

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

תאריך: 12/01/2021

ת. עברי: כ"ח בטבת תשפ"א

## פרוטוקול רשות רישוי מס' 202101

בתאריך: 07/01/2021 כ"ג בטבת תשפ"א

נכחו:

חברים:

- יו"ר הועדה

יפרח חיים

- מהנדסת ועדה

אדרי רויטל קסטרו

- יועץ משפטי לועדה

מתקאל סמארה

סגל:

# 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:

תיקים שירדו לאחר דיון :

1. 76994

2. 74983 - יש להגיש בקשה הכוללת הקלה

# 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	בקשה מקוונת ללא הקלות	76947\1 אישור בקשה	מתקנים הנדסיים, תוספת למבנה קיים	גוש: 3785 חלקה: 15 תכ': חמ/1473,	משרד הבריאות	באר יעקב	4
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	74905\1 דיון חוזר	בית משותף, שינויים ללא תוספת	גוש: 4041 חלקה: 198 מגרש: 169	רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ	רחוב יהלום 2, באר יעקב	6
3	בקשה מקוונת עם הקלות	74795\1 דיון חוזר	בית משותף, בנייה חדשה	גוש: 4244 חלקה: 4 מגרש: 702	גלאס השקעות והחזקות בע"מ	באר יעקב	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	74797\1 דיון חוזר	בית משותף, בנייה חדשה	גוש: 4244 חלקה: 4 מגרש: 702	גלאס השקעות והחזקות בע"מ	באר יעקב	13
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	76140\1 אישור בקשה	שטח ציבורי פתוח, שינוי שימוש	גוש: 4244 חלקה: 8 מגרש: 328	זוהר וצפריר שרבט בע"מ	באר יעקב	19
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	76138\1 אישור בקשה	שטח לבנייני ציבור, שינוי שימוש	גוש: 4244 חלקה: 8 מגרש: 320	זוהר וצפריר שרבט בע"מ	באר יעקב	22
7	בקשה מקוונת ללא הקלות	76584\1 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה, הריסה	גוש: 6683 חלקה: 220 מגרש: 798	אברהם גינדי	רחוב סמ הגיא 10, סביון	26
8	בקשה להיתר	76965 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים -	גוש: 7252 חלקה: 119 מגרש: 2018	גולדשטיין שרון אחזקות ח.פ. 515019651	רחוב אנפה 10, סביון	29

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 76947\1	תיק בניין: 220213300
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

רישוי זמין 2333121051

## בעלי עניין

### מבקש

משרד הבריאות, ד"ר ארליך 20 יפו

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

גנות פול

### מתכנן שלד

דב הס, דרך העצמאות 60 חיפה

כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 3785 חלקות: 15, 18, 23

### סוג דיון

תוכניות:

אישור בקשה

חמ/1473 - באר יעקב - בנה ביתך

מח/120 - הרחבת הרכבת - באר יעקב

ממ/10006 - קרוי חיצוני (גגון) בכניסות לבנייני מגורים צמודי קרקע משטח ומדרגות כניסה

ממ/10008 - קירות חוצצים בין חצרות

ממ/1001 - באר יעקב

ממ/1001/ב - באר יעקב

ממ/1001/ד - באר יעקב

ממ/1001/ד/1 - באר יעקב

ממ/1457 - באר יעקב

ממ/1470 - באר יעקב - ביה"ח שמואל הרופא

ממ/2/10004 - תכנית מרתפים

ממ/4/1457 - באר יעקב - חוטר ב'

ממ/6/1001 - באר יעקב

ממ/825 - מתאר - באר יעקב

ממ/825/א - מתאר - באר יעקב

ממ/1/1457 - באר יעקב - ולי"ל

תממ/6/3 - דרך 431 למסילות ברזל ודרך פרברית

תרשצ/3/58/11 -

תתל/18 - חישמול מערך המסילות הארצי

יעוד: שטח למוסד

שימושים: מתקנים הנדסיים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח שירות: 85.35 מ"ר

### מהות הבקשה

היתר תוספת ושינויים לחדר גנרטור ממוגן למבנה חשמל קיים בהיתר 74242 בביה"ח שמואל הרופא

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			85.35	97.20			ממ"ד	
			85.35	97.20			סה"כ	

### הערה:

1. שטח הגנרטורים לחרום ממוגנים ונחשבים בפיקוד העורף כשטח ממ"ד ובאישורו.

2. שטח הגנרטור בהיתר מס' 74242 97.2 מ"ר - שטח מבוקש כתוספת 85.35 מ"ר.

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

פרוטוקול רשות רישוי מס' 202101 מתאריך: 07/01/2021:

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 74905\1	תיק בניין: 220211100
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

רישוי זמין 236542943-1

## בעלי עניין

### מבקש

רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ, לח"י 2 בני ברק

נכסי אבות לוד בע"מ, משה בקר 11 ראשון לציון

### בעל הנכס

רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ

נכסי אבות לוד בע"מ

### עורך

כהנא אדריכלים ע"י כהנא טלי

### מתכנן שלד

בלס רמי, דרך בן גוריון דוד 1 רמת גן

### אחראי ביצוע

בלס רמי, דרך בן גוריון דוד 1 רמת גן

כתובת: רחוב יהלום 2, באר יעקב

סוג דיון: דיון חוזר

יעוד:

שטח מגרש: 3864.00 מ"ר

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

שימושים: בית משותף

## מהות הבקשה

שינויים בפיתוח וחניית - ללא תוספת שטח.

בהיתר קיים 102 חניות+3 חניות נכים. בבקשה זו מוצע 118 חניות + 3 חניות נכים.

## בדיקה מרחבית

מפלס/קומה	שימוש / אחר	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		אחר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
	מגורים	7,014.95						7,020.00
	שרות	3,334.35						4,207.00
	מרפסת מקורה				999.93			
	* בריכה				40.56			
	* מרפסת גג				361.32			
	* מס' יחיד קיימות				68.00		68.00	68.00
	* גובה בניין				74.00		74.00	74.00
	* מס' קומות				18.00		18.00	19.00
	* קו בניין קדמי				5.00		5.00	5.00
	* קו בניין צידי				5.00		5.00	5.00
	* קו בניין אחורי				10.00		10.00	10.00
	סה"כ	10,349.30			999.93			11,227.00

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערות:

הוספו 16 חניות - בהיתר קיים 102 חניות + 3 חניות נכים. בבקשה זו מוצע 118 חניות + 3 חניות נכים.

## הערות בדיקה

שינויים בפיתוח וחניית - ללא תוספת שטח.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 74905\1

בהיתר קיים 102 חניות+3 חניות נכים. בבקשה זו מוצע 118 חניות + 3 חניות נכים.

דיון חוזר לאחר החלטת ועדת ערר מס' ממר/ 1009/0320:

"אין מניעה לאשר הבקשה להוספת 13 מקומות חנייה [ מומלץ שהחניות הנ"ל יהיו חניות מחללות]".

## החלטות

לאשר את הבקשה בהמשך להחלטת ועדת ערר מס' ממר/ 1009/0320:

"אין מניעה לאשר הבקשה להוספת 13 מקומות חנייה [ מומלץ שהחניות הנ"ל יהיו חניות מחללות]".

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור מורשה נגישות		לא הושלם
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום ת. זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).	09/01/2020	הושלם
- במידה והמבקשת היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, 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.	09/01/2020	הושלם
- הגשת נספח תנועה + טבלת מאזן חניה, ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה.	09/01/2020	הושלם
- הוכחות בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).	09/01/2020	הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.	09/01/2020	הושלם
- חתימת מהנדס המועצה והתייחסותו הכתובה על גבי בקשה.	09/01/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.	09/01/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	09/01/2020	הושלם
- צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.	09/01/2020	הושלם
- קבלה על תשלום פיקדון.	09/01/2020	הושלם
- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	09/01/2020	הושלם
- תכנית פיתוח.	09/01/2020	הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכנ

תנאים לשלב בקרת תכנ	תאריך השלמה	סטטוס
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (היטל השבחה, אגרות בניה).		לא הושלם
- הגשת 4 עותקים מתוקנים של התוכניות.		לא הושלם
- אישור מועצה	14/01/2020	הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 74795\1	תיק בניין: 220252800
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

גלאס השקעות והחזקות בע"מ, נחלת יצחק 8 תל אביב

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

ברעלי לוצקי כסיף אדריכלים בע"מ

### מתכנן שלד

דוד-פור אפרים, חיבת ציון 19 רמת גן

## כתובת:

באר יעקב

## גוש וחלקה:

גוש: 4244 חלקה: 4 מגרש: 702

## סוג דיון

דיון חוזר

## תוכניות:

455-0557835 - ממ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב  
תמא/47/א/1 - קווי מים לאורך דרך מס' 4313 ובריכת מים  
תמל/1019 - צריפין מתחם 2

## יעוד:

מסחר ומשרדים

## שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## שטח עיקרי:

16043.50 מ"ר

## מהות הבקשה

הקמת מבנה משרדים בן 18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מסחרי חד קומתי.

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,500.00					831.05		מסחר	
300.00	485.10				30.91		שרות למסחר	
30,269.00					14,650.43		תעסוקה	
7,567.00	3,463.15				531.11		שרות לתעסוקה	
39,636.00	3,948.25				16,043.50		סה"כ	

**בבניין 1 + 2: מזרחי + מרכזי (בקשה מס' 74795)**

מסחר 861.96 (831.05 עיקרי + 30.91 שרות לעיקרי)

משרדים: 15181.54 (14650.43 עיקרי + 531.11 שרות לעיקרי)

שרות מעל לקרקע: 3948.25

**בניין 3: מערבי (בקשה מס' 74797)**

מסחר: 636.34 (613.96 עיקרי + 22.38 שרות לעיקרי)

משרדים: 15041.76 (14730.81 עיקרי + 310.95 שרות לעיקרי)

שרות מעל הקרקע: 3871.43

## סה"כ:

מסחר 1498.3 מ"ר

משרדים: 30222.3 מ"ר

שרות: 7819.68 מ"ר

תוספת הקלה 5% שטחי שירות - 294 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 : 747951

## הערות בדיקה

דיון חוזר בתכנית הגשה שמהותה :

הקמת מבנה משרדים בן 18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מסחרי חד קומתי.

בישיבת ועדה מס' 2020006 מיום 24.6.2020 הוחלט :

לאשר את הבקשה כולל את ההקלות כמפורט להלן :

1. ביטול חמש קומות מסד תעסוקה - בנימוק יצירת מגדלים בחדך אחיד מקומת הקרקע ותכנון מיטבי.
2. שינוי בפרסת הקומה המסחרית לרבות השגתה - בנימוק יצירת כיכר מסחרית פתוחה לכיוון צפון ודרום, וחיבור לשצ"פ ותכנון מיטבי.
3. שינוי עיצוב הקולונדה - קולונדה מחומרים קלים עם עמודים, בגובה הקומה המסחרית, וברוחב 4 מ' -הקלה לענין העמודים בקולונדה.

נדרשת התאמה לתקן חניה בהתאם לאזור ב', תקן חניה מקסימלי מהטווח המותר למגורים מסחר ותעסוקה ובהתאם להנחיות הועדה.

הבקשה תובא לדיון ברשות רישוי מקומית לאישור עדכון שטחים, לאחר התאמת התכנון.

המבקש הגיש ערר על החלטה זו , החלטת ועדת ערר בישיבה מיום 20.12.2020 לדחות את הערר על כל חלקיו .

בתאריך 30.12.2020 הוגשה בקשה עדכנית אשר מובאת לדיון לצורך עדכון שטחים :

1. מהות הבקשה ללא שינוי - הקמת מבנה משרדים בן 18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מסחרי חד קומתי.
2. שטחי הבניה עודכנו.
3. לא מבוקשות קומות חניה בבקשה הנ"ל ( אלא בבקשה מס' 74797 ) .

## מגרש 702

שטח מגרש 5872 מ"ר

שטח עיקרי למסחר : 1500 מ"ר

שטח עיקרי לתעסוקה : 30269 מ"ר

שטח שירות למסחר : 300 מ"ר

שטח שירות לתעסוקה : 37836 מ"ר

מס' בניינים : 3

2 מגדלים של ק + 18 קומות

בניין אחד ק + 5 קומות

קווי בניין : צידי ימני 0, צידי שמאלי-0. אחורי למסחר- 0 אחורי לתעסוקה- 4 קידמי למסחר - 0 קידמי לתעסוקה- 3

**מוצע: על פי בקשה מתוקנת מיום 14/05/2020**

**בבקשה 74795 :**

בניין 1 ק + 18 קומות - מזרחי

קומת קרקע: מסחר, חדר דחסנית, לובי למשרדים עם מעליות, שרותי גברים ונשים, ממ"מים.

קומה ראשונה: חלל כפול, חדר מדרגות.

קומה 2: לובי מדרגות, שרותים, ממ"מים, תעסוקה

קומה 3 - 9: לובי מדרגות, שרותים, ממ"מים, תעסוקה

קומה 10 - 18: לובי מדרגות, שרותים, ממ"מים, תעסוקה

קומה 19: קומה טכנית, ח. טרנספורמציה, מאגרי מים, לובי מדרגות כולל מעליות.

**בניין 2 : מרכזי**

קומת מסחר

**בבקשה 74797 :**

מרתף חנייה משותף לכל המבנים :

מרתף 4-: חניות, מבואת מעליות, מעליות.

מרתף 3-: חניות, מבואת מעליות, מעליות, חדר חשמל, חדר משאבות.

מרתף 2: חניות, מבואת מעליות, מעליות.

מרתף 1-: חניות, חדר מיתוג ח"ח, חדר טרנספורמציה, ח.לוחות חשמל,

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 747951

## בנין 3 : מערבי.

קומת כניסה: לובי, מעליות, מסחר שירות מסחר. לובי משרדים.  
קומה ראשונה: חדר מדרגות, חלל כפול  
קומה 2: לובי מעליות, חדר מדרגות, שירותי נשים וגברים, משרדים.  
קומות 1 - 8: חדרי מדרגות, שירות למסחר (ממ"מ, שירותי גברים ונשים) משרדים.  
קומה 3 - 9: חדרי מדרגות, שירות למסחר (ממ"מ, שירותי גברים ונשים) משרדים.  
קומות 10 - 18: חדרי מדרגות, שירות למסחר (ממ"מ, שירותי גברים ונשים), משרדים.  
קומה 19: גג טכני, מעליות, חדרי טרנספורמציה, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל.

תכסית קומת מרתף: 95.5%

שטח חילחול: 4.5%

## פרסומים:

### פרסום 1:

1. ביטול חמש קומות מסד תעסוקה. סיבה: יצירת מגדלים בחתך אחיד מקומת הקרקע.
2. שינוי בפריסת הקומה המסחרית לרבות השגתה. סיבה: יצירת כיכר מסחרית פתוחה לכיוון צפון ודרום, וחיבור לשצ"פ.
3. שינוי עיצוב הקולונדה - קולונדה מחומרים קלים עם עמודים, בגובה הקומה המסחרית, וברוחב 4 מ'. סיבה: שיפור הבינוי והתאמה לסביבה.

הפרסום בוצע:

פרסום בעיתונים 22/11/2019

משלוח לחלקות סמוכות: 2/11/2019

### פרסום 2:

1. תוספת 5% שטחי שירות (מתוך שטח המגרש כ 300 מ"ר)
2. ניוו שטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע כ 190 מ"ר

הפרסום בוצע:

פרסום בעיתונים 24/4/2020

משלוח לחלקות סמוכות: 30/4/2020

בשל הקורונה הפרסום תקף מיום 25/5/2020

לא התקבלו התנגדויות לשני הפרסומים.

חניה: נדרש עדכון התקן על פי אזור ב' טווח מקסימלי

## התקבל אישורים:

אישור משרד הביטחון

אישור נת"א

אישור רת"ע

אישור יועץ נגישות

אישור פרושיא

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

1. ביטול חמש קומות מסד תעסוקה. סיבה: יצירת מגדלים בחתך אחיד מקומת הקרקע.
2. שינוי בפריסת הקומה המסחרית לרבות השגתה. סיבה: יצירת כיכר מסחרית פתוחה לכיוון צפון ודרום, וחיבור לשצ"פ.
3. שינוי עיצוב הקולונדה - קולונדה מחומרים קלים עם עמודים, בגובה הקומה המסחרית, וברוחב 4 מ'. סיבה: שיפור הבינוי והתאמה לסביבה.

### פרוט הפרסום:

1. תוספת 5% שטחי שירות (מתוך שטח המגרש כ 300 מ"ר)
2. ניוו שטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע כ 190 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: 7479511

## החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הקלות בישיבת המליאה מס' 2020006 מיום 24.6.2020 בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:

הבקשה הותאמה להחלטת ועדת ערר מיום 20.12.2020.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור פקיד היעירות במידה וקיימים עצים במגרש
הושלם	23/06/2019	- ביצוע בפועל של הוראות התכנית לנושא הריסה בפועל ופינוי פסולת אסבסט - (בתמ"ל 1019 סעיף 6.10)
הושלם	23/06/2019	- הצגת דו"ח סביבתי - ככל שהבקשה כוללת שימושים מעורבים.
הושלם	23/06/2019	- הצגת נספח ניקוז למגרש. ככל שתא השטח לקרקע פנויה קטן מ - 15% יש להציג אישור יועץ ניקוז, בהתאם לסעיף 6.7 (ח) בהוראות התכנית.
הושלם	23/06/2019	- בנייה ירוקה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
הושלם	23/06/2019	- תיק מידע להיתר שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.
הושלם	23/06/2019	- מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים.
הושלם	23/06/2019	- הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).
הושלם	23/06/2019	- במידה והמבקש היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור עו"ד או רו"ח), ייפוי כוח חתום ע"י עו"ד או רו"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס.
הושלם	23/06/2019	- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).
הושלם	23/06/2019	- 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,
הושלם	23/06/2019	- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.
הושלם	23/06/2019	- צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד.
הושלם	23/06/2019	- קבלה על תשלום פיקדון
הושלם	23/06/2019	- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע הפרסום על פי החוק והנחיות הועדה.
הושלם	23/06/2019	- העתק כל מסמך שנקבע בדיון או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016
הושלם	23/06/2019	- הדמיות חזיתות המבנה.
הושלם	23/06/2019	- הגשת תצ"ר מאושר בוועדה המקומית
הושלם	23/06/2019	- אישור המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר
הושלם	23/06/2019	- אישור תאגיד המים (במידה ולא קיים תאגיד - אישור המועצה המקומית)
הושלם	23/06/2019	- אישור רשות התעופה האזרחית - במידה ונדרש בתיק המידע.
הושלם	23/06/2019	- אישור משרד הביטחון/צה"ל במידה ונדרש בתיק המידע.
הושלם	23/06/2019	- אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בתיק המידע.
הושלם	23/06/2019	- אישור עם חב' בזק ו/או כבלים - (ככול שנדרש בתכנית הבינוי).
הושלם	23/06/2019	- התייחסות חברת החשמל במידה ונדרש בתיק המידע ו/או נדרש כגון לתכנון חדר טרפו במגרש.
הושלם	23/06/2019	- תאום עם חברת גז לצובר גז.
הושלם	23/06/2019	- אישור מורשה נגישות כנדרש ע"פ חוק.
הושלם	23/06/2019	- אישור נת"ע במידה ונדרש בתיק המידע
הושלם	23/06/2019	- הצגת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי מאושרת לביצוע בקני"מ 500:1 בהתאם להוראות התכנית. (בתמ"ל 1019 בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות התכנית).
הושלם	29/06/2020	- סימון זיקות הנאה.

# 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: 747951

## תנאים לשלב בקרת תכ

## תאריך השלמה סטטוס

- תכנון לביצוע של שדרוג/הרחבה לתחנת השאיבה בצומת ניר צבי.
- אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית. בתמ"ל 1019 בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות התכנית.
- אישור המועצה המקומית על ביצוע ביוב למתחם כולו אשר אושר במסגרת תמא/47/א/2.
- אישור המועצה המקומית על תחילת ביצוע תשתית המים: הנחת קו מים לאורך דרך 4313, ביצוע חיבור זמני לקו המים הראשי הקיים לאורך דרך 44, בניית מאגר המים על פי תכנית תמא/47/א/1.
- אישור המועצה המקומית על תחילת ביצוע צמתי הגישה לכביש 4313.
- נספח מיגון מאושר
- נספח יציבות
- נספח בטיחות אש מאושר.
- נספח תברואה
- נספח איוורור
- נספח קרקע וביסוס
- נספח טרמי לפי תקן 1045.
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד להגנת הסביבה למסמך סביבתי ככל שמבוקש שימושים מעורבים
- אישור ר.מ.י.
- תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב- 4 עותקים)
- עורך הבקשה יגיש דו"ח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תאום או היוועצות כאמור בתקנה 42 (ג), עורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת לרבות צרופות ונספחים רלוונטיים או הצ
- רישום הערת אזהרה בגין ניוד שטחים
- תנאי בהיתר: אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת הרלוונטית
- תנאי בהיתר: עמידה בהוראות התב"ע לנושא אקוסטיקה סעיף 6.11
- תנאי בהיתר: לא תותר התקנת שלטים על הבניין לרבות בקומת הגג יש לציין מיקום שלט של קבלן מבצע
- תנאי לתחילת עבודות: אישור רשות הרישוי
- תנאי לתחילת עבודות: הצגת פתרונות עודפי עפר
- הגשת תכנית חניה סופית מאושרת ע"י יועץ התנועה של הוועדה
- הגשת תכנית נגישות חתומה ע"י יועץ נגישות
- יש לקבל תכנית העומדת בהנחיות חברת נת"ע ומאושרת ע"י נת"ע כולל חתימה על התחייבות כלפי חברת נת"ע לנושא שימוש בעוגנים בתחום הרצועה של המטרו
- אישור מועצה לרבות מהנדס המועצה
- אישור המועצה המקומית לרבות לפתרון אשפה + חברה מפתחת
- הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י הרשות המקומית.
- אישור פקיד היערוות במידה וקיימים עצים במגרש
- אישור חברת חשמל על גבי הבקשה
- רישום הערה על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לרבות תשריט
- תנאי לקבלת תעודת גמר: קבלת תצהיר עורכי הבקשה המשניים על ביצוע לפי היתר בניה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 74797\1	תיק בניין: 220252800
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

גלאס השקעות והחזקות בע"מ, נחלת יצחק 8 תל אביב

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

ברעלי לוצקי כסיף אדריכלים בע"מ

### מתכנן שלד

דוד-פור אפרים, חיבת ציון 19 רמת גן

### אחראי ביצוע

דוד-פור אפרים, חיבת ציון 19 רמת גן

### כתובת: באר יעקב

גוש וחלקה: גוש: 4244 חלקה: 4 מגרש: 702

### סוג דיון

תוכניות: דיון חוזר  
455-0557835 - ממ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללת באר יעקב  
תמא/47/א/1 - קווי מים לאורך דרך מס' 4313 ובריכת מים  
תמל/1019 - צריפין מתחם 2

### יעוד:

מסחר ומשרדים

### שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

### שטח עיקרי:

15678.10 מ"ר

### מהות הבקשה

הקמת מבנה משרדים 18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 קומות מרתפי חנייה. צובר גז (גפ"מ) 1400 ת.ק.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
1,500.00					613.96		מסחר	
300.00	348.06				22.38		שרות למסחר	
30,269.00					14,730.81		תעסוקה	
7,567.00	3,529.26				310.95		שרות לתעסוקה	
39,636.00	3,877.32				15,678.10		סה"כ	

בבניין 1 + 2: מזרחי + מרכזי (בקשה מס' 74795)

מסחר 861.96 (831.05 עיקרי + 30.91 שרות לעיקרי)

משרדים: 15181.54 (14650.43 עיקרי + 531.11 שרות לעיקרי)

שרות מעל לקרקע: 3948.25

בניין 3: מערבי (בקשה מס' 74797)

מסחר: 636.34 (613.96 עיקרי + 22.38 שרות לעיקרי)

משרדים: 15041.76 (14730.81 עיקרי + 310.95 שרות לעיקרי)

שרות מעל הקרקע: 3871.43

### סה"כ מבוקש:

מסחר 1498.3 מ"ר

משרדים: 30222.3 מ"ר

שרות: 7819.68 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: 747971

תוספת הקלה 5% שטחי שירות - 294 מ"ר

## הערות בדיקה

דיון חוזר בתכנית הגשה שמהותה:

הקמת מבנה משרדים 18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 קומות מרתפי חניה. צובר גז (גפ"מ) 1400 ת.ק.

בישיבת ועדה מס' 2020006 מיום 24.6.2020 הוחלט:

לאשר את הבקשה כולל את ההקלות כמפורט להלן:

1. ביטול חמש קומות מסד תעסוקה. בנימוק יצירת מגדלים בחדר אחיד מקומת הקרקע. - ההקלה הניתנה, אין התאמה בהוראות התב"ע לקוי בנין לתעסוקה בקו בנין 0.
2. שינוי בפרסית הקומה המסחרית לרבות השגתה. בנימוק יצירת כיכר מסחרית פתוחה לכיוון צפון ודרום, וחיבור לשצ"פ. - ליצירת תכנון ראוי.
3. שינוי עיצוב הקולונדה - קולונדה מחומרים קלים עם עמודים, בגובה הקומה המסחרית, וברוחב 4 מ' - מבוקשת הקלה לענין העמודים בקולונדה.
4. תוספת 5% שטחי שירות ( מתוך שטח המגרש כ 300 מ"ר ) - בנימוק חוסר שטחי שירות בתב"ע.
5. ניווד שטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע כ 190 מ"ר - חוסר שטחי שירות מתחת לקרקע בתב"ע.

נדרשת התאמה לתקן חניה בהתאם לאזור ב' תקן חניה מקסימלי מהטווח המותר.

המבקש הגיש ערר על החלטה זו, החלטת ועדת ערר בישיבה מיום 20.12.2020 לדחות את הערר על כל חלקיו.

בתאריך 30.12.2020 הוגשה בקשה עדכנית:

1. מהות הבקשה ללא שינוי - **הקמת מבנה משרדים 18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 קומות מרתפי חניה. צובר גז (גפ"מ) 1400 ת.ק.**
2. שטחי הבניה עודכנו.
3. שטחי המסחר הומרו בשטחי מסעדה.
3. תכנון מרתפי החניה עודכן בהתאם להחלטת הועדה ומספר החניות צומצם בהתאם.

## מגרש 702

שטח מגרש 5872 מ"ר

שטח עיקרי למסחר: 1500 מ"ר

שטח עיקרי לתעסוקה: 30269 מ"ר

שטח שירות למסחר: 300 מ"ר

שטח שירות לתעסוקה: 37836 מ"ר

מס' בניינים: 3

2 מגדלים של ק + 18 קומות

בניין אחד ק + 5 קומות

קווי בניין: צידי ימני 0- צידי שמאלי 0- אחורי למסחר 0- אחורי לתעסוקה 4 קידמי למסחר 0 קידמי לתעסוקה 3

**מוצא: על פי בקשה מתוקנת מיום 14/05/2020**

## בבקשה 74795:

בניין 1 ק + 18 קומות - מזרחי

קומת קרקע: מסחר, חדר דחסנית, לובי למשרדים עם מעליות, שרותי גברים ונשים, ממ"מים.

קומה ראשונה: חלל כפול, חדר מדרגות.

קומה 2: לובי מדרגות, שרותים, ממ"מים, תעסוקה



# 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: 74797/1

קומה 3 - 9 : לובי מדרגות, שרותים, מ"מים, תעסוקה  
קומה 10 - 18 : לובי מדרגות, שרותים, מ"מים, תעסוקה  
קומה 19 : קומה טכנית, ח. טרנספורמציה, מאגרי מים, לובי מדרגות כולל מעליות.  
בניין 2 : מרכזי  
קומת מסחר

## בבקשה 74797 :

מרתף חנייה משותף לכל המבנים :  
מרתף 4- : חניות, מבואת מעליות, מעליות.  
מרתף 3- : חניות, מבואת מעליות, מעליות, חדר חשמל, חדר משאבות.  
מרתף 2 : חניות, מבואת מעליות, מעליות.  
מרתף 1- : חניות, חדר מיתוג ח"ח, חדר טרנספורמציה, ח.לוחות חשמל,

בנין 3 : מערבי.  
קומת כניסה : לובי, מעליות, מסחר שירות מסחר. לובי משרדים.  
קומה ראשונה : חדר מדרגות, חלל כפול  
קומה 2 : לובי מעליות, חדר מדרגות, שרותי נשים וגברים, משרדים.  
קומות 1 - 8 : חדרי מדרגות, שירות למסחר (ממ"מ, שירותי גברים ונשים) משרדים.  
קומה 3 - 9 : חדרי מדרגות, שירות למסחר (ממ"מ, שירותי גברים ונשים) משרדים  
קומות 10 - 18 : חדרי מדרגות, שירות למסחר (ממ"מ, שירותי גברים ונשים, משרדים.  
קומה 19 : גג טכני, מעליות, חדרי טרנספורמציה, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל.

תכסית קומת מרתף : 95.5%

שטח חילחול : 4.5%

## פרסומים:

### פרסום 1 :

1. ביטול חמש קומות מסד תעסוקה. סיבה : יצירת מגדלים בחתך אחיד מקומת הקרקע.  
2. שינוי בפרסית הקומה המסחרית לרבות השגתה. סיבה : יצירת כיכר מסחרית פתוחה לכיוון צפון ודרום, וחיבור לשצ"פ.  
3. שינוי עיצוב הקולונדה - קולונדה מחומרים קלים עם עמודים, בגובה הקומה המסחרית, וברוחב 4 מ'. סיבה : שיפור הבינוי והתאמה לסביבה.  
הפרסום בוצע :

פרסום בעיתונים 22/11/2019

משלוח לחלקות סמוכות : 2/11/2019

### פרסום 2 :

1. תוספת 5% שטחי שירות ( מתוך שטח המגרש כ 300 מ"ר )  
2. ניווד שטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע כ 190 מ"ר  
הפרסום בוצע :  
פרסום בעיתונים 24/4/2020  
משלוח לחלקות סמוכות : 30/4/2020  
בשל הקורונה הפרסום תקף מיום 25/5/2020  
\* ההקלה פורסמה בטעות לבקשה 74795, אולם היא מתייחסת לבקשה 74797 שבה יש את המרתף.  
בכל מקרה ההקלה מתייחסת למגרש 702.  
לא התקבלו התנגדויות לשני הפרסומים.

## התקבל אישורים:

אישור משרד הביטחון

אישור נת"א

אישור רת"ע

אישור יועץ נגישות

אישור פרושיא

# 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: 747971

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

1. ביטול חמש קומות מסד תעסוקה. סיבה: יצירת מגדלים בחתך אחיד מקומת הקרקע.
2. שינוי בפריסת הקומה המסחרית לרבות השגתה. סיבה: יצירת כיכר מסחרית פתוחה לכיוון צפון ודרום, וחיבור לשצ"פ.
3. שינוי עיצוב הקולונדה - קולונדה מחומרים קלים עם עמודים, בגובה הקומה המסחרית, וברוחב 4 מ'. סיבה: שיפור הבינוי והתאמה לסביבה.

### פרוט הפרסום:

1. תוספת 5% שטחי שירות ( מתוך שטח המגרש כ 300 מ"ר )
2. ניוד שטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע כ 190 מ"ר

## החלטות

**לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הקלות בישיבת המליאה מס' 2020006 מיום 24.6.2020 בתנאים ובתנאי תשלום היטל השבחה:**  
הבקשה הותאמה להחלטת ועדת ערר מיום 20.12.2020.

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- ביצוע בפועל של הוראות התכנית לנושא הריסה בפועל ופינוי פסולת אסבסט - (בתמ"ל 1019 סעיף 6.10)	02/06/2020	הושלם
- הצגת נספח ניקוז למגרש. ככל שתא השטח לקרקע פנויה קטן מ - 15% יש להציג אישור יועץ ניקוז, בהתאם לסעיף 6.7 (ח) בהוראות התכנית.	02/06/2020	הושלם
- בנייה ירוקה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.	02/06/2020	הושלם
- תיק מידע להיתר שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	02/06/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים.	02/06/2020	הושלם
- הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).	02/06/2020	הושלם
- במידה והמבקש היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט 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.	02/06/2020	הושלם
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).	02/06/2020	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,	02/06/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	02/06/2020	הושלם
- צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד.	02/06/2020	הושלם
- קבלה על תשלום פיקדון	02/06/2020	הושלם
- במידה ומבוקשת הקלה - ביצוע הפרסום על פי החוק והנחיות הועדה.	02/06/2020	הושלם
- העתק כל מסמך שנקבע בדיון או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016	02/06/2020	הושלם
- הדמיות חזיתות המבנה.	02/06/2020	הושלם
- נספח תנועה + טבלת מאזן חניה, כולל הסדרי תנועה ערוך וחתום על ידי מהנדס תנועה.	02/06/2020	הושלם
- סימון זיקות הנאה.	02/06/2020	הושלם
- הגשת תצ"ר מאושר בוועדה המקומית	02/06/2020	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: 747971

הושלם	02/06/2020	אישור המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר
הושלם	02/06/2020	אישור תאגיד המים (במידה ולא קיים תאגיד - אישור המועצה המקומית)
הושלם	02/06/2020	אישור רשות התעופה האזרחית - במידה ונדרש בתיק המידע.
הושלם	02/06/2020	אישור משרד הביטחון/צה"ל במידה ונדרש בתיק המידע.
הושלם	02/06/2020	אישור עם חב' בזק ו/או כבלים - (ככול שנדרש בתכנית הבינוי).
הושלם	02/06/2020	התייחסות חברת החשמל במידה ונדרש בתיק המידע ו/או נדרש כגון לתכנון חדר טרפו במגרש.
הושלם	02/06/2020	אישור מורשה נגישות כנדרש ע"פ חוק.
הושלם	02/06/2020	אישור נת"ע במידה ונדרש בתיק המידע
הושלם	02/06/2020	הצגת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי מאושרת לביצוע בקנ"מ 500:1 בהתאם להוראות התכנית. (בתמ"ל 1019 בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות התכנית).
הושלם	02/06/2020	בבקשה להיתר הכוללת שיטת בנייה חדשה:
הושלם	08/06/2020	אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בתיק המידע.
הושלם	22/06/2020	תאום עם חברת גז לצובר גז.

## תנאים לשלב בקרת תכנ

לא הושלם	תכנון לביצוע של שדרוג/הרחבה לתחנת השאיבה בצומת ניר צבי.
לא הושלם	אישור פקיד היערות במידה וקיימים עצים במגרש
לא הושלם	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לרבות תשריט
לא הושלם	אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית. בתמ"ל 1019 בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות התכנית.
לא הושלם	אישור המועצה המקומית על ביצוע ביוב למתחם כולו אשר אושר במסגרת תמא/47/א/2.
לא הושלם	אישור המועצה המקומית על תחילת ביצוע תשתית המים: הנחת קו מים לאורך דרך 4313, ביצוע חיבור זמני לקו המים הראשי הקיים לאורך דרך 44, בניית מאגר המים על פי תכנית תמא/47/א/1.
לא הושלם	אישור המועצה המקומית על תחילת ביצוע צמתי הגישה לכביש 4313.
לא הושלם	נספח מיגון מאושר
לא הושלם	נספח יציבות
לא הושלם	נספח בטיחות אש מאושר.
לא הושלם	נספח תברואה
לא הושלם	נספח איוורור
לא הושלם	נספח קרקע וביסוס
לא הושלם	נספח טרמי לפי תקן 1045.
לא הושלם	אישור משרד הבריאות
לא הושלם	אישור משרד להגנת הסביבה למסמך סביבתי ככל שמבוקש שימושים מעורבים
לא הושלם	אישור ר.מ.
לא הושלם	תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב-4 עותקים)
לא הושלם	עורך הבקשה יגיש דו"ח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תאום או היועצות כאמור בתקנה 42 (ג), עורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת לרבות צרופות ונספחים רלוונטיים או הצ
לא הושלם	רישום הערת אזהרה בגין ניווד שטחים
לא הושלם	תנאי לתחילת עבודות: הצגת פתרונות עודפי עפר
לא הושלם	תנאי בהיתר: עמידה בהוראות התב"ע לנושא אקוסטיקה סעיף 6.11
לא הושלם	תנאי בהיתר: אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת הרלוונטית
לא הושלם	תנאי בהיתר: לא תותר התקנת שלטים על הבניין לרבות בקומת הגג יש לציי
לא הושלם	מיקום שלט של קבלן מבצע
לא הושלם	תנאי לתחילת עבודות: אישור רשות הרישוי
לא הושלם	הגשת תכנית חניה סופית מאושרת ע"י יועץ התנועה של הוועדה
לא הושלם	הגשת תכנית נגישות חתומה ע"י יועץ נגישות

# 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 : 747971

- יש לקבל תכנית העומדת בהנחיות חברת נת"ע ומאושרת ע"י נת"ע כולל חתימה על התחייבות כלפי חברת נת"ע לנושא שימוש בעוגנים בתחום הרצועה של המטרו
  - אישור מועצה לרבות מהנדס המועצה
  - אישור המועצה המקומית לרבות לפתרון אשפה + חברה מפתחת
  - הגשת ניספח סניטארי מאושר ע"י הרשות המקומית.
  - אישור פקיד היערוות במידה וקיימים עצים במגרש
  - אישור חברת חשמל על גבי הבקשה
  - תנאי לקבלת תעודת גמר : קבלת תצהיר עורכי הבקשה המשניים על ביצוע לפי היתר בניה
  - רישום הערה על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לרבות תשריט
- 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 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 76140\1	תיק בניין: 220258600
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ, הברזל 32 תל אביב-יפו

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

מילוסלבסקי גיא

### מתכנן שלד

ש.בן אברהם מהנדסים, אלון יגאל 120 תל אביב-יפו

## כתובת:

באר יעקב

## גוש וחלקה:

גוש: 4244 חלקה: 8 מגרשים: 328, 334, 336, 410

## סוג דיון

אישור בקשה

## תוכניות:

תמל/ 1019 - צריפין מתחם 2

## יעוד:

שביל

## שימושים:

שטח ציבורי פתוח

שינוי שימוש תאור הבקשה:

## שטח שירות:

73.96 מ"ר

## מהות הבקשה

שטח התארגנות והקמת מבנים זמניים בשב"צ 410 ובשבילים 328, 334, 336 לתקופה של שנה מקבלת היתר הבניה

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס/ קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
6,392.00			73.96				מכולות	
6,392.00			73.96				סה"כ	

## הערות למפרט:

גודל מגרש 10654 מ"ר

שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה 25570 מ"ר

שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת 6392 מ"ר

סה"כ שטח בנייה 31962 מ"ר

אחוזי בניה כוללים 300

מס' קומות מעל לכניסה הקובעת 6 מ'

קו בנין קדמי - 3 מ'

קו בנין צידי ימני - 3 מ'

קו בנין צידי שמאלי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 4 מ'

על פי תמ"ל 1019:

## מגרש 410 יעוד מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

שימושים מותרים:

א. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיעות עצים.

ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

ג. תא שטח 412 ישמש עבור מבנה לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים

של תרבות, דת וחברה כשימוש משני.

ד. תא שטח 417 ישמש עבור מבנה למשרדי הרשות המקומית למינהל ציבורי וכן מרכז תרבות

כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת, מסחר וחברה כשימוש משני.

ה. ביתר תאי השטח יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א' ד' לעיל וכן מבנים לצורכי -

# 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 ללא הקלות: 76140\1

חינוך, ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות ורווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות.  
ו. חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 417.  
ז. תאי שטח 406 ו - 414 ישמשו גם לצורכי דת.

## מגרש 328, 334, 336 יעוד שביל

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:  
שימושים מותרים  
א. נטיעות, גינון, ריצוף.  
ב. מעברים ושבילי הליכה ואופניים.  
ג. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.  
ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.  
ה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד

## מוצע

3 מכולות בשטח 73.96 מ"ר  
כל מכולה בשטח 18.49 מ"ר

## הערות בדיקה

### רקע תכנוני :

שטח התארגנות והקמת מבנים זמניים בשב"צ 410 ובשבילים 328, 334, 336 לתקופה של שנה מקבלת היתר הבניה

### הערות בדיקה :

סעיף 6.12 (ג) בהוראות התמ"ל 1019 מאפשר שימושים זמניים הנדרשים לצורך התארגנות בכל תחום התכנית, ללא צורך בשימוש חורג.

## החלטות

### לאשר את הבקשה בתנאים :

סעיף 6.12 (ג) בהוראות תמ"ל 1019 מאפשר שימושים זמניים הנדרשים לצורך התארגנות בכל תחום התכנית, ללא צורך בשימוש חורג בכפוף למילוי התנאים הבאים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר שהופק על ידי הוועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.	28/12/2020	הושלם
- מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים.	28/12/2020	הושלם
- הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).	28/12/2020	הושלם
- במידה והמבקש היא חברה : עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט 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.	28/12/2020	הושלם
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).	28/12/2020	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,	28/12/2020	הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל : מס' ת.ז.,	28/12/2020	הושלם
- מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.	28/12/2020	הושלם
- צילום תעודת זהות של המבקש/ים.	28/12/2020	הושלם
- צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד.	28/12/2020	הושלם
- קבלה על תשלום פיקדון	28/12/2020	הושלם
- העתק כל מסמך שנקבע בדין או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016	28/12/2020	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 ללא הקלות: 76140\1

- אישור מהנדס המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר

- אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בתיק המידע.

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- חווד יועץ בטיחות

- נספח יציבות

- נספח תברואה מאושר ע"י המועצה

- אישור המועצה המקומית

- תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב- 4 עותקים)

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 ( אגרות בניה).

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

- תנאי בהיתר - בתום 12 חודשים השטח יפונה ויוחזר לקדמותו

- מתן ערבות בנקאית להבטחת פינוי השטח בתום 12 החודשים

- אישור פקיד היערות במידה וקיימים עצים במגרש

הושלם 28/12/2020

הושלם 28/12/2020

## סטטוס תאריך השלמה

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

הושלם 28/12/2020

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 76138\1	תיק בניין: 220259000
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

זוהר וצפריר שרבט בע"מ, הברזל 32 תל אביב-יפו

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

מילוסלבסקי גיא

### מתכנן שלד

שמעיה בן אברהם מהנדסים בע"מ כהן מוט, יגאל אלון 120 ת"א, 67443

### כתובת:

באר יעקב

### גוש וחלקה:

גוש: 4244 חלקה: 8 מגרשים: 320, 403, 404

### סוג דיון

אישור בקשה

### תוכניות:

תמל/ 1019 - צריפין מתחם 2

### יעוד:

שביל

### שימושים:

שטח לבנייני ציבור

תאור הבקשה: שינוי שימוש

### שטח שירות:

73.96 מ"ר

### מהות הבקשה

בקשה להתארגנות והקמת מבנים זמניים בשב"צ: 403,404 ובשביל 320 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		
			73.96				מכולות	1.00

עפ"י תב"ע תמל/1019 מגרש 404 יעוד מבנים ומוסדות ציבורישימושים מותרים. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיעות עצים. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. -ג. ת.

			73.96				סה"כ	
--	--	--	-------	--	--	--	------	--

### הערות למפרט:

404

גודל מגרש 1168 מ"ר

שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה - 2803 מ"ר

שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת - 701 מ"ר

סה"כ שטח בניה - 3504 מ"ר

אחוזי בניה כוללים - 300

מס' קומות מעל לכניסה קובעת - 6 מ'

קו בנין קדמי - 3 מ'

קו בנין צידי ימני - 3 מ'

קו בנין צידי שמאלי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 4 מ'

403

גודל מגרש 1238 מ"ר

שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה 2981 מ"ר

שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת

שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת 743 מ"ר

סה"כ שטח בנייה 3714 מ"ר

300 אחוזי בניה כוללים 300

מס' קומות מעל לכניסה הקובעת 6 מ'

# 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 ללא הקלות: 76138\1

קו בנין קדמי - 3 מ'  
קו בנין צידי ימני - 3 מ'  
קו בנין צידי שמאלי - 4 מ'  
קו בנין אחורי - 4 מ'

על פי תמ"ל 1019:

## מגרש 404 יעוד מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

שימושים מותרים

א. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיעות עצים.

ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

ג. תא שטח 412 ישמש עבור מבנה לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת וחברה כשימוש משני.

ד. תא שטח 417 ישמש עבור מבנה למשרדי הרשות המקומית למינהל ציבורי וכן מרכז תרבות כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת, מסחר וחברה כשימוש משני.

ה. ביתר תאי השטח יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א' ד' לעיל וכן מבנים לצורכי - חינוך, ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות ורווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות.

ו. חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 417.

ז. תאי שטח 406 ו- 414 ישמשו גם לצורכי דת.

## מגרש 403 יעוד מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

שימושים מותרים

א. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיעות עצים.

ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

ג. תא שטח 412 ישמש עבור מבנה לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת וחברה כשימוש משני.

ד. תא שטח 417 ישמש עבור מבנה למשרדי הרשות המקומית למינהל ציבורי וכן מרכז תרבות כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת, מסחר וחברה כשימוש משני.

ה. ביתר תאי השטח יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א' ד' לעיל וכן מבנים לצורכי - חינוך, ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות ורווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות.

ו. חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 417.

ז. תאי שטח 406 ו- 414 ישמשו גם לצורכי דת.

## מגרש 320 יעוד שביל

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

שימושים מותרים

א. נטיעות, גינון, ריצוף.

ב. מעברים ושבילי הליכה ואופניים.

ג. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.

ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

ה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד

## מוצע

3 מכולות בשטח 73.96 מ"ר

כל מכולה בשטח 18.49 מ"ר

## הערות בדיקה

### רקע תכנוני :

שטח התארגנות והקמת מבנים זמניים בשב"צ : 403,404 ובשביל 320 לתקופה של שנה.



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 76138\1

## הערות בדיקה:

סעיף 6.12 (ג) בהוראות התמ"ל 1019 מאפשר שימושים זמניים הנדרשים לצורך התארגנות בכל תחום התכנית, ללא צורך בשימוש חורג.

## פרסומים

### פרוט הפרסום:

שימוש חורג מיעוד שצ"פ למבנים יבילים, לצורך התארגנות אתר במגרשים 320, 403, 404 לטובת בנייה במגרשים 104, 105, 205, 206. לתקופה של 3 שנים.

## החלטות

### לאשר את הבקשה בתנאים:

סעיף 6.12 (ג) בהוראות תמ"ל 1019 מאפשר שימושים זמניים הנדרשים לצורך התארגנות בכל תחום התכנית, ללא צורך בשימוש חורג בכפוף למילוי התנאים הבאים.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תאריך השלמה סטטוס

- | תאריך השלמה | סטטוס | תנאים לקליטת בקשה להיתר   |
|-------------|-------|---|
| 30/12/2020  | הושלם | - תיק מידע להיתר שהופק על ידי הוועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.  |
| 30/12/2020  | הושלם | - אישור פקיד היעורבות במידה וקיימים עצים במגרש.   |
| 30/12/2020  | הושלם | - מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות מודדים.   |
| 30/12/2020  | הושלם | - הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).  |
| 30/12/2020  | הושלם | - במידה והמבקש היא חברה: עותק מתעודת רישום ברשם החברות, פרוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור עו"ד או רו"ח), יפוי כוח חתום ע"י עו"ד או רו"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס. |
| 30/12/2020  | הושלם | - אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + צילום תעודות זהות (במקרה של בני זוג – הסכמת שני בני הזוג).  |
| 30/12/2020  | 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,                                      |
| 30/12/2020  | הושלם | - ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיפים לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובת המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.   |
| 30/12/2020  | הושלם | - צילום תעודת זהות של המבקש/ים.   |
| 30/12/2020  | הושלם | - צילום רישיון מהנדס ואדריכל של החתומים על הבקשה כעורכי הבקשה ומתכנן השלד.  |
| 30/12/2020  | הושלם | - קבלה על תשלום פיקדון  |
| 30/12/2020  | הושלם | - העתק כל מסמך שנקבע בדיון או בתכנית כי הגשתו היא תנאי למתן היתר כאמור תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) 2016   |
| 30/12/2020  | הושלם | - הגשת תצ"ר מאושר בוועדה המקומית  |
| 30/12/2020  | הושלם | - אישור מהנדס המועצה המקומית ע"ג הבקשה להיתר  |
| 30/12/2020  | הושלם | - אישור רשות העתיקות במידה ונדרש בתיק המידע.  |

### תנאים לשלב בקרת תכ

#### תאריך השלמה סטטוס

- | תאריך השלמה | סטטוס | תנאים לשלב בקרת תכ   |
|-------------|-------|--|
| לא הושלם    |       | - חווד יועץ בטיחות   |
| לא הושלם    |       | - נספח יציבות  |
| לא הושלם    |       | - נספח תברואה מאושר ע"י המועצה   |
| לא הושלם    |       | - אישור המועצה המקומית   |
| לא הושלם    |       | - תכנית ראשית/בקשה להיתר בהתאם להחלטת וועדה (תכנית מתוקנת ב- 4 עותקים) |
| לא הושלם    |       | - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52 (אגרות בניה).                       |
| לא הושלם    |       | - תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי                |
| לא הושלם    |       | - בתום 12 חודשים השטח יפונה ויוחזר לקדמותו                             |



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 76138\1

- מתן ערבות בנקאית להבטחת פינוי השטח בתום 12 החודשים

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 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 76584\1	תיק בניין: 1480028700
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

אברהם גינדי, הרכס 3 סביון

שירי גינדי, הרכס 3 סביון

### בעל הנכס

ר.מ.י

### עורך

לביא עודד

### מתכנן שלד

אראמא אורלי, הירמוך 25 תל מונד

### כתובת:

רחוב סמ הגיא 10, סביון

### גוש וחלקה:

גוש: 6683 חלקה: 220 מגרש: 798

### סוג דיון

אישור בקשה

### תוכניות:

455-0807719 - הגיא 10 סביון מק/4226

גמ/2/534 - סביון

ממ(שד)/23/534 - סביון

ממ(שד)/23/534 ג - סביון

ממ/10008 - קירות חוצצים בין חצרות

ממ/1/23/534 ג - בריכות שחיה

ממ/2/23/534 ג - בריכות שחיה

ממ/4031 - סביון

### יעוד:

מגורים

שטח מגרש:

2502.00 מ"ר

### שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה:

בנייה חדשה, הריסה

### שטח עיקרי:

584.21 מ"ר

שטח שירות:

137.50 מ"ר

יח"ד: 1

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חד משפחתי הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א, בריכה, פרגולה, חניה ופיתוח שטח.

### בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			72.50		49.20		מרתף	
			65.00		390.03		מגורים ק.ק	
					144.98		מגורים ק.א	
570.00	455.03						*תכסית	
	18.00						*מרפסת פתוחה	
	90.00						*בריכה	
	132.17						פרגולה	
5.00	5.00						*קו בניין צידי	
5.00	5.00						*קו בניין קדמי	
10.00	10.00						*קו בניין אחורי	
	132.17		137.50		584.21		סה"כ	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### הערות:

קיימת תבע נקודתית מק/4226

# 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 ללא הקלות: 76584\1

קו בניין אחורי לבריכה מותר 3 מ'  
קו בניין צדדי לחצר אנגלית 2 מ'  
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת 595 מ"ר  
שטח שרות מעל כניסה קובעת 77.5 מ"ר  
שטח שרות מתחת לכניסה קובעת 60 מ"ר  
תכסית 570 מ"ר  
ניתן לנייד שטח עיקרי מעל לקרקע אל מתחת לקרקע

## הערות בדיקה

### רקע תכנוני:

הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חד משפחתי הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א, בריכה, פרגולה, חניה ופיתוח שטח.

### הערות בדיקה:

1. קיימת תבע נקודתית מק/4226

#### הוראות התכנית:

- תוספת שטח שרות של 60 מ"ר במרתף לפי סעיף 62א (א) (15).  
ותוספת של 175 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע לפי סעיף 62א (א) (16).  
קביעת קו בניין אחורי לבריכת שחייה 3 מטר מהגבול האחורי לפי סעיף 62א (א) (4).  
קביעת קווי בנין צידיים לחצר אנגלית 2 מטר מגבול מגרש לפי סעיף 62א (א) (4).  
הגבהת בינוי לחניה מ-2.70 מ' ל-3.20 מ' לפי סעיף 62א (א) (9).  
הקלה בתכסית עד לגודל 570 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (9).  
2. בחדר הסבה / סלון - מבוקש חלל כפול בגובה של כ 8 מ'.  
3. מבוקש צובר גז - קיים אישור של חברת הגז.  
4. מבוקש קמין עצים  
5. מבוקש מרתף בגובה 3.35 מ'.  
6. ביתן בריכה יושב על גבול מגרש, פונה לשצ"פ.

\* התוכנית נבדקה ונמצאה ראויה לדיון.

## החלטות

לאשר הבקשה בתנאים.

יש להסדיר שטח מדרגות במרתף

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תאריך השלמה סטטוס

- | תאריך השלמה | סטטוס | הערות  |
|-------------|-------|--|
| 25/12/2020  | הושלם | - תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות.   |
| 25/12/2020  | 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, |
| 25/12/2020  | הושלם | - מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים.   |
| 25/12/2020  | הושלם | - חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה  |
| 25/12/2020  | הושלם | - הוכחת בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך).   |
| 25/12/2020  | הושלם | - התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס.   |
| 25/12/2020  | הושלם | - ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל.                       |
| 25/12/2020  | הושלם | - צילום ת.ז. של המבקש/ים.  |
| 25/12/2020  | הושלם | - צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי של החתומים על הבקשה כעורך הבקשה ומתכנן השלד.  |

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

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

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 76584\1

הושלם 25/12/2020

הושלם 25/12/2020

הושלם 25/12/2020

- נספח סניטרי מאושר

- אישור רמ"י

- אישור פקיד היערוות

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכ

לא הושלם

- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים

לא הושלם

- אישור הג"א

לא הושלם

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

לא הושלם

- הגשת ארבע תוכניות מתוקנות ותוכנית סרוקה חתומה ת.מ.

לא הושלם

- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש.

לא הושלם

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת אישור רשות רישוי

לא הושלם

- תנאי בהיתר - תנאי להתחלת עבודות קבלת תוכניות עבודה הנדסיות חתומות ע"י

לא הושלם

מתכנן שלד המבנה .

# 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 להיתר: 76965	תיק בניין: 1480126600
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202101 תאריך: 07/01/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

גולדשטיין שרון אחזקות ח.פ. 515019651, עמל 38 רעננה

### בעל הנכס

מ.מ.י

### עורך

ליאני פאולה

### מתכנן שלד

כץ נחום, הדר 2 הרצליה

## כתובת:

רחוב אנפה 10, סביון

## גוש וחלקה:

גוש: 7252 חלקה: 119 מגרש: 2018

## סוג דיון

### תוכניות:

אישור בקשה  
455-0690560 - מק/4223 - תוספת זכויות אנפה 10 סביון  
ב/ממ/מק/3/4100 - תכנית בינוי ופיתוח - שכונה חדשה בסביון  
ממ/23/534/ג/1 - בריכות שחיה  
ממ/23/534/ג/2 - בריכות שחיה  
ממ/במ/4100 - סביון  
ממ/מק/5/4100 - אפריקה ישראל - סביון

## יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש:

1005.00 מ"ר

## שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים - בדיעבד

## שטח עיקרי:

18.19 מ"ר

שטח שירות: 19.16 מ"ר

## מהות הבקשה

בקשת שינויים להיתר מספר 67419 הכוללים: תוספת שטח ושינויים פנימיים.

## בדיקה מרחבית

מותר	אחר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש / אחר	מפלס / קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			19.16	56.34			מרתף	-1.00
					18.20	185.60	מגורים ק.ק	
				2.40	-0.01	115.45	מגורים ק.א	1.00
225.00							*תכסית	
		62.50					*בריכה	
		16.45					חדר מכוניות	
1.00		1.00					*מס' יח"ד	
2.00		2.00					*מס' קומות	
5.00		5.00					*קו בניין קדמי	
4.00		4.00					*קו בניין צידי	
8.00		8.00					*קו בניין אחורי	
		16.45	19.16	58.74	18.19	301.05	סה"כ	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## הערות:

קיימת תבע נקודתית 0690560 - 455

שטח מעל כניסה קובעת

עיקרי - 325 מ"ר, שרות - 25 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 להיתר: 76965

שטח מתחת כניסה קובעת  
עיקרי - 45 מ"ר, שרות - 60 מ"ר  
תכנית מותר 225 מ"ר  
שינוי נקודתי עבור גרם מדרגות בקו בניין בהתאם לנספח בינוי  
קו בניין אחורי לבריכה בהתאם לתשריט 1.8 מ' מגבול מגרש

## הערות בדיקה

### רקע תכנוני:

בקשת שינויים להיתר מספר 67419 הכוללים: תוספת שטח ושינויים פנימיים.

### דוח פיקוח:

בביקורת שנערכה ברחוב האנפה 10 סביון  
בתאריך 05.01.2021 לבדיקת בקשה להיתר  
נמצאו הדברים הבאים  
-מבוקש לבנייה נבנה (בקשה בדיעבד)  
-מסומן להריסה נהרס  
-יש להגיש תכנית מדידה עדכנית לבדיקת מרחקים  
וגודל הבריכה מסביב לכל המגרש והתאמה לבקשה  
-מבוקש בקומת מרתף תוספת חדר רחצה ומבואה  
נבנה בהתאם לבקשה  
-מבוקש בקומת הקרקע נבנה בהתאם לבקשה  
-פרגולה בקומת קרקע לא מסומנת בבקשה  
-אין גידור ושער סביב הבריכה  
-אין מעקה ומאחז יד במדרגות  
הפיתוח סביב הבית

### היתרים קודמים:

היתר מספר 67419 משנת 2017 לבית מגורים.

## הערות בדיקה:

\* הבקשה הוגשה בהליך בקשה להיתר, באישור מהנדסת הועדה, ולא במערכת המקוונת של רישוי זמין.

### 1. קיימת תבע נקודתי מק/4223

הוראות התכנית - תוספת שטחים עיקרי ושירות:

תוספת של 40 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע והמרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (2);

תוספת של 20 מ"ר שטח שירות במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15;

הגדלת תכנית מ-200 מ"ר ל-225 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9

2. יש לתת מפת מדידה מעודכנת

### 3. השינויים המבוקשים:

בקומת מרתף - הרחבת שטח ועידכון מדרגות יציאה מהמרתף.

בקומת קרקע - הרחבת שטח ועידכון חזיתות

בקומה א - הרחבת שטח ושינויים פנימיים

### 4. בהתאם לדוח פיקוח יש להשלים:

סימון פרגולה בקומת קרקע לטענת המבקש הפרגולה זמנית ובכוונתו להרוס אותה.

גידור ושער סביב הבריכה

מעקה ומאחז יד במדרגות הפיתוח סביב הבית

### \* התוכנית נבדקה ונמצאה ראויה לדיון

# 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 להיתר: 76965

## החלטות

לאשר הבקשה בתנאים.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

- תיק מידע להיתר, שהופק על ידי הועדה המקומית במהלך השנתיים האחרונות. 29/12/2020 הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס. 29/12/2020 הושלם
- מפת מדידה מעודכנת (לשנה האחרונה) חתומה על ידי מודד מוסמך, ערוכה על פי תקנות המודדים. 29/12/2020 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, 29/12/2020 הושלם
- התכנית תהיה ערוכה כדין וחתומה על ידי המבקש/ים, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, ובעלי הזכות בנכס. 29/12/2020 הושלם
- ציון כל הפרטים הנדרשים בהתייחס לגורמים המפורטים בסעיף 7 לעיל: מס' ת.ז., 29/12/2020 הושלם
- מס' רישיון, כתובות המבקש וכתובת המגרש, מס' טלפון ופקס, אימייל. 29/12/2020 הושלם
- במידה והמבקשת היא חברה: מספר ח.פ., פירוט מורשה החתימה בשם החברה (באישור עו"ד או רו"ח), יפוי כוח חתום ע"י עו"ד או רו"ח למבקש בשם החברה בציון: שם, תעודת זהות, כתובת, טלפון ופקס. 29/12/2020 הושלם
- חתימת מהנדס המועצה על גבי הבקשה 29/12/2020 הושלם
- הוכחות בעלות (נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין עדכני, חוזה רכישה במידת הצורך). 29/12/2020 הושלם

### תנאים לשלב בקרת תכ

### תאריך השלמה סטטוס

- הצגת חישובים סטטיים + תצהיר חישובים סטטיים לא הושלם
- אישור הג"א לא הושלם
- אישור ר.מ.י. לא הושלם
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 52. לא הושלם
- תצהיר מטעם עורך הבקשה / יועץ בטיחות לנושא עמידה בהנחיות כיבוי אש. לא הושלם
- הגשת 4 עותקים חתומים מתוקנים לא הושלם
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לא הושלם

חיים יפרח  
יו"ר הועדה המקומית

אדרי רויטל קסטרו  
מהנדסת ועדה מקומית