	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

חוות דעת

רקע תכנוני:

תוכנית שינויים להיתר מספר 74477 שינויים בפיתוח והגדלת ביתן בריכה.

היתרים קודמים:

היתר מספר 74477 משנת 2020 לבית מגורים

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: 7593811

פרסומים:

הקלות פורסמו בעיתונים בתאריך 7.8.20
מכתבים נשלחו לחלקות גובלות בתאריך 9.8.20

*לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. מבוקשת הקלה בשטחי בניה בשיעור של עד 6%
והקלה בקו בניין לביתן בריכה.
שטח עיקרי מותר לבניה עם הקלה: 571.68 מ"ר
שטח שירות מותר לבניה: 77.5 מ"ר
סה"כ שטח מותר לבניה עם הקלה: 649.18 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר: 420.22 מ"ר שטח עיקרי מבוקש: 21.66 מ"ר
שטח שירות קיים בהיתר: 76.09 מ"ר שטח שירות מוצע: 1.40 מ"ר
סה"כ שטח בניה: 519.37 מ"ר
2. תוספת שטח של ביתן בריכה:

שטח קיים בהיתר 9.62 מ"ר
שטח שירות של מחסן פנימי הפך לשטח עיקרי. שטח השרות שהיה קיים בהיתר עבור המחסן, עבר לביתן בריכה.
יוצא 21.66 מ"ר

ותוספת שטח שירות 1.40 מ"ר שנותר

סה"כ שטח ביתן בריכה = 32.68 מ"ר

3. מבוקש שינוי בגדר הפונה לחזית, תזוזה של שער כניסה להולכי רגל.

4. תכנית מותרת 408.34 מ"ר, תכנית מבוקשת: 535.17 מ"ר

פורסמה הקלה בתכנית בהיתר קודם מספר 74477

* התוכנית נבדקה ונמצאה ראויה לדיון.

פרוט הפרסום

הקלה בתוספת שטחי בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש.
הקלה בקו בניין אחורי לביתן בריכה

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.
הקלה בתוספת שטחי בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש.
הקלה בקו בניין אחורי לביתן בריכה

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	22/10/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	22/10/2020	הושלם
- 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 התכנ).	22/10/2020	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,	22/10/2020	הושלם
- במידה ומבוקשות הקלות או שימוש חורג, לצרף את תיק הפרסום ע"פ סעיף 149'א'	22/10/2020	הושלם
- בחוק התכנון והבניה.		
- אישור על תשלום פיקדון.	22/10/2020	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: 7593811

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 22/10/2020 | - ציון כול הפרטים בטופס 1 תקנה 2א' של: מבקש, בעל זכות הנכס, עורך הבקשה ראשי, מתכנן שלד הבניין, לרבות מס' תעודת זהות מס' רשיון, כתובות המבקש, מס' טלפון, מס' פקס, דואר אלקטרוני. |
| הושלם | 22/10/2020 | - קבלת תצהיר המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד. |
| הושלם | 22/10/2020 | - במידה ומבוקשת בנייה בגבול מגרש משותף כגון: גדר/מבנה וכו'), יש לקבל הסכמת השכן הגובל, על השכן לחתום על גבי הבקשה במקום הרלוונטי בתרשים המגרש (יש לציין שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך). |
| הושלם | 22/10/2020 | - צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד. |
| הושלם | 22/10/2020 | - צילום ת.ז. של המבקשים. |
| הושלם | 22/10/2020 | - התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס. |
| הושלם | 22/10/2020 | - הגשת קובץ תוכנית ראשית הכוללת תוכנית מדידה עדכנית, נספח העמדה, תוכנית פיתוח, תוכנית תנוחה, חתכים, חזיתות, פריסת גדרות, פרטי גדרות ומעקות, פרטי פרגולות, הכול ערוך בגיליון אחד וכאמור בתוספת |

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- | | |
|----------|---|
| לא הושלם | - הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים |
| לא הושלם | - תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש. |
| לא הושלם | - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה). |
| לא הושלם | - אישור ר.מ.י |
| לא הושלם | - הגשת 4 עותקים מתוקנים של התוכניות ותוכנית סרוקה חתומה ת.מ. |
| לא הושלם | - תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 75685\1	תיק בניין: 1490017700
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

בן סניור אלי, שטרן 48/ב קריית אונו

בעל הנכס

מנהל

עורך

חשפיה קרן, ירושלים 39 קרית אונו, 0546560005

מתכנן שלד

רוזנבאום גיל, בראשית 18 רמת השרון

כתובת

רחוב סמ הצבעוני ג"י 7, גני יהודה

גושים וחלקות

גוש: 6688 חלקה: 83 מגרש: 46

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

שד/2/562, תממ/3/21, שד/1000/ב, שד/5/562, שד/562

יעוד:

אזור מגורים א

619.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תוספת למבנה קיים, בניה בדיעבד

תאור הבקשה:

שטח עיקרי:

81.53 מ"ר

שטח שירות: 16.00 מ"ר

מהות בקשה

הכשרה בדיעבד, תוספת בניה בבית חד משפחתי קיים הכוללת: קומה א, מחסן, חדר כביסה והריסה.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				24.85			מרתף	-1.00
					24.63	108.31	מגורים ק.ק	
					56.90		מגורים ק.א	1.00
244.25	142.94						*תכנית	
10.00			10.00				מחסן בקומת קרק'	
6.00			6.00				ח.כביסה	1.00
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	
5.00	3.16						*קו בניין צידי	
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	
2.00	1.00	1.00					*מס' קומות	
16.00			16.00	24.85	81.53	108.31	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

שטח עיקרי מותר לבניה 619 מ"ר * 25% = 154.75 מ"ר

הקלה 6% בזכויות בניה = 37.14 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה: 191.89 מ"ר

תוספת שטח שירות לפי תקנה 13

ממ"ד 12.5 מ"ר

מזווה 10 מ"ר

חצר משק 20 מ"ר

חניה 30 מ"ר

מחסן 10 מ"ר

ח. כביסה 6 מ"ר

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: 756851

ח. מערכות 6 מ"ר

מרתף בגובה מירבי 2.20 מ"ר בקונטור ק.ק.

מקלט קיים בקומת מרתף

שטח קומת מרתף 24.8 מ"ר כולל מקלט בשטח 6.2 מ"ר.

חוות דעת

רקע תכנוני

הכשרה בדיעבד, תוספת בניה בבית חד משפחתי קיים הכוללת: קומה א, מחסן, חדר כביסה והריסה.

היתרים קודמים

היתר מספר 95358 משנת 1995 לתוספת מקלט

היתר מספר 3971967 משנת 1967 לבית מגורים

דוח פיקוח

ביום ה- 28.07.2020 נערך ביקור בנכס ואלו הממצאים:

1. הנכס נבדק מול בקשה מס' 75685:

* המבוקש בדיעבד בנוי למעט שינויים

קלים בחזית דרומית.

2. הודעתי לעורך הבקשה.

3. מצורפות תמונות.

פרסומים

הקלות פורסמו בעיתונים בתאריך 26.5.20

מכתבים נשלחו לחלקות גובלות בתאריך 3.6.20

* לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה

1. קיימת בניה מעבר לקו בניין צידי דרומי - הבניה אושרה בהיתר מספר 95358 משנת 1996

בהיתר מספר 3971967 השטח הוצג כחצר משק, ברבות השנים חצר המשק נסגרה והפכה לשטח עיקרי.

2. בקומת קרקע מבוקש מחסן במקום חדר, בקומה א מבוקש חדר כביסה.

שטחי השרות נוספו מכח תקנה 13 - פורסמה הקלה

3. פורסמה הקלה לתוספת זכויות בניה

שטח עיקרי מותר לבניה 619 מ"ר * 25% = 154.75 מ"ר

הקלה 6% בזכויות בניה = 37.14 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה: 191.89 מ"ר

שטח שירות מותר לבניה בתקנה 13: 89.5 מ"ר

4. חצר משק מעבר לקו בניין סומן להריסה. יש לבצע הריסה מוקדמת.

5. הכניסה למגרש היא דרך סימטה - יש לקבל אישור יועץ תנועה מטעם הועדה לנושא החניה.

פרוט הפרסום

הקלה בשטח הבניה עד 6% משטח המגרש.

הקלה לתוספת שטחי שרות לפי תקנה 13 ב

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: 7568511

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.
הקלה בשטח הבניה עד 6% משטח המגרש.
הקלה לתוספת שטחי שרות לפי תקנה 13 ב

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- 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 והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.
- תוכנית סניטרית חתומה ע"י התאגיד (במידה ואין תאגיד חתימת המועצה).
- 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).
- "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,
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: 21/10/2020 הושלם מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
- במידה ובוצע מכירה של הנכס טרם הגשת הבקשה, יש לצרף קבלה / הוכחה על תשלום היטל השבחה.
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.
- חתימת שותפים במגרש לבניה המבוקשת על גבי הבקשה (יש לציין הצהרה על ההסכמה לבקשת הבניה לאחר שעין בה והבינה היטב וציין את שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).
- במידה ומבוקש פטור מבניית ממ"ד – יש לקבל "פטור" מטעם פיקוד העורף לממ"ד/מקלט קיים

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- אישור כיבוי אש
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים
- אישור ר.מ.י.
- אישור יועץ תנועה של הועדה למיקום החניות
- הריסה מוקדמת של חצר המשק ודוח פיקוח מעודכן
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70
- הגשת ארבע תוכניות מתוקנות וסריקת תוכנית מאושרת חתומה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 75294\1	תיק בניין: 210096102
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

לימור כהן, יסמין 16 בית דגן

כהן אברהם, יסמין 16 בית דגן

בעל הנכס

לימור כהן, יסמין 16 בית דגן, 054-5486387

כהן אברהם, יסמין 16 בית דגן

עורך

יגאל נצר, השקמה 3 חולון, 0507677410

מתכנן שלד

רפאלי צבי, הזתים 33 גבעת שמואל

אחראי ביצוע

רפאלי צבי, הזתים 33 גבעת שמואל

כתובת

רחוב יסמין 16, בית דגן

גושים וחלקות

גוש: 6081 חלקה: 46

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/מק/2020, 3/2020, ממ/מק/2020, 1/2020, ממ/במ/2020, ממ/10004/2, ממ/10008, ממ/10006, ממ/10004/1

יעוד:

אזור מגורים א

509.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

פיצול דירה תאור הבקשה:

מהות בקשה

בקשה לפיצול מרתף ליח"ד נפרדת ע"י כניסה חיצונית נפרדת

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
						172.71	מגורים	
				43.90			מרתף	
				13.50			ממ"ד	
	50.68						פיצול מרתף	
	2.00						*חניה לא מקורה	
	16.10						פרגולה	
				44.46			*מרפסת גג	
							*מס' קומות	
				1.00			*מס' יח"ד	
	5.00						*קו בניין קדמי	
	3.00						*קו בניין צידי	
	5.00						*קו בניין אחורי	
	66.78			57.40		172.71	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

חוות דעת

בקשה לפיצול מרתף ליח"ד נפרדת ע"י כניסה חיצונית נפרדת

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 מקומית עם הקלות: 75294\1

דו"ח פיקוח:

בביקורת שנערכה ברחוב היסמין 16 בית דגן
בתאריך 03.02.2020 לצורך בדיקת בקשה
להיתר מס' 75299 נמצאו הדברים הבאים
-חלוקה פנימית במרתף לא נבנתה במלואה
-פתח(דלת) בין המרתף לקומת קרקע לא קיים
(קיימת מחיצה בין קומת מרתף לקומת קרקע)
במפלס חדר יציאה לגג מסומן להריסה בעתיד
לא נהרס.

פרסומים:

פורסם בעיתון בתאריך 17.01.2020
נשלחו מכתבים בתאריך 02.02.2020
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. קיימת בניה ללא היתר בקומת גג המסומנת להריסה לה הוגשה תב"ע להוספת שטחים בתאריך 26.10.2020

פרוט הפרסום

הקלה לפיצול מרתף בבית קיים צמוד קרקע ל- 2 יח"ד + פתיחת דלת חיצונית עפ"י תיקון 117 לחוק התכנון והבניה

המלצות

-לסרב לבקשה מאחר ומדובר בבניה הכוללת תוספת בניה המהווה סטיה ניכרת מהתב"ע ועל כן לא ניתן לאשר דבר בטרם
הסדרת נושא הבניה החורגת.
-התיק עובר לטיפול המחלקה המשפטית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 75284\1	תיק בניין: 210032402
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

חסון משה, רמז 2 בית דגן

בעל הנכס

חסון משה, רמז 2 בית דגן

עורך

נצר יגאל, השקמה 3 חולון, 0507677410

מתכנן שלד

פנט סם, הויסמנס קמיל 21 נתניה

אחראי ביצוע

פנט סם, הויסמנס קמיל 21 נתניה

כתובת רמז דוד 2, בית דגן

גושים וחלקות גוש: 6069 חלקה: 86

סוג סעיף אישור בקשה

תוכניות: ממ/1420, ממ/2/1420

יעוד: אזור מגורים א

1058.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, פיצול דירה

שטח עיקרי: 42.35 מ"ר

מהות בקשה

בקשה לפיצול שטח בקומת קרקע ליח"ד נפרדת + הקלה בקו בנין קדמי לסגירת מרפסת קיימת + קירוי פרגולה קיימת + תוספת שטח עקרי.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
264.50					42.35	164.77	מגורים	
12.50				12.50			ממ"ד	
15.00				14.95			מחסן חיצוני	
	60.00						פיצול בקומה א	
158.70	219.62						*תכסית	
2.00		1.00					*מס' קומות	
2.00		2.00					*חניה לא מקורה	
2.00		1.00					*מס' יח"ד	
5.00		5.00					*קו בנין קדמי	
3.00		2.91					*קו בנין צידי	
6.00		6.00					*קו בנין אחורי	
292.00	60.00			27.45	42.35	164.77	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

1. שטח המגרש 1058 מ"ר חצי מגרש למבקש = 529 מ"ר. מותר 50% שטח עיקרי = 264.5 מ"ר.

2. מותר 4 יחידות למגרש למבקש חצי מגרש מותר 2 קיים 1.

3. תכסית מותרת 30% = 158.7 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 752841

חוות דעת

בקשה לפיצול שטח בקומת קרקע ליח"ד נפרדת + הקלה בקו בנין קדמי לסגירת מרפסת קיימת + קירוי פרגולה קיימת + תוספת שטח עקרי.

דו"ח פיקוח:

בביקורת שנערכה ברחוב רמז 2 בית דגן
בתאריך 13.01.2020 לצורך בדיקת בקשה
75284 נמצאו הדברים הבאים
מרפסת סגורה מסומנת להריסה לא נהרסה
מעל משטח מרוצף ליד המחסן קיימת פרגולה

פרסום בעתונים להקלה לפיצול, והקלה למרפסת בחזית:

פורסם בעיתון בתאריך 17.1.2020
נשלחו מכתבים לשכנים בתאריך 22.1.2020
לא התקבלו התנגדויות.

פרסומים להקלה בתכנית:

פורסם בעיתון בתאריך 21.8.2020
נשלחו מכתבים בתאריך 16.8.2020
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. ניתן היתר מס' 61561 מיום 29.11.2011 לתוספת לבית בסה"כ 164.77 מ"ר ומחסן בגודל של 14.95 מ"ר.
הכניסה לבית היתה מהרחוב ולא מהשצ"פ, וכן הגדרות היו בגבול מגרש.
2. יש לסמן גדרות החורגות מגבול המגרש להריסה - גדרות ניבנו ע"י המועצה לטענותם עלכן הם לא יורשו על ידם.
3. קיימת מרפסת מקורה בחזית מזמן קבלת הדירה בשנות החמישים מבקשים לאשר אותה כך. עד עכשו לא אשרנו מרפסת חורגת מקו בנין חזית סגורה, ניבנתה בכמה מבנים בשנות החמישים ללא סגירת קירות עם גג. ובהיתר הקודם שניתן אושרה המרפסת להריסה - מבוקשת בהקלה מקו בנין לחזית.
4. בחזית המבנה קיים מחסן נמוך מעבר לקו הבנין, מבקשים לאשר כך, אין לאשר מחסן נמוך בחזית המגרש.
5. שער כניסה לרכב חורג מגבול מגרש.
6. קיימת כניסה מהשצ"פ של הולכי רגל חורג מהיתר שניתן.
7. הגדרות הגובלים לשצ"פ חורגים מגבול המגרש בכ- 2 מ' לאורך כל הגבול הצידי של המגרש.

פרוט הפרסום

1. פיצול שטח בקומת קרקע ל-2 יח"ד ע"י פתיחת דלת חיצונית ומדרגות עפ"י תיקון 117 לחוק התכנון והבניה.
2. הקלה בקו בנין קדמי מ-5 מ' מותר 3.55 מ' מבוקש לסגירת מרפסת קיימת.

פרוט הפרסום

* הקלה בתכנית

המלצות

א. לאשר עם ההקלה לפיצול שטח בקומת קרקע ליח"ד נפרדת + והקלה בתכנית. בתנאים ובכפוף לתשלום היטל השבחה.
ולסרב להקלה בקו בנין קדמי לסגירת מרפסת קיימת מהנימוקים והתנאים הבאים:

1. שטח הדירה המפוצל עומד על 60 מ"ר - לאשר.
2. יש לבטל את סגירת המרפסת לא ניתן לאפשר הקלה בחזית המבנה לבניה מעבר לקו בנין חזית.
3. לאשר בכפוף להריסת גדרות וסימונם בגבול מגרש צידי-מהווה תנאי לקבלת היתר בניה, לרבות שער כניסה לחניה.
- גדרות אלו חורגות בכ- 2 מ' לתחום השצ"פ.
4. סימון המחסן בחזית החורג מקו הבנין להריסה.

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: 752841

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- 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 והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.
- אישור מחלקת גביה.
- תוכנית סניטרית חתומה ע"י התאגיד (במידה ואין תאגיד חתימת המועצה).
- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"ק/ל"ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכנ).
- 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.
- "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,
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
- במידה ובוצע מכירה של הנכס טרם הגשת הבקשה, יש לצרף קבלה / הוכחה על תשלום היטל השבחה.
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- הכנת תצ"ר ואישורו (בתיאום עם הועדה המקומית) – במידת הצורך.
- אישור רמ"י (אם נדרש לפי הבעלות, במידה ומבוקשת הקלה - האישור ר.מ.י בלשב בקרת תכנ).
- חוות דעת של יועץ תנועה - לפי הצורך.
- אישור פקיד היערות במידה ומתוכננת עקירה/העתקה של עץ בוגר, או שהבניה המתוכננת נמצאת במרחק הקטן מ-4 מ' מעץ בוגר.
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.
- חתימת שותפים במגרש לבניה המבוקשת על גבי הבקשה (יש לציין הצהרה על ההסכמה לבקשת הבניה לאחר שעיינו בה והבניה היטב וציין את שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).
- במידה ומבוקשת בנייה בגבול מגרש משותף כגון: גדר/מבנה/מחסן וכו'), יש לקבל הסכמת השכן הגובל, על השכן לחתום על גבי הבקשה במקום הרלוונטי בתרשים המגרש (יש לציין שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).
- אישור רשות העתיקות ככול שנדרש על ידם בתיק המידע להיתר.
- פרטי גידור נקודתיים בכל פינה בחלקה תוך ציון גובה גדר בנייה וגובה גדר קלה, בקנ"מ 1:20, (חתכים) ופריסת גדרות בקנ"מ 1:100.
- במידה והבקשה כוללת מבנה להריסה, יש להגיש תצהיר האחראי לביקורת בדבר ביצוע ההריסה + התחייבות למילוי כל התנאים הנדרשים להבטחת אי פגיעה בבית שנמצא בקיר משותף.
- תצהיר עורך בקשה לתכנון ע"פ הנחיות אקוסטיות, הגשת דו"ח אקוסטי על פי הוראות תמ"א 2/4 על שינוייה (ככול שנדרש עפ"י תב"ע - בית דגן)
- סימון זיקות הנאה ורישום ברשם המקרקעין (במידת הצורך).
- הריסת מבנים חורגים מהיתר / שלא ניתן להכשיר את בנייתם בדיעבד (יש לקבל אישור על כך מטעם מפקח הועדה).
- במידה ומבוקש פטור מבניית ממ"ד – יש לקבל "פטור" מטעם פיקוד העורף לממ"ד/מקלט קיים

תנאים לשלב בקרת תכנ

- תצהיר מטעם עורך הבקשה
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- אישור פיקוד העורף - במידה ומבוקשת בניית ממ"ד.
- אישור ר.מ.י
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות 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: 75284\1

- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
- תצהיר עורך הבקשה על התאמה לתקנות פיצול דירה.
- או למגורי קרוב משפחה בלבד.
- הגשת ארבע תוכניות מתוקנות.
- רישום הערה יעודית בטאבו ובהיתר: הבניה לנושא יעוד הדיור בחלק מקומת הקרקע להשכרה
- תנאי לקבלת היתר בניה הריסת גדרות החורגים מהמגרש.
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 20	בקשה מקוונת עם הקלות: 75730\1	תיק בניין: 1020212500
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

אריאל נוגה, בית אל 90 כוכב יאיר

אריאל מרסלו, בית אל 90 כוכב יאיר

בעל הנכס

מנהל מקרקע ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

כץ אבנר, החרושת 11 ר"ג

מתכנן שלד

אראמא אורלי, ירמוך 25 תל מונד

אחראי ביצוע

אראמא אורלי, ירמוך 25 תל מונד

כתובת

רחוב גולן 11, כוכב יאיר

גושים וחלקות

גוש: 8929 חלקה: 55 מגרש: 2125

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ(שד)/8/1002, ממ/מק/2/9001, ממ(שד)/2/1002, תרשצ/3/92/11

יעוד:

אזור מגורים

864.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

שטח עיקרי:

248.93 מ"ר

שטח שירות: 117.94 מ"ר

יח"ד: 1

מהות בקשה

הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים חדש הכולל: 2 קומות + מרתף + 2 מקומות חניה מקורה + בריכה + חדר מכונות לבריכה + ממ"ד + גדרות + פרגולה.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					163.44		מגורים ק.ק.	
					85.49		מגורים ק.א.	
259.20	188.88						*תכסית	
50.00			50.00				מרתף	
12.50			12.50				ממ"ד	
25.00			13.44				חצר משק	
8.00			12.00				מחסן חיצוני	
25.00			30.00				חניה מקורה	
	83.87						פרגולה	
	16.51						*מרפסת גג	
50.00	47.25						*בריכה	
5.00	5.00						ח.מכונות בריכה	
2.00	2.00						*מס' קומות	
8.20	8.20						*גובה בניין	
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 7573011

המשך בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
3.00	3.00						*קו בניין צידי	
3.00	3.00						*קו בניין אחורי	
3.30	3.30						*קו בניין צידי לברי	
3.30	3.30						*קו בניין אחורי לב	
125.50	88.87		117.94		248.93		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

1. זכויות הבניה 50% או 250 מר = 250 מר לבקשה זו
2. תכסית 30%
3. מחסן וחניה מקורה מבוקשים בשטח גדול מהמותר ע"י הקלה לניוד מחצר משק

חוות דעת

רקע תכנוני:

הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים חדש הכולל: 2 קומות + מרתף + 2 מקומות חניה מקורה + בריכה + חדר מכונות לבריכה + ממ"ד + גדרות + פרגולה + הכנה למעלון

הערות בדיקה:

1. בתב"ע 8/1002 יש דרישה למקם את המרתף בחלקו הגבוה של המגרש בלבד
2. בתב"ע 8/1002 יש הגבלה על מתקנים על הגג - לא ניתן להניח שום מתקן למעט קולטי שמש - מה לגבי מזגנים ודוד שמש?
3. מחסן ממוקם לשצף נוגד תבע
4. בפיר המדרגות יש הכנה למעלון
5. מודעות פורסמו בעיתונים ב-28.5.2020 מכתבים נשלחו ב-4.6.2020, אין התנגדויות

דו"ח פיקוח:

ביום ה- 11.05.2020 נערך ביקור בנכס:

1. הבית הישן קיים, רק לא נהרס.
2. מצורפות תמונות.

פרוט הפרסום

1. הקלה לבריכת שחיה
2. הקלה בגובה חלונות מרתף
3. הקלה לניוד שטח של 4 מ"ר מחצר משק לטובת הגדלת מחסן
4. הקלה לניוד שטח של 5 מ"ר מחצק משק לטובת הגדלת חניה מקורה

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

1. הקלה לבריכת שחיה
2. הקלה בגובה חלונות מרתף - מתייתרת, אין הגבלה בתב"ע על גובה חלונות מרתף
3. הקלה לניוד שטח של 4 מ"ר מחצר משק לטובת הגדלת מחסן
4. הקלה לניוד שטח של 5 מ"ר מחצר משק לטובת הגדלת חניה מקורה

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך 25/10/2020 הושלם
- מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת; 25/10/2020 הושלם
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה 25/10/2020 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: 7573011

- קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה
- העתק אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, אם נדרש לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998
- העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה;
- צילום ת.ז. של המבקשים
- צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד
- אישור ניספח סניטארי ע"י התאגיד מים וביו
- / אישור מועצה (בישובים באר יעקב ובית דגן בלבד)
- אישור המועצה המקומית
- 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 והבניה
- (רישוי בנייה) 2016. יש לצרף נסח טאבו של המגרש הגובל.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- רישום הערה יעודית בטאבו על ניווד 4 מ"ר מחצר משק לטובת מחסן 51 מ"ר מחצר
- משק לטובת חניה מקורה
- מסמכים לשלב בקרת תכנ:
- א. חישובים סטטים + סכימה + הצהרת מהנדס מפורט וערוך לפי נהלי הוועדה וחוק התכנון והבניה.
- אישור הג"א
- אישור רמ"י
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים של הבקשה
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (אגרות בניה, היטל השבחה)
- תצהיר עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש
- תנאי בהיתר- קבלת אישור רשות רישוי לתחילת עבודות

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 21	בקשה מקוונת עם הקלות: 73405\1	תיק בניין: 1020096500
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

קוהן אילנה, המכתש 7 כוכב יאיר

בעל הנכס

רמי

עורך

בורגר מיכל, הרדוף 14 צור יגאל, 0544868387

מתכנן שלד

קסקוף חוסה, דרך רמתיים 55 דירה 16 הוד השרון

אחראי ביצוע

קסקוף חוסה, דרך רמתיים 55 דירה 16 הוד השרון

כתובת

רחוב המכתש 7, כוכב יאיר

גושים וחלקות

גוש: 8916 חלקה: 23 מגרש: 965

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ(שד)/2/1002, ממ/9001

יעוד:

מגורים 2

523.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תוספת למבנה קיים, בניה בדיעבד

שטח עיקרי:

2.90 מ"ר

שטח שירות: 21.16 מ"ר

מהות בקשה

הכשרה בדיעבד לתוספת בניה ובקשה להגדלת חצר משק ומחסן, שינויים בפיתוח השטח, גידור ועבודות הריסה

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					0.34	146.84	מגורים ק.ק	
					2.56		מגורים ק.א	
156.90	185.60						*תכסית	
12.50				6.60			מקלט	
25.00			13.90	11.00			חצר משק	
8.00			7.26				מחסן חיצוני	
1.00		1.00					*חניה לא מקורה	
	22.22						פרגולה	
2.00		2.00					*מס' קומות	
8.20		8.00					*גובה בניין	
5.00							*קו בניין קדמי	
3.00							*קו בניין צידי	
3.00							*קו בניין אחורי	
45.50	22.22		21.16	17.60	2.90	146.84	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

1. זכויות הבניה 50% משטח המגרש או 250 מר הנמוך = 250 מ"ר לבקשה זו

2. תכסית 30% = 156.9 מ"ר

3. יש חריגה בתכסית, בהיתר מס' 44375 התכסית חושבה עם המקלט והחצר משק והיתר 164.3 מ"ר, מבוקשת הקלה לתכסית

4. כניסה מקורה בהיתר חושבה כשטח עיקרי

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: 734051

חנות דעת

רקע תכנוני:

הכשרה חלקית בדיעבד לתוספת בניה ובקשה להגדלת חצר משק ומחסן, שינויים בפיתוח השטח, גידור ועבודות הריסה

הערות בדיקה:

- מבוקשת הגדלת חצר משק ואיטום חלק מהגג של חצר המשק הקיים
- חלל כפול בהיתר מבוקש כחדר
- מרפסת בקומה א' מבוקשת כחדר ובה חלון לגג
- קו בנין חזיתי לשצ"פ, קו הבנין ע"פ היתר מס' 44375
- בהיתר מס' 44375 הגדר הפונה לשצ"פ הינה גדר רשת בגובה 90 סמ בניגוד לתב"ע המחייבת גדר בנויה מינימאלית 40 סמ ומעליה גדר קלה, בבקשה זו בוקשה הקלה בגובה גדר רשת לשצ"פ בניגוד לתב"ע בהתאם להיתר האחרון
- בהיתר מס' 44375 חושבה תכסית לא כולל מקלט וחצר משק, בבקשה זו מבוקשת הגדלה של חצר המשק הקיימת וישנה חריגה בתכסית הבניה

דו"ח פיקוח:

ביום ה- 19.11.2018 נערך ביקור בנכס ואלו הממצאים:

- הנכס נבדק מול בקשה מס' 73405:
- * בחזית אחורית, מבוקשת פרגולה בנויה אך מקורה בפרספקט שקוף.
- * התוספת המבוקשת בצמוד לחצר משק ומחסן לא בנויים.
- * התוספת בדיעבד הרחבת סלון בנוי.
- * התוספת בדיעבד בפניה של החדר המשולש בנוי.
- * הגדר רשת המבוקשת בנויה.
2. מצורפות תמונות.

פרוט הפרסום

* הקלה בגדר לשצ"פ מבוקשת גדר רשת בגובה 1.3 מ' עד 1.4 מ' במקום גדר בנויה בגובה +0.4 מ' מותרת

פרוט הפרסום

הקלה בתכסית הקרקע עד 6%

המלצות

לאשר עם הקלה בהערות ובתנאי תשלום היטל השבחה:

בכפוף להריסה מוקדמת של הקיים מעבר לגבול מגרש ופרט גדר עם בסיס בטון בגובה 40 ס"מ

* הקלה בגדר לשצ"פ מבוקשת גדר רשת בגובה 1.3 מ' עד 1.4 מ' במקום גדר בנויה בגובה +0.4 מ' מותרת - לסרב להקלה
* הקלה בתכסית הקרקע עד 6% - לאשר

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	25/10/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	25/10/2020	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.	25/10/2020	הושלם
- 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).	25/10/2020	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,	25/10/2020	הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	25/10/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: 25/10/2020	25/10/2020	הושלם
מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.		

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 734051

- תוכנית סניטרית חתומה ע"י התאגיד (במידה ואין תאגיד חתימת המועצה).
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.
- במידה ומבוקשת בנייה בגבול מגרש משותף כגון: גדר/מבנה/מחסן וכו', יש לקבל הסכמת השכן הגובל, על השכן לחתום על גבי הבקשה במקום הרלוונטי בתרשים המגרש (יש לציין שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).
- פרטי גידור נקודתיים בכל פינה בחלקה תוך ציון גובה גדר בנייה וגובה גדר קלה, בקני"מ 1:20, (חתכים) ופריסת גדרות בקני"מ 1:100.
- במידה ומבוקש פטור מבניית ממ"ד – יש לקבל "פטור" מטעם פיקוד העורף לממ"ד/מקלט קיים

תנאים לשלב בקרת תכ

תאריך השלמה סטטוס

- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
- אישור רמ"י
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 ככול שנדרש.
- הגשת 3 תוכניות מתוקנות.
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי
- תנאי להיתר הריסה מוקדמת של הקיים מעבר לגבול מגרש

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 22	בקשה מקוונת עם הקלות: 75198\1	תיק בניין: 1020038100
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

קיסר נני, הנגב 7 כוכב יאיר

קיסר יזהר, הנגב 7 כוכב יאיר

עורך

שטיינמץ אסייס מאיה, הגלעד 31 כוכב יאיר, 0505562036

מתכנן שלד

חרזאללה איאד, הפרחים 19 ת.ד. 60 רשפון

כתובת

רחוב הנגב 7, כוכב יאיר

גושים וחלקות

גוש: 8916 חלקה: 100 מגרש: 381

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ(שד)/2/1002, ממ/9001

יעוד:

מגורים 3

586.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

12.87 מ"ר

שטח שירות: 19.27 מ"ר

מהות בקשה

תוספת שטח עיקרי בק.ק ובק.א הגדלת חצר משק קיימת, עבודות הריסה, קירוי חניה, החלפת גג רעפים, פרגולה, בריכת שחיה, ג'קוזי ושינויים בחזיתות המבנה

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					13.86	130.94	מגורים ק.ק	
					-0.99	73.59	מגורים ק.א	
175.80	171.07						*תכסית	
12.50				7.15			מקלט	
25.00			5.75	13.37			חצר משק	
25.00			13.52				חניה מקורה	
	20.40						פרגולה	
	14.30						*מרפסת גג	
	28.86						*בריכה	
	4.00						ג'קוזי	
5.00	5.00						ח.מכונות בריכה	
2.00		2.00					*מס' קומות	
8.20	7.70						*גובה בניין	
5.00							*קו בניין קדמי	
3.00		3.00					*קו בניין צידי	
3.00		3.00					*קו בניין אחורי	
							*קו בניין צידי לברי	
							קו בניין קדמי לברי	
67.50	29.40		19.27	20.52	12.87	204.53	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

1. זכויות הבניה 50% משטח המגרש או 250 מ"ר הנמוך = 250 מ"ר לבקשה זו

2. תכסית 30%

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: 75198\1

3. תכנית חושבה ללא חניה מקורה
4. ג'קוזי לא נכנס לשטחים
5. קו בנין לחזית לרחוב הנגב ואחור לשצ"פ

חוות דעת

רקע תכנוני:

תוספת שטח עיקרי בק.ק ובק.א הגדלת חצר משק קיימת, עבודות הריסה, קירוי חניה, החלפת גג רעפים, פרגולה, בריכת שחיה, ג'קוזי ושינויים בחזיתות המבנה

הערות בדיקה:

1. מבוקשת בריכת שחיה וחדר מכוונות במגרש ללא זכויות בריכה, נדרשת הקלה
2. ישנה הסכמת שכנים על שינוי גדר אקוסטית באזור הבריכה
3. גדר בנויה לחזית גבוהה קיימת כקיר תומך בשל הפרשי הגבהים
4. מבוקשת מרפסת פתוחה ללא גישה יומיומית בקומה א' למערכות טכניות שלא נספרה בשטח מרפסות

דו"ח פיקוח:

ביום ה- 30.12.2019 נערך ביקור בנכס:

1. הנכס נבדק מול בקשה מס' 75198 ואין עדיין פעילות בנכס.
2. מצורפות תמונות.

פרוט הפרסום

הקמת בריכת שחיה בחצר בקו בנין קדמי במרחק 1.52 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' .
הקלה בגדר אקוסטית בגבול מגרש, נדרש 1.80 מטר מבוקש

פרוט הפרסום

- * הקלה להקמת בריכה שחיה
- * הקלה בקו בנין קדמי לבריכה מ' 5.5 מותר ל' 1.52 מ' מבוקש

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאי תשלום היטל השבחה:
* הקמת בריכת שחיה בחצר בקו בנין קדמי במרחק 1.52 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' - לאשר

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	25/10/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	25/10/2020	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.	25/10/2020	הושלם
- תוכנית סניטרית חתומה ע"י התאגיד (במידה ואין תאגיד חתימת המועצה).	25/10/2020	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 התכנ).	25/10/2020	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,	25/10/2020	הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	25/10/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: 25/10/2020 מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	25/10/2020	הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 7519811

- צילום ת.ז. של המבקשים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לוועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.
- במידה ומבוקשת בנייה בגבול מגרש משותף כגון: גדר/מבנה/מחסן וכו', יש לקבל הסכמת השכן הגובל, על השכן לחתום על גבי הבקשה במקום הרלוונטי בתרשים המגרש (יש לציין שם החותם, כתובתו, ת.ז, חתימה ותאריך).
- אישור רשות העתיקות ככול שנדרש על ידם בתיק המידע להיתר.
- פרטי גידור נקודתיים בכל פינה בחלקה תוך ציון גובה גדר בנייה וגובה גדר קלה, בקנ"מ 1:20, (חתכים) ופריסת גדרות בקנ"מ 1:100.
- אישור רמ"י (אם נדרש על פי בעלות, אם מבוקשת הקלה, אישור רמ"י נדרש בשלב התכן
- במידה ומבוקש פטור מבניית ממ"ד – יש לקבל "פטור" מטעם פיקוד העורף לממ"ד/מקלט קיים

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
- הגשת 3 תוכניות מתוקנות.
- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 23	בקשה מקוונת עם הקלות: 75751\1	תיק בניין: 1020313500
סדר יום לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

דוד יוסף סטריכש, הבשור 91 שהם, 6081011

חנה סטריכש, הבשור 91 שהם

בעל הנכס

מנהל מקרקע ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

ארונוב עדי, המתמיד 5 ת.ד. 9107 אבן יהודה, 0545742300

מתכנן שלד

ציבורטו שמואל, בגין מנחם 1 דירה 9 נתניה

אחראי ביצוע

ציבורטו שמואל, בגין מנחם 1 דירה 9 נתניה

כוכב יאיר

כתובת

גוש: 7372 חלקה: 54 מגרש: 138

גושים וחלקות

אישור בקשה

סוג סעיף

מח/254, ממ(שד)/2, 1002/2, ב/ממ/254, ר/מח/254, תרשצ/3/92/4

תוכניות:

מגורים א' 556.00 מ"ר

מגורים א'

יעוד:

בנייה חדשה תאור הבקשה:

בית פרטי דו משפחתי

שימושים:

שטח עיקרי: 404.92 מ"ר שטח שירות: 261.88 מ"ר יח"ד: 2

מהות בקשה

בקשה להקמת 2 בתים כחלק מדו משפחתי, קומת מרתף, קרקע, קומה א וחדר על הגג, ממד, מחסן, פרגולות וחניות לא מקורות

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
							*יחידה ראשונה	
					94.48		מגורים ק.ק	
					84.99		מגורים ק.א	
125.10	106.48						*תכסית	
23.00					22.99		קומת גג	
106.48			106.94				מרתף	
12.50			12.00				ממ"ד	
2.00	2.00						*חניה לא מקורה	
	32.00						פרגולה	
	72.88						*מרפסת גג	
6.00			12.00				מחסן בקומה א - פ	
2.00	2.00						*מס' קומות	
4.00	4.00						*קו בניין קדמי	
3.00	3.00						*קו בניין צידי	
2.00	2.00						*קו בנין צידי לשצ'	

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: 7575111

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	
							יחידה שניה	
					94.48		מגורים ק.ק.	
					84.99		מגורים ק.א.	
125.10	106.48						*תכנית	
23.00					22.99		קומת גג	
106.48			106.94				מרתף	
12.50			12.00				ממ"ד	
2.00	2.00						*חניה לא מקורה	
	32.00						פרגולה	
	72.88						*מרפסת גג	
6.00			12.00				מחסן בקומה א - פ	
2.00	2.00						*מס' קומות	
3.00	3.00						*קו בניין צידי	
4.00	4.00						*קו בניין קדמי	
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	
295.96	64.00		261.88		404.92		סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

1. זכויות הבניה 180+23 חדר על הגג
2. תכנית 45% כולל ממד
3. מותר מחסן 6 מ', מבוקש 12 מ' בהקלה לניוד

חוות דעת

רקע תכנוני:

בקשה להקמת 2 בתים כחלק מדו משפחתי, קומת מרתף, קרקע, קומה א וחדר על הגג, ממד, מחסן, פרגולות וחניות לא מקורות

הערות בדיקה:

1. הבתים המבוקשים זהים
2. גובה גדר אחורית לשצפ עפ תבע לא תהיה גבוה מ1.2 מ' כלפי השצפ, ובבקשה הגדר בגובה 3.2 מ' בשל הפרשי המפלסים
3. גובה גדר צידית לשצפ עפ תבע לא תהיה גבוה מ1.2 מ' כלפי השצפ, ובבקשה הגדר בגובה 2.7 מ' בשל הפרשי המפלסים
4. חלון בחלל המדרגות מבוקש עד הרצפה
5. מבוקש מחסן פנימי בקומה א' 6 מ' ע"פ המותר בתב"ע, מבוקש מחסן נוסף 6 מ' בגג לאיחסון מזגנים בהקלה לניוד
6. מודעות פורסמו ב5.6.20 הודעות נשלחו ב3.6.20, אין התנגדויות

פרוט הפרסום

1. ניוד שטח מחניה מקורה לטובת מחסן בקומה א'
2. הקלה בגובה חלונות מרתף במקום 0.4 מ' מותר ל1.00 מ' מוצע

המלצות

לאשר עם הקלה בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 30/09/2020

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: 75751\1

- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך 30/09/2020 הושלם
- מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת; 30/09/2020 הושלם
- קובץ נספח העמדה 30/09/2020 הושלם
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה 30/09/2020 הושלם
- קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבנייה 30/09/2020 הושלם
- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, אלא אם כן לא נמסר כאמור בתקנה 30/09/2020 הושלם
- העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 30/09/2020 הושלם
- העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה; 30/09/2020 הושלם
- צילום ת.ז. של המבקשים 30/09/2020 הושלם
- צילום רישיון מהנדס/אדריכל/הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה 30/09/2020 הושלם
- ומתכנן השלד
- אישור המועצה המקומית 30/09/2020 הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכ

- נספח סניטרי חתום עי תאגיד המים והביוב לא הושלם
- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים לא הושלם
- אישור הג"א לא הושלם
- רישום הערה יעודית בטאבו על ניוד 12 מ"ר מחניות מקורות לטובת מחסן לא הושלם
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים של הבקשה לא הושלם
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (אגרות בניה, היטל השבחה) לא הושלם
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 . לא הושלם
- תצהיר עורך הבקשה לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש לא הושלם
- תנאי בהיתר- קבלת אישור רשות רישוי לתחילת עבודות לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 24	בקשה מקוונת עם הקלות: 75810\1	תיק בניין: 440144500
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

הרמן כהן דקלה, האילנות 3 צור יגאל

כהן אשר, האילנות 3 צור יגאל

בעל הנכס

מנהל מקרקע ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

קייסרמן איסק, שד הדקלים צ"י 21 כוכב יאיר

מתכנן שלד

קייסרמן איסק, שד הדקלים צ"י 21 כוכב יאיר

אחראי ביצוע

קייסרמן איסק, שד הדקלים צ"י 21 כוכב יאיר

כתובת

רחוב האילנות 3, צור יגאל

גושים וחלקות

גוש: 7369 חלקה: 3 מגרש: 1445

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

שד/במ/10/1002 א, שד/1000, שד/מק/10/1002 א3, שד/במ/10/1002, תרשצ/4/80/3

יעוד:

אזור מגורים א 450.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

29.54 מ"ר שטח שירות: 9.61 מ"ר

מהות בקשה

תוספת בניה לבית חד משפחתי, הגדלת חצר משק, שינויים פנים ועבודות הריסה

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					-0.40	114.02	מגורים ק.ק.	
					29.94	46.30	מגורים ק.א.	
135.00	147.95						תכסית*	
12.50				9.99			ממ"ד	
7.00			9.61	4.98			חצר משק	
7.00				9.75			מחסן חיצוני	
1.50	1.00						חניה לא מקורה	
	42.17						*מרפסת גג	
2.00	2.00						*מס' קומות	
3.00	2.60						*גובה קומה מקסיו	
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	
3.00	3.00						*קו בניין צידי	
5.00	5.00						*קו בניין אחורי	
26.50			9.61	24.72	29.54	160.32	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

- זכויות בניה 190 מ"ר + מרתף + חניה + מחסן
- שטח תכסית 30% = 135 מ"ר, תכסית חורגת בהקלה
- כניסה מקורה מקומה א' חושבה כעיקרי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקומית עם הקלות: 758101

4. חצר משק ומחסן חורגים מהמותר בתב"ע בהקלה

חוות דעת

רקע תכנוני:

תוספת בניה לבית חד משפחתי, הגדלת חצר משק, שינויים פנים ועבודות הריסה

הערות בדיון:

1. מבוקשת פתיחת חלון לדלת מחדר העבודה
2. מחסן חיצוני קיים בהיתר
3. אין הגבלת גובה חצר משק בתב"ע
4. מודעות פורסמו בעיתונים ב-28.5.20, מכתבים נשלחו ב-27.5.20, אין התנגדויות

דו"ח פיקוח:

ביום ה- 25.05.2020 נערך ביקור בנכס:

1. הנכס נבדק מול בקשה מס' 75810.
2. המבוקש והריסה לא בוצע.
3. מצורפות תמונות.

פרוט הפרסום

1. ניוד שטח של 7.95 מ"ר מחניה מקורה לטובת חצר משק
2. הקלה בתכנית

המלצות

לאשר עם הקלות ובתנאי תשלום היטל השבחה:

1. ניוד שטח של 7.95 מ"ר מחניה מקורה לטובת חצר משק
2. הקלה בתכנית

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	20/10/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	20/10/2020	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.	20/10/2020	הושלם
- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרכז 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).	20/10/2020	הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתימה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנ שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	20/10/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: 20/10/2020 מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	20/10/2020	הושלם
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.	20/10/2020	הושלם
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנ השלד.	20/10/2020	הושלם
- אישור על תשלום פיקדון.	20/10/2020	הושלם
- אישור פקיד היערות במידה ומתוכננת עקירה/העתקה של עץ בוגר, או שהבניה המתוכננת נמצאת במרחק הקטן מ-4 מ' מעץ בוגר.	20/10/2020	הושלם
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים ו מפת המדידה.	20/10/2020	הושלם
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לוועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.	20/10/2020	הושלם
- פרטי גידור נקודתיים בכל פינה בחלקה תוך ציון גובה גדר בנייה וגובה גדר קלה, בקנ"מ 1:20, (חתכים) ופריסת גדרות בקנ"מ 1:100.	20/10/2020	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: 75810\1

הושלם 20/10/2020 - במידה ומבוקש פטור מבניית ממ"ד – יש לקבל "פטור" מטעם פיקוד העורף לממ"ד/מקלט קיים

תנאים לשלב בקרת תכ

תאריך השלמה סטטוס

- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
 - חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
 - הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים
 - הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י תאגיד המים והביוב
 - אישור רמ"י
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)
 - הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 - רישום הערה יעודית בטאבו על ניוד 7.95 מ"ר מחניה מקורה לטובת חצר משק
 - הגשת 3 תוכניות מתוקנות.
 - תנאי בהיתר- קבלת אישור רשות רישוי לתחילת עבודות
- לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 25	בקשה מקוונת עם הקלות: 75380\1	תיק בניין: 440145800
סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 28/10/2020		

בעלי עניין

מבקש

חזק שלומי, האילנות 11 צור יגאל

בעל הנכס

מנהל מקרקע ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

בורגר מיכל, הרדוף 14 צור יגאל, 0544868387

מתכנן שלד

קסקוף חוסה, דרך רמתיים 55 דירה 16 הוד השרון

אחראי ביצוע

קסקוף חוסה, דרך רמתיים 55 דירה 16 הוד השרון

כתובת

האילנות 11, צור יגאל

גושים וחלקות

גוש: 7369 חלקה: 16 מגרש: 1458

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

שד/במ/10/1002 א, שד/17/1000, שד/מק/3א10/1002, שד/במ/10/1002, תרשצ/3/80/4

יעוד:

אזור מגורים א

468.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, פיצול דירה

שטח עיקרי:

19.14 מ"ר

שטח שירות: 25.25 מ"ר

יח"ד: 1

מהות בקשה

תוספת בניה ליח"ד בבית מגורים חד משפחתי פיצול ל 2 יח"ד, מחסן, חצר משק, שינויים בפיתוח גדרות, פרגולות ועבודות הריסה.

בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
							יחידה ראשונה	
					14.74	95.98	מגורים ק.ק	
140.40	134.67						תכסית	
12.50				9.78			ממ"ד	
9.00			13.25				חצר משק	
8.00			12.00				מחסן חיצוני	
1.50		1.00					חניה לא מקורה	
	55.05						פרגולה	
3.00	5.45						גובה קומה מקסי	
2.00		2.00					מס' קומות	
							יחידה שניה	
					4.40	73.14	מגורים ק.א	
		27.80					מרפסת גג	
5.00		5.00					קו בניין קדמי	
4.00		4.00					קו בניין לדרך מש	
3.00		3.00					קו בניין צידי	
29.50	55.05		25.25	9.78	19.14	169.12	סה"כ	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

הערות:

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: 753801

1. זכויות הבניה 190 מ"ר + מרתף+חניה+מחסן
2. תכנית הקרקע 30%
3. תכנית הקרקע חושבה ללא שטח מחסן חיצוני
4. שטח מחסן וחצר משק גדולים מהמותר בתב"ע בהקלה לניוד
5. גובה קומה גבוה מהמותר בתב"ע בהקלה
6. מגרש דו חזיתי, אין קו בנין אחורי

חוות דעת

רקע תכנוני:

תוספת בניה ליח"ד בבית מגורים חד משפחתי פיצול ל 2 יח"ד, מחסן, חצר משק, שינויים בפיתוח גדרות, פרגולות ועבודות הריסה

הערות בדיקה:

1. פיצול הדירה מתקיים גם ללא תוספת הבניה לבית, על כן לא נדרש לפצל את הבקשות לתוספת ופיצול
2. חצר משק ע"פ תבע צריכה להיות צמודה למטבח, מרפסת או חדר כביסה, בבקשה זו היא צמודה לקו בנין אחור-צד מקושרת בפרגולה לבית שהוגדרה כמרפסת
3. מבוקשת פתיחת דלת נוספת מול הכניסה הראשית בחלל הכפול
4. לא מבוקשים ממ"ד נוסף וחניה נוספת לפיצול

דו"ח פיקוח:

ביום ה- 18.02.2020 נערך ביקור בנכס ואלו הממצאים:

1. הנכס נבדק מול בקשה מס' 75380:
* המבוקש והריסה לא בוצע, למעט, מבוקש בחזית אחורית מחסן לחצר משק בנוי. החצר משק משמש לחדר הנצחה של הבן, שוטר שנהרג, המחסן משמש למחסן.
* בחזית הבית, מבוקש מרפסת פרגולה מקורה בנויה.
2. מצורפות תמונות.

פרוט הפרסום

1. ניוד שטח 4.35 מחניה מקורה לחצר משק
2. ניוד שטח של 4 מ"ר מחניה מקורה למחסן
3. פיצול לשתי יח"ד לפי תיקון 117
4. הקלה בגובה גדר לרחוב מבוקש 1.85 מ' במקום 1.6 מותרים
5. הקלה בגובה פנימי של קומה מבוקש 5.45 מ' במקום 3 מ' מותרים

המלצות

לאשר עם הקלות בתנאי תשלום היטל השבחה. בשל הנסיבות המיוחדות הועדה חורגת ממנהגה לחיבור חדר משק ע"י פרגולה למבנה.

1. ניוד שטח 4.35 מחניה מקורה לחצר משק
2. ניוד שטח של 4 מ"ר מחניה מקורה למחסן
3. פיצול לשתי יח"ד לפי תיקון 117
4. הקלה בגובה גדר לרחוב מבוקש 1.85 מ' במקום 1.6 מותרים
5. הקלה בגובה פנימי של קומה מבוקש 5.45 מ' במקום 3 מ' מותרים

הנמכת התקרה לחלל הכפול לגובה של 5 מ' בתקרת בטון
תוספת חניה ליחידה מפוצלת מעל 60 מ"ר

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.

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: 7538011

- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.
- אישור מחלקת גביה.
- תוכנית סניטרית חתומה ע"י התאגיד (במידה ואין תאגיד חתימת המועצה).
- הוכחות בעלות - נסח טאבו מרוכז התקף לשנה, על כול החלקה מלשכת רישום המקרקעין. במקרה של בעלות רמ"ק/ל"ר"פ: הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה (במידה ומבוקשת הקלה - אישור ר.מ.י לשלב בקרת התכנ).
- 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.
- "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,
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנ שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים הקודמים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
- במידה ובוצע מכירה של הנכס טרם הגשת הבקשה, יש לצרף קבלה / הוכחה על תשלום היטל השבחה.
- צילום ת.ז. של המבקש/ים.
- צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנ השלד.
- אישור על תשלום פיקדון.
- הכנת תצ"ר ואישורו (בתיאום עם הועדה המקומית) – במידת הצורך.
- אישור רמ"י (אם נדרש לפי הבעלות, במידה ומבוקשת הקלה - האישור ר.מ.י בלשב בקרת תכנ).
- חוות דעת של יועץ תנועה - לפי הצורך.
- אישור פקיד היערות במידה ומתוכננת עקירה/העתקה של עץ בוגר, או שהבניה המתוכננת נמצאת במרחק הקטן מ-4 מ' מעץ בוגר.
- תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר, לבדיקת התאמת הבקשה להיתרים קודמים \ מפת המדידה.
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע פרסום, שליחת הודעות לשותפים בנכס ולשכנים גובלים בו, יש להגיש לועדה את קטעי העיתונים ותצהיר חתום על ידי עו"ד.
- חתימת שותפים במגרש לבניה המבוקשת על גבי הבקשה (יש לציין הצהרה על ההסכמה לבקשת הבניה לאחר שעין בה והבניה היטב וציין את שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).
- במידה ומבוקשת בנייה בגבול מגרש משותף כגון: גדר/מבנה/מחסן וכו', יש לקבל הסכמת השכן הגובל, על השכן לחתום על גבי הבקשה במקום הרלוונטי בתרשים המגרש (יש לציין שם החותם, כתובתו, ת.ז., חתימה ותאריך).
- אישור רשות העתיקות ככול שנדרש על ידם בתיק המידע להיתר.
- פרטי גידור נקודתיים בכל פינה בחלקה תוך ציון גובה גדר בנייה וגובה גדר קלה, בקנ"מ 1:20, (חתכים) ופריסת גדרות בקנ"מ 1:100.
- במידה והבקשה כוללת מבנה להריסה, יש להגיש תצהיר האחראי לביקורת בדבר ביצוע ההריסה + התחייבות למילוי כל התנאים הנדרשים להבטחת אי פגיעה בבית שנמצא בקיר משותף.
- תצהיר עורך בקשה לתכנון ע"פ הנחיות אקוסטיות, הגשת דו"ח אקוסטי על פי הוראות תמ"א 4/2 על שינוייה (ככול שנדרש עפ"י תב"ע - בית דגן)
- סימון זיקות הנאה ורישום ברשם המקרקעין (במידת הצורך).
- הריסת מבנים חורגים מהיתר / שלא ניתן להכשיר את בנייתם בדיעבד (יש לקבל אישור על כך מטעם מפקח הועדה).
- במידה ומבוקש פטור מבניית ממ"ד – יש לקבל "פטור" מטעם פיקוד העורף לממ"ד/מקלט קיים

תנאים לשלב בקרת תכנ

- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.
- חוות דעת של מהנדס על יציבות המבנה הקיים.
- הצגת חישובים סטטיים +תצהיר חישובים סטטיים
- אישור פיקוד העורף - במידה ומבוקשת בניית ממ"ד.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה)
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
- רישום הערה יעודית בטאבו במידת הצורך (כגון העברתי שטחי בנייה מקומה לקומה וכדומה).
- הגשת ארבע תוכניות מתוקנות.