

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 30/10/2025  
ת. עברי: ח' בחשוון תשפ"ו

### קובץ החלטות ועדת משנה מס' 19 בתאריך: 29/10/2025 ז' בחשוון תשפ"ו יום ד'

#### נכחו:

#### חברים:

- עו"ד אדיר בנימיני - יו"ר ועדת משנה
- שירי חגואל סיידון - מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- עו"ד אליאור אשריאן - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

#### הערה: לא נכח בסעיפים: 02, 08

- רפאל נימני - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- אלעד כהן - מ"מ חבר ועדת משנה לתכנון ובניה
- בשארי דניאל - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

#### הערה: הצטרף בשעה 15:44

- שלו אלגלי - מ"מ חבר ועדת משנה לתכנון ובניה
- דב שטמר - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- יצחקי עקיבא - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

#### הערה: יצא בשעה 15:44

- יוסף ביטון - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

#### נציגים:

- שאול אדם - נציג משרד האוצר

#### ת. סטטוטוריים

- אדר' שרון פישמן - מהנדסת העיר
- בעז שמעוני, עו"ד - סגן היועצת המשפטית

#### סגל הועדה המקומית

- איליה פיידמן - ס. מהנדסת העיר ואדריכל העיר
- ציונה הופמן - מנהלת אגף תב"ע והשבחה
- אולה בלייניס - מנהלת אגף רישוי בנייה
- אמיר חיל, עו"ד - מנהל אגף התחדשות עירונית
- טליה בר ניב - סגנית מנהלת אגף תב"ע והשבחה
- אירנה לוי - מנהלת מרכז הרישוי וסגנית מ' אגף רישוי ופיקוח
- הגר לוי - מנהלת מח' הסדרי תנועה וחניה
- מ. רובין - מנהלת מחלקת מידע
- לאה חכם - מנהלת מדור ועדות לתכנון ובניה
- רחל גלעדי - ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה
- מירי אלגרבל - מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה

#### נעדרו:

#### חברים:

- טלי מולנר - חברת ועדת המשנה לתכנון ובניה
- אבי שמעון סלמה - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה	מוטי רצאבי	<b>חברים:</b>
מפקד משטרת נתניה	יעקב קובי אבוטובול	<b>נציגים:</b>
מתכנן המחוז - נציג משרד הפנים	עדי באום טמיר	
מתכנן המחוז - נציג משרד הפנים	מירב בליימן שבתאי	
נציג משרד התחבורה	נציג משרד התחבורה	
נציג כיבוי אש	מפקד שירותי הכבאות	
נציג משרד הבריאות	קרן סלומון	
נציג מינהל מקרקעי ישראל	נציג מינהל מקרקעי ישראל	
נציג משרד השיכון	גורג' גיק	
נציג משרד החקלאות	ריאד קדיגה	
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	
נציג רשות העתיקות	אלכסנדר גליק נציג רשות העתיקות	
אגף איכות הסביבה	נורית מירון	
היועצת המשפטית לעיריה	רומית סמסון	<b>ת. סטטוטוריים</b>
מבקר העיריה	כץ דב	
מנכ"ל העיריה	יורם כהן	<b>מוזמנים:</b>
דוברת העיריה	סיגל שמבירו	
מנהל אגף הפיקוח על הבניה	אייל שיליאן	<b>סגל הועדה המקומית</b>
מנהל מחלקת רישוי פרויקטים ציבוריים	אדוארד סבאייב	

### על סדר היום:

א.ג.נ.,

ועדת המשנה מס 19 התקיימה ביום רביעי ז' בחשוון תשפ"ו 29/10/2025 בשעה 15:00 בחדר ישיבות מועצה, רחוב הצורן 6, נתניה.

### על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מהלך דיון ועדת משנה מס' 18 מיום 8/9/2025
2. תכנית בניין עיר התנגדות
3. תכנית בניין עיר
4. תלצ"ר
5. בקשות להיתר

**הישיבה נפתחה: 15:15**

**הישיבה ננעלה: 17:10**

1. פרוטוקול מהלך דיון משנה מס' 18 מיום 8/9/25 אושר פה אחד.

**בכבוד רב,**

**אדיר בנימיני**

# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-0954123	נת/מק/59/537 - התחדשות עירונית "דורה-רמת ידן"	גוש : 7932 מחלקה: 204 עד חלקה: 204	ועדה מקומית לתכנון ולבניה קיימת התנגדות	קדושי עירק 3	6 שעה : 15: 30
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-0972851	נת/מק/59/548 - התחדשות עירונית - "מגדלי ירושלים"	גוש : 8260 מחלקה: 303 עד חלקה: 303	קיימת התנגדות	הגליל 14	21 שעה : 16: 00
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1386614	נת/מק/23/א/542 - דיור מוגן, עירוב שימושים - שלו	גוש : 9137 מחלקה: 191 עד חלקה: 191		נתניה , שכונה : אופק הים	26
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1305960	נת/מק/76 /552 - מגורים ברחוב בורוכוב, נתניה	גוש : 8267 מחלקה: 12 עד חלקה: 12		בורוכוב 20	28
5	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1384486	נת/מק/18/ג - נורדאו 33-65, נתניה	גוש : 7944 מחלקה: 23 עד חלקה: 23		נורדאו 35	30
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1160571	נת/מק/14/10/401 - תוספת שטחים למרפסות ולמועדון	גוש : 7959 מחלקה: 79 עד חלקה: 79		קרן היסוד	32
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1196815	נת/מק/28/א/545 - חבצלת הקטנה	גוש : 9132 מחלקה: 6 עד חלקה: 6		שפינוזה , שכונה : צפון העיר 545	34
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-0982454	נת/מק/37/א/542 - התחדשות עירונית רח' הרב משולם ראט	גוש : 9140 מחלקה: 4 עד חלקה: 4		הרב ראט משולם 19	37
9	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1105246	נת/מק/61/548 - בינוי אבו שדיד	גוש : 8260 מחלקה: 338 עד חלקה: 338		אבו שדיד 9	40
10	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1415736	נת/מק/65/537 - הסדרת שטחי ציבור, מתני"ס דורה	גוש : 7933 מחלקה: 205 עד חלקה: 205		נתניה , שכונה : רמת ידן	43
11	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-0844985	מתחם שופרסל נדליין - אזה"ת ספיר נת/מק/33/368	גוש : 7961 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	שופרסל נדליין בע"מ	המלאכה 32 , שכונה : א.ת. קריית נורדאו	45
12	תוכנית בניין עיר תלצ"ר	258-4/347/ת	ת/נת/4/347	גוש : 8233 מחלקה: 258 עד חלקה: 258	יהונתן מרטין	התשעים ושלוש (ה-93) 4	48
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20240504/1	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'	גוש : 8267 חלקה : 318 מגרש : 318/8267	יעקב דוד ובניו בע"מ קיימת התנגדות	רחוב יהודה הנשיא 32, שכונה : צפון מערב מרכז העיר	49
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20230884/6	נושאים רוחביים , תוספת מעלית פנימית או חיצונית	גוש : 8260 חלקה : 488 תכ' : נת/369/2	עיריית נתניה	רחוב אברהם שפירא 26, שכונה : מרכז העיר דרום	58
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20230558/7	תעשייה ומסחר , תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה	גוש : 8235 חלקה : 80 מגרש : 80/8235	חדר קואסמה	רחוב שכטרמן צבי 15, רחוב שכטרמן צבי 17, רחוב	62
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20240245/2	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 8253 חלקה : 214 מגרש : 108	אפשטיין לאוניד	רחוב החדווה 14, שכונה : נוף הטיילת	64
17	בקשה מקוונת עם הקלות	20240470/1	בניה למגורים , שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגורים	גוש : 8254 חלקה : 130 מגרש : 1012	עמרם אברהם חברה לבניין	אמנון ליפקין שחק 8 , שכונה : הפארק הירוק	68
18	בקשה מקוונת עם הקלות	20240756/2	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 8315 חלקה : 123 מגרש : 23	סויד אברהם	רחוב הרימון 26, שכונה : עין התכלת	72

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
19	בקשה מקוונת עם הקלות	20200305/7 ת.בנין: 4161	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 8232 חלקה: 482 מגרש: 482/8232	איילת עזרן	רחוב ריינס - הרב 46, שכונה: נאות הרצל	77
20	בקשה מקוונת עם הקלות	20230710/4 ת.בנין: 4752	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 7944 חלקה: 46 מגרש: 46/7944	שולמית כחלון	רחוב שיטרית בכור-שלום 19, שכונה: קרית	81
21	בקשה מקוונת עם הקלות	20220709/8 ת.בנין: 7544	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 7926 חלקה: 131 מגרש: 1-22	אפי שריג קיימת התנגדות	רחוב הילדך 7, שכונה: רמת פולג	88
22	בקשה מקוונת עם הקלות	20210078/2 ת.בנין: 7531	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 8628 חלקה: 116 מגרש: 60	פנחס שקד	רחוב רותם 55, שכונה: גבעת האירוסים	95



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1 תכנית מפורטת: 408-0954123 (נת/מק/537/59)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

**שם התכנית:** נת/מק/59/537 - התחדשות עירונית "דורה-רמת ידן"**סוג תוכנית** תכנית מפורטת**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 10,560.00 מ"ר (10.56 דונם)**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
408-0162438	כפיפות
408-0546879	כפיפות
נת/7/400	שינוי
נת/6/537	החלפה
נת/537	החלפה

**בעלי ענין****מבקש**

ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה, 6 נתניה

**יוזם/מגיש**

ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה

**עורך/מתכנן ראשי**

עדן בר

עדן בר

**שמאי**

יצחק זרניצקי, שד' ירושלים 28 תל אביב-יפו, 052-6255208

אורי זרניצקי, שד' ירושלים 28 תל אביב-יפו, 052-6266632

אורי זרניצקי, התעשיה 5 רעננה, 052-6266632

**מודד**

רונן אורי

**המגיש**

ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה

**כתובות**קדושי עירק 3, קדושי עירק 16, קדושי עירק 17, קדושי עירק 18, קדושי עירק 19, קדושי עירק 20,  
קדושי עירק 21, קדושי עירק 22, ירמיהו 4, ירמיהו 6, ירמיהו 8, ישעיהו 5, יחזקאל 2, יחזקאל 4,  
יחזקאל 6, ירמיהו 2, שכונה: רמת ידן (דורה)**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 7932 חלקות במלואן: 204, 211, 212, 213, 214, 273, 290

גוש: 7932 חלקי חלקות: 274, 278, 282

גוש: 8244 חלקות במלואן: 242, 243

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
102	102	כן	
103	103	כן	
301	301	כן	



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
302	302	כן	
303	303	כן	
401	401	כן	
402	402	כן	
403	403	כן	
601	601	כן	
602	602	כן	
801	801	כן	
802	802	כן	

גרסת תשריט התכנית: 34

גרסת הוראות התכנית: 66

**מטרת התוכנית**

התחדשות עירונית במסגרתה הריסת מבנים קיימים במתחם והקמת מבני מגורים חדשים, שטחי ציבור, חזית מסחרית, דרך מאושרת והקצאת קרקע נוספת לשצ"פ.

**עיקרי הוראות התוכנית**

- פינוי בינוי במתחם להתחדשות עירונית בהתאם לסעיף 62א(2א)(1):
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד א, אזור מגורים ב 2, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח למגורים ד, מגורים ד עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
  - קביעת מס' יח"ד.
  - קביעת שימושים ותכליות מותרות.
  - קביעת קווי בניין והבלטת מרפסות.
  - קביעת מס' קומות.
  - קביעת שטחי בניה.
  - קביעת הוראות לזיקות ההנאה.

**מתנגדים**

- מי נתניה (2003) בע"מ ע"י שי סיבוני
- מרציאנו ירין ומרציאנו יצחק
- סלהוב יגאל ואחרים
- עו"ד אביתר חימי בשם לבבי אלי
- עו"ד אור דניאל בשם בעלי דירות מרחוב יחזקאל וירמיהו
- עו"ד אור השחר ע"י נציגי השכונה צרור אלגריה, עמנואל זגדון, שמעון קבניה, הרצל תשובה
- עו"ד אייל קורסיה ברוריה לוי, דודו לוי, ורדה רוקח, יוסף יונה
- עו"ד משה בן אהרן בשם עמנואל זגדון
- קגן שמעון

**חוות דעת**

התכנית מובאת לדיון בהתנגדויות עפ"י סעיף 106 ב לחוק התכנון והבניה.

**דברי הסבר:**

התכנית ממוקמת בשכונת רמת ידן (דורה) וכוללת מתחם למגורים הנמצא בין רחובות קדושי עירק מצפון, יחזקאל ממזרח, ירמיהו מדרום ושד' בן צבי ממערב. עיריית נתניה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון יוזמת תהליך של התחדשות עירונית בשכונה, לחידושה וחיזוקה על ידי פינוי של 88 יח"ד במבנים במצב פיזי ירוד הריסתם ובנייתם מחדש בהתאם לאינטרס הציבורי לקדם תכנית להתחדשות עירונית. בתכנית המתאר הכוללנית המתחם מסומן להתחדשות עירונית והתכנית תואמת-

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

- א. מדיניות עירונית לעניין תמורות שאושרה משנה מס' 7 מיום 3/6/19.  
ב. מדיניות שכונות דורה (רמת ידן) ונאות שקד. שאושרה בוועדה המקומית 40 26/6/23

**התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה אשר באמצעותה:**

1. יהרסו 9 מבנים הכוללים 88 יח"ד ויוקמו 352 יח"ד ב-5 בניינים בניוני מגוון.
2. 2.600 דונם המיועדים לשטח למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.  
שטחי הציבור ייקבעו בהתאם לתכנית הכלל עירונית לשב"צים.
3. תוספת של כ-1.600 דונם ביעוד דרך חדשה וחיבורה לדרכים קיימות לטובת שיפור הנגישות במתחם ומחוצה לו.
4. בתכנית הקצאה של 600 מ"ר לחזית מסחרית כהמשך לשטחי מסחר העתידיים להבנות לאורך שד' בן צבי המשמש ציר מרכזי בעיר.
5. בתכנית זיקות הנאה למעבר הציבור.

**השתלשלות הארועים בתכנית:**

- א. התכנית הופקדה ביום 31.8.2023. התכנית אינה טעונה אישור השר והתקבלו הערות לשכת התכנון והתנגדויות.  
ב. בישיבת ועדת המשנה ביום 10.6.24 התכנית נדונה בהתנגדויות והוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה, לתקן את מסמכי התכנית ולפרסמה עפ"י סעיף 106 ב כמפורט:  
להלן עיקרי ההתנגדות מאת תנופה בעיר (דורה בע"מ), חברה יזמית שהתקשרה בהסכם עם רוב בעלי הזכויות בתא שטח 102 ומענה הצוות המקצועי.

1. בתכנית נקבעו הוראות ביחס לפיר למעבר ארובה בקומת מסחר. אין הצדקה לדרוש גודל פיר לפי חישוב של כל חנות אלא רק של חנויות שבמסגרת היתר הבניה השימוש המבוקש בהם מצריך פיר שכזה.  
**מענה:** יוסר מההוראות גודל חישוב הפיר אך ביצועו ידרש ללא תלות בשימושים המבוקשים בהיתר הבניה, שכן שימושים מתחלפים מעת לעת ולא ניתן לבנות פיר לאחר מעשה.
2. **בהוראות התכנית יכתב: יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה תהיה במפלס +2.0 מעל רצפת הגג העליון של המבנה לצורך הבטחת סילוק אדים ועשן. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש ותובטח גישה פיזית לפיר מכל חנות. הדרישה לביצוע הפיר תקפה גם אם בשלב היתר הבניה לא צפוי כי ימוקמו עסקים של הסעדה, מכבסות וכד'. לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
2. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות בשטח פלדלת של עד 85 מ"ר. עפ"י המדיניות העירונית גודל דירות התמורה יהיו גדולות מהיחידות המפונות ב- 12 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת כאשר שטח דירה מינימלית לא יפחת מ- 60 מ"ר. חלק מדירות התמורה קטנות מאד (26-40 מ"ר) ובתוספת של 12 מ"ר אינן יכולות להגיע ל- 60 מ"ר. לפיכך יש סתירה בהוראות.
- מענה:** מדיניות התמורות קובעת גודל מינימום של דירה 60 מ"ר לא כולל מרפסת, כלומר דירות קטנות יקבלו שטחים נוספים (מעבר ל- 12 מ"ר) בהתאם לגודלן כך ששטחן הסופי יעמוד על 60 מ"ר בתוספת מרפסת.  
**יחד עם זאת, התכנית תכלול 20% דירות קטנות, ראה מענה להערות לשכת התכנון. לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
3. מבוקש להגדיל את השטח העיקרי הממוצע של דירות היוזם ל-112.52 מ"ר כדי לנצל את כל השטחים העיקריים.  
**מענה:** לא קיים עודף בשטחים העיקריים, הם כוללים את השטחים הנדרשים להשלמת גודל יחידות התמורה ל- 60 מ"ר. **לדחות את ההתנגדות.**
4. מבוקש להוסיף אפשרויות לדירות בהיקף של 25% המתאים למאפייני המקום בהתאם לעמדת משרד הבינוי. דירות אלה יאפשרו הכנסת אוכלוסיה צעירה לשכונה, תמיכה באוכלוסיה בוגרת ופתרון לתעסוקה ביתית.  
**מענה:** הפרוייקט ממוקם באזור אשר נמצא בתחילתו של התחדשות עירונית. מעבר לאינטרס הציבורי לבניית מבנים חדשים אשר עומדים בתקני רעידות אדמה ובניית ממ"ד מדובר גם בהליך של התחדשות עירונית במטרה לחזק ולהעצים את השכונה. הקמת מיקרו דירות בהיקפים אלו אינו משרת את המטרה, סותר את המדיניות העירונית ונועד ככל הנראה למקסם את הרווח היזמי על חשבון פגיעה אנושה באיכות המתחם. **לדחות את ההתנגדות.**
5. ההוראה כי לא יותרו דירות עם כיוון אוויר אחד אינה סבירה ביחס לתא שטח 102. בניין צר וארוך המתוכננת בו 6 דירות. בדירה קיים קושי אמיתי לתכנן דירות כלואות עם 2 כיווני אוויר. גם בתכנית הבינוי המצורפת יש 2 דירות עם כיוון אוויר אחד.  
**מענה:** ההנחיות לתכנון מחייבות 2 כיווני אוויר לכל יח"ד כמו כן נספח הבינוי אשר מהווה רקע לתכנית מייצר אפשרות ל-2 כיווני אוויר לכל דירה. **לדחות את ההתנגדות.**
6. גג המסחר יתוכנן כגג ירוק בהיקף שלא יפחת מ-30% משטח הגג הפנוי וישמש כגג משותף עם גישה ישירה מגרעין בניין המגורים. בתחשיב של המתנגד רק 30 מ"ר יכולים לשמש כגג פנוי לפי התחשיב הבא:  
תכסית קומת הקרקע תהיה 850 מ"ר, תכסית קומה טיפוסית 750 מ"ר. מתוך ה-30 מ"ר תחוייב גישה ללובי ויצריך הקטנת דירה ויגביל את תכנון מיקום הממ"דים בדירות. מבוקש לבטל את ההוראה.  
**מענה:** יקבע בהוראות התכנית, תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה פיתוח של 30% משטח הגג הפנוי כגג ירוק ככל שניתן. לקבל את ההתנגדות בחלקה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

7. מבוקש להוסיף עוד 5 קומות בתא שטח 102. בכרטיסיות מתחמים שונים נדרשים ל- 5 יחידות בקומה ואילו בתכנית זו נדרשים ל- 6 יחידות בקומה. תוספת הקומות תאפשר תכנון מיטבי לרבות עמידה בדרישה ושיפור כיווני האוויר. בפרוייקט פינני בינוי בקרבת המקום לאורך שד' בן צבי הופקדה תכנית עם בניינים בגובה של 35 ו-40 קומות.

**מענה:** בינוי תא שטח 102 ישונה כך שגובה המרבי יהיה 35 קומות (ברוטו) והבינוי יהיה ל-5 יח"ד בקומה טיפוסית, קווי הבניין יתוקנו בהתאמה. לקבל את ההתנגדות.

8. מבוקש למחוק "מיקום מתקני אשפה יעשה בהתאם להנחיות מחלקת תברואה של עיריית נתניה." מיקומם יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. כל המידע יינתן במסגרת המידע להיתר בשלב הרישוי ואין מקומו בתכנית. מבוקש למחוק את הדרישה גם מסעיף הליך הרישוי שכן ההוראה מנוגדת להנחיות מנהל התכנון.

**מענה:** מיקום חדר האשפה הוא מהותי שכן הוא משפיע על התכנון הכולל לרבות על התנועה במגרש. מיקומו ייקבע גם בתכנית הבינוי וכן נדרש להוסיף אותו כתנאי לקליטת בקשה להיתר בתאום עם מחלקת תברואה. לדחות את ההתנגדות.

9. מיתון רוחות. בהתאם לתוצאות בדיקת השפעת הרוחות המהווה חלק ממסמכי תכנית זו ... " ההפניה למסמך רקע הופך אותו למחייב.

**מענה:** יימחק המשפט המפנה לדו"ח האקלים אך ההוראה הקיימת תשאר ללא שינוי. לקבל את ההתנגדות בחלקה.

10. יש לבטל את ההוראה לעניין מי נגר, לפיה נספח ניהול מי נגר יוגש בהתאמה להנחיות מחלקת ניקוז וביצוע בהתאמה להוראות תמ"א 1. הוראות התמ"א קובעות כי על התכנית עצמה לקבוע יעד לניהול מי נגר ולכן אין להפנות לתמ"א. כמו כן, אין לקבוע בסעיף מי נגר שתנאי למתן היתר יהיה אישור הידרולוג אלא להעביר את ההוראה לסעיף בהליכי הרישוי עפ"י הנחיות מנהל התכנון.

**מענה:** ההוראה כתובה על מנת להבטיח הכנת תכנית ניקוז לאישור הידרולוג, בהתאמה לתמ"א 1. אין הכרח לשנות את מיקומו של סעיף 6.4 סק 3 (לא התקבלה הערה ממנהל התכנון). יחד עם זאת, שם התכנית בנספח יתוקן לנת/מק/

59/537. לדחות את ההתנגדות ולתקן את שם הנספח.

11. יש למחוק את סעיף סטייה ניכרת שכן ההקלות בוטלו.

**מענה:** החוק משתנה מעת לעת והוראות התכנית מחייבות בנושאים מהותיים. לדחות את ההתנגדות.

12. מבוקש כי מעבר לגובה הבניין בטבלה 5 מבוקש להוסיף עוד 15 מ' (סה"כ 130 מ' מעל הכניסה הקובעת) לטובת עזרי בניה, שכן נדרש מנוף הגבוה ב- 15 מ' ממפלס הגג הסופי. ככל שתתקבל ההתנגדות לעניין תוספת הקומות יש להתאים את הגובה לטובת עזרי בניה בהתאמה.

**מענה:** גובה המבנה כולל קומה טכנית. לדחות את ההתנגדות.

13. בהוראות נקבע כי תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח והנחיות עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית. הדרישה לכל תחום התכנית אינה סבירה. מבוקש כי תדרש תכנית בינוי ופיתוח למתחם בו כלול המגרש נשוא הבקשה להיתר ולא לכל תחום התכנית. הדבר עולה בקנה אחד גם עם סעיף 7.2 להוראות התכנית המתיר מימוש כל מתחם כמסומן בתשריט באופן עצמאי ובלתי תלוי.

**מענה:** במענה להתנגדותו של יגאל סלהוב בשם דיירים ברחוב ישעיהו 1 ו-3 יוסר מבנה המגורים ישעיהו 1 ו-3 מתחום התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו כמפורט במענה. לפיכך נוצרו 2 מתחמי תכנון וניתן לאשר תכנית בינוי ותצ"ר לכל אחד מהמתחמים בנפרד. לקבל את ההתנגדות.

14. תנאים בהליך הרישוי קובע "אישור תצ"ר לכל תחום התכנית". הדרישה אינה סבירה. יש לאפשר אישור תצ"ר לכל מתחם בלבד והדבר עולה בקנה אחד גם עם סעיף 7.2 להוראות התכנית המתיר מימוש כל מתחם כמסומן בתשריט באופן עצמאי ובלתי תלוי.

**מענה:** ראה מענה לסעיף 13. לקבל את ההתנגדות.

15. תנאי בהליך הרישוי נקבע "אישור איכות סביבה לרבות דו"ח אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, סקר היסטורי וגזי קרקע, בניה ירוקה ונטיעת עצים, אוורור חניונים, מיקום פתחים לאויר צח, ארובות למסחר, מיקום חדר טרספרומציה וכד'." ההוראה אינה סבירה והואיל וכוללת אי ודאות רבה ביחס לכל מה שידרש. ככל שיש דרישות שאינן מוסדרות בחקיקה יש לדרוש אותן באופן שיאפשר גמישות ככל הניתן בשלב המימוש.

**מענה:** לאור העובדה כי התכנית כוללת דו"ח אקלים ההנחיה לגבי הדו"ח תמחק. כמו כן תמחק הדרישה לסקר היסטורי וגזי קרקע. נושאים אחרים נדרשים לבדיקה עפ"י ההנחיה העירונית. לקבל את ההתנגדות בחלקה.

16. כתנאי להיתר נקבעה דרישה לסקר אסבסט. מבוקש למחוק הוראה זו שכן הוא מוסדר בדין. הכללתו מנוגדת להנחיות מנהל התכנון.

**מענה:** היות וידוע כי המתחם כולל בניה באסבסט לא ניתן לבטל הוראה זו ואת הדרישה של האגף לאיכות הסביבה שממילאה נדרשת אישורו. לדחות את ההתנגדות.

17. מבוקש למחוק מסעיף תנאים לתחילת עבודות, הגשת תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה.

**מענה:** היות ולא כל זיקות הנאה מסומנות בתשריט, ההוראה באה כדי להבטיח את רישומן של כל זיקות הנאה המסומנות בתבע ואשר יקבעו ויסומנו בהיתר בניה. לדחות את ההתנגדות.

18. מבוקש למחוק מסעיף תנאים לתחילת עבודות, חתימה על התחייבות בגין מימון עלויות תחזוקה שוטפת של כל השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה עפ"י מדיניות עירונית.

סעיף זה אינו עולה בקנה אחד עם סעיף 6.7 ב-2 לפיו הקמת קרן תחזוקה לשטחים המשותפים תוקם כתנאי להיתר

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

בניה ראשון במתחם. עפ"י סעיף זה במועד תחילת העבודות ולאחר מתן ההיתר כבר הוקמה קרן תחזוקה לשטחים המשותפים ואין כל צורך בכתב התחייבות שכזה.

**מענה: הסעיף יימחק, ראה מענה מפורט בסעיף 24. לקבל את ההתנגדות.**

19. מבוקש בסעיף 6.7 כג להוסיף כי הסקר סיכונים ייערך ביחס לבניינים הגובלים במגרש נשוא ההיתר.

**מענה: בהוראות התכנית נכתב "בסמיכות לרכוש, יחד עם זאת ניתן להוסיף ב"בניינים הגובלים". לקבל את ההתנגדות.**

20. סעיף תשתיות: מבוקש למחוק את שלשת הסעיפים.

1. אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז לפי הנחיות מה"ע. - הנחיה המנוגדת להוראות מנהל התכנון.

2. הוועדה המקומית ראית לא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופיתוח... - ההוראה אינה מידתית. אם קיים חסם יש לציין זאת במפורש בסעיף השלבויות באופן שתיווצר וודאות כלפי היזם ובפרט שתנאים אלו אינם תלויים בו אלא ברשות המקומית

3. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם- למה הכוונה? היזם משלם היטלי תשתיות ולא ברור אלו מטלות נוספות מוטלות עליו כאן.

**מענה: הוועדה שומרת לעצמה את הזכות לעכב מתן היתר ככל שיווצרו תנאים שאינם מאפשרים את הוצאתו.**

כמו כן, ככל ותיהיה פגיעה ו/או שינוי בתשתית קיימת היזם ישא בעלויות הנדרשות. **לדחות את ההתנגדות.**

21. מבוקש שייכתב במפורש שעבודות התשתית והפיתוח יהיו עבודות הרלוונטיות למתחם, לאור ההוראה לפי כל מתחם יוכל להתממש באופן עצמאי.

**מענה: העבודות הרלוונטיות לפיתוח ותשתיות יקבעו לעת מימוש הפרוייקט על פי הצורך ושיקול הדעת של אגף תשתיות במנהל הנדסה. לדחות את ההתנגדות.**

22. סעיף 6.9 קובע הוראות בנושא זיקת הנאה המסומנת בתכנית. לאור העובדה שלא ניתן לבקש הקלות בשלב

הרישוי מבוקש כי יכלל סעיף גמישות מתאים. מוצע להוסיף: התחום המדוייק של זיקת הנאה כפי שמסומן במסמכי התכנית ניתן לשינוי בטווח של מטר לכל צד, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח/במסגרת היתר הבניה.

**מענה: יתווסף להוראות, מיקומה הסופי של זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ממערב למזרח ברוחב של 4 מ' יקבע**

**בעת תכנון מפורט. זיקת הנאה זו תמחק מהתשריט ותסומן בנספח הבינוי בלבד (נספח רקע). לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

23. מבוקש למחוק את סעיף 6.10 ס"ק 2 העוסק במטרדים בשלב הבניה. הנושא מוסדר בחיקוקים קיימים.

**מענה: סעיף 6.10 במלואו, חומרי חפירה ומילוי, יימחק. לקבל את ההתנגדות.**

24. בסעיף 6.13 תנאי למתן תעודת גמר, יש לכלול כותת פרק בתנאים בהליך הרישוי, עפ"י הנחיות מנהל התכנון.

כמו כן, נקבע כי תנאי לאכלוס המבנה הראשון במתחם יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון נאמנות, לתקופה של 10 שנים עבור בעלי דירות התמורה.

קיימות מסי הוראות בנושא זה בהוראות והן אינן ברורות. הקרן ההונית נעשת באמצעות העברת כספים לחשבון נאמנות. מבוקש כי כל ההוראות בנושא זה יהיו במקום אחד שהוא תנאי לאכלוס.

**מענה: בהוראות התכנית ייכתב באופן הבא:**

תנאי להיתר בניה ראשון- חתימה על כתב התחייבות להקמת קרן תחזוקה בפועל לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה. **סעיפים ב + ג יאוחדו**

תנאי לאכלוס המבנה הראשון- העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות. (ללא שינוי מהתכנית המופקדת). **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

25. בסעיף 6.14 מבוקש לכלול הוראת גמישות לנושא סטטוס עצים: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ

בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר באישור פיקד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימוש/העתקה.

**מענה: תתווסף הוראה גמישות עד 10%, לקבל את ההתנגדות.**

להלן עיקרי ההתנגדות מאת שמעון קגן מרח' ירמיהו 6 ובשם דיירים ברחוב ירמיהו 4,6,8 ומענה הצוות המקצועי.

1. טבלת איזון והקצאות לא התבססה על מלוא זכויות שטח בעלי הדירות בהתאם להיתרי בניה וכפי שאושרו במהלך השנים. ככל שהבדיקה הכלכלית שלא הוצגה בפנינו, לא התבססה על מלוא השטחים, כלכליות הפרוייקט וישומו עלולים להפגע.

דוגמא:

חלקה 214 בגוש 7932 צויין בע"מ 14 לטבלת האיזונים תהליך שרשרת ההיתרים:

שלב א- היתר בשנת 1972 - הקמת מבנה מגורים הכולל 8 דירות. שטח דירה עפ"י היתר 46.9 מ"ר.

שלב ב- היתר בשנת 1995, תוספת חדר על הגג, פרגולה ושיפוץ בשטח של 22.9 מ"ר.

שלב ג- היתר בשנת 1996 - תוספת מגורים בקומה א בשטח של 41.2 מ"ר

דירת המתנגד עומדת על 111 מ"ר.

מנגד- עפ"י טבלת האיזונים מצויין כי שטח הדירה הינו 36.8 מ"ר (עפ"י נסח טאבו). פער של מאות אחוזים.

לא ייתכן ששטח הדירה שלי ישווה בטבלת האיזונים לשטח של דירות אחרות בבניין בצורה מעוותת, תוך התעלמות מהיתרי בניה. מבוקש כי החלק הנכנס ייבדק מחדש ויתבסס על מלוא הזכויות של הבעלים עפ"י היתרי בניה באופן שלא יפגע בקניין שלהם בעת יישום מדיניות התמורה.

בטבלת האיזונים לא נלקחו בחשבון זכויות בלתי מנוצלות המותרות עפ"י תבע בתוקף, שהרי יש להוסיף לחלק הנכנס של בעלי הקרקע באופן יחסי.

**מענה: התכנית מעגנת את המדיניות הכלל עירונית לקביעת הנחיות לדירות תמורה קרי, גודל דירת תמורה יהיה**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר / 12 מ"ר למרפסות. ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ- 60 מ"ר ולכן לא תחול הפחתה משטח הדירה שבהיתר בניה ובתוספת של 12 מ"ר +מרפסת.

**ראה מענה השמאי. לדחות את ההתנגדות.**

3. עפ"י התשריט, התכנית מחולקת ל-2 חלקים, כך שבמתחם ב נכללת חלקה 204 הנמצאת בתפר שבין המתחמים. דבר זה מקשה על מימוש התכנית שכן היכולת לייצר גמישות מול היזם הינה נוחה יותר ככל ואין מיגבלה על יישום הפרוייקט ובמיוחד לאור העובדה שבעלי חלקה זו מעוניינים לחבור למתחם א בתכנית (ולא עם מתחם ב כפי שנכתב בתכנית). לכן מבוקש שכל התכנית תהווה מתחם תכנוני אחד.

**מענה:** התכנית חולקה ל-2 מתחמי תכנון לאחר בחינה שמאית והצורך ביצירת כדאיות כלכלית לתכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

להלן עיקרי ההתנגדות מאת יגאל סלהוב בשם דיירים ברחוב ישעיהו 1 ו-3 ומענה הצוות המקצועי.

אנו הדיירים מסרבים להיות חלק מהפרוייקט כי אנחנו בניין בסה"כ בן שתי קומות ואנחנו לא רוצים להיות חלק מבניין של הרבה דיירים, זה מעלה לנו את ההוצאות וגם כך קשה לנו.

**מענה:** היכולות בהליכי התחדשות עירונית הינה זכות ולא חובה לפיכך, בשים לב לרצונם של דיירי ישעיהו 1 ו-3 להשאר מחוץ לפרוייקט ההתחדשות, להסיר את מבנה המגורים ישעיהו 1 ו-3 מתחום התכנית ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט:

1. תיקון תחום התכנית בתשריט.

2. הפחתת 8 יח"ד ממספר יחידות הדיור לפינוי. מס' יח"ד המוצע בתכנית יפחת ל-320 יח"ד.

3. עדכון נספח הבינוי.

4. עדכון הוראות התכנית לרבות טבלת זכויות הבניה.

5. עדכון טבלת האיזון ומסמכי התכנית האחרים.

6. המקלט הקיים שימש מבנים סמוכים ישראל, התכנון יעודכן בהתאם.

להלן ההתנגדות מאת עו"ד אביתר חימי בשם מר לבבי אלי ברחוב יחזקאל 6א ומענה הצוות המקצועי.

המתנגד הינו בעלים של דירה בקומת קרקע ומעליה דירה נוספת בקומה ראשונה.

נראה כי תחול פגיעה משמעותית בזכויות הבניה שנוצלו בחלקן, וכן ישנו חלק נוסף של זכויות בניה שטרם נוצל. התכנית החדשה נותנת זכויות פחותות מאלו שקיימות היום במקרקעין.

**מענה:** התכנית נשענת על מדיניות כלל עירונית לקביעת הנחיות לדירות תמורה. כללים עקרוניים שנקבעו

במדיניות, גדול מרבי לדירת תמורה יהיה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר / 12 מ"ר למרפסות. ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ- 60 מ"ר. במדיניות נקבע כי לא תותר תוספת לדירות המפונים מעבר לשטחים אלו.

**ראה מענה השמאי. לדחות את ההתנגדות.**

להלן עיקרי ההתנגדות מאת עו"ד משה בן אהרון בשם עמנאל זגדון בעלים בתת חלקה 1 בגוש 212 ומענה הצוות המקצועי.

ביום 18.10.23 ביקש הארכה כי נמצא בצו 8.

מתנגד להגבלת התמורות, נכח בפועל ודיבר מבקש למחוק את הגבלת התמורות בתקנון.

**מענה:** לדחות. יצויין כי הגבלת התמורות שומרת על התוספת של 12 מטר ומרפסת, שצפוי שבעתיד התמורות יופחתו בשים לב לצפיפות הצפויה ולצורך בהפחתת מכפילים.

להלן מענה שמאי התכנית לטענות השמאיות:

1. לעניין התנגדות מר שמעון קגן, חלקה 214:

טבלת האיזון נערכה ע"פ שטחים רשומים בטאבו. הטענה המועלית הינה כי לא נלקחו בחשבון לענין החלק היחסי שטחים בנויים בהיתר, וכן שלא נלקחו בחשבון זכויות לא מנוצלות.

**מענה:** טבלת האיזון והקצאה בתכנית קובעת את המגרש (תא השטח) בו יקבל המתנגד את דירתו.

שטח הדירה החדשה של המתנגד יהיה עפ"י המדיניות העירונית לענין דירות התמורה קרי, שטח דירתו עפ"י היתרי בניה ובתוספת של 12 מ"ר +מרפסת כפי שנכתב בהוראות התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

2. לעניין התנגדות חבי' תנופה (דורה) בע"י חלקה 214:

החברה מעלה התנגדות לענין מגבלת מימוש שטחי פלדלת בתכנית עקב דירות דיירים קטנות מאד במצב הקיים.

**מענה:** לא ברורה מהות ההתנגדות, ככל שהדירות קטנות יותר עלות פינוי בינוי ליזם (הקמת דירות התמורה) תהיה נמוכה יותר, ורווחיות היזם גבוהה יותר. **לדחות את ההתנגדות.**

3. לענין התנגדות מר לבבי אלי, חלקה 212:

המתנגד טוען שחלה פגיעה משמעותית בזכויותיו בתכנית המוצעת מול המצב הקיים:

**מענה:** גודל דירות התמורה הן עפ"י המדיניות העירונית, ראה מענה השמאי לסעיף 1. לדחות את ההתנגדות.

להלן הערות מנהל התכנון ומענה הצוות המקצועי:

עפ"י תמ"א 4/35 בתכניות הכוללות מעל 100 יח"ד יש לכלול דיור מכליל בגודל שתואם את הגדרות התמ"א.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**מענה :** בתכנית יקבע 20% דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר, שטחי הבניה יותאמו. לקבל את ההערה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאמה.

הוועדה שוקלת לבצע תיקונים במסמכי התכנית, באופן שהמבנה ברחוב ישעיהו 1 ו-3 יוסר מתחום התכנית וממסמכיה. התכנית תפורסם לפי סעיף 106 ב. אופן הפרסום יהיה זהה לאופן פרסומה של התכנית להפקדה, לתקופה של 60 יום ללא צורך פרסום ברשומות. ככל שלא יתקבלו התנגדויות התכנית תקבל תוקף. ככל ויתקבלו התנגדויות בנושא זה, הוועדה תשוב ותדון.

### ג. תכנית מתוקנת, בהתאם להחלטת הוועדה, פורסמה ביום 31.1.2025 ומשלוח הודעות ביום 27.3.2025

#### לתכנית הוגשו התנגדויות כמפורט :

1. התנגדות עו"ד אור שחר בשם צרור אלג'יריה מרח' ירמיהו 6, עמנואל זגדון מרל' יחזקאל 6א, , שמעון יקבניא מרח' ירמיהו 4, , הרצל תשובה מרח' ירמיהו 8.
2. חברת מי נתניה.
3. התנגדות דיירי רחובות ירמיהו חלקות 212,213,214 ישעיהו חלקה 211 וקדושי עיראק חלקות 243,242,204 וצפון חלקה 273 בגוש 7932.
4. עו"ד אייל קורסה בשם דיירים ברוריה לוי, דן דייר, דודו לוי ושאר דיירים.
5. הבהרה להתנגדות על ידי עו"ד דן הלפרט.

#### להלן עיקרי התנגדות עו"ד אור שחר בשם צרור אלג'יריה מרח' ירמיהו 6, עמנואל זגדון מרל' יחזקאל 6א, , שמעון יקבניא מרח' ירמיהו 4, , הרצל תשובה מרח' ירמיהו 8 ותגובת הצוות המקצועי:

1. חלוקה לא מאוזנת של זכויות הקרקע:  
הקצאת הזכויות אינה משקפת את ערך הקרקע האמיתי של בעלי הזכויות. בעוד שהתוכנית מציינת שמירה על שווי יחסי של הזכויות, בפועל נוצרו פערים משמעותיים בין בעלי זכויות שונים. לא התקיים צדק תכנוני, חברתי או פוטנציאלי בהקצאת הזכויות. ההקצאה נעשתה על בסיס חלוקה "עיוורת" מבלי לשקול יתרונות פיזים של כל חלקה כגון איכות חיים, פרטיות, נגישות וכד'.

**מענה :** כל הדירות אינן כוללות הצמדות, משכך אף דירה לא יכולה לטעון שמגיעה לה תוספת שווי במצב הנכנס בגין חצר צמודה. מכאן שהטענה כי לא נשמר השווי היחסי שגויה. **לדחות את ההתנגדות.**

2. תמורות לא שוויוניות וחסרות התאמה לעדין המרקמי:  
התכנית גובשה בגישה מיושנת, כלומר, החלת תמורות זהות על כל הדיירים מבלי להתחשב בתרומתם השונה של המגרשים, במיקומם האסטרטגי ובפוטנציאל ההשבחה שלהם.

כיום, כאשר קיימת מגמה של מעבר לבנייה מרקמית ובנייה קבוצתית, תמורות אחידות אינן משקפות את ערך הקרקע האמיתי או את התרומה היחסית של כל חלקה, דבר שמובייל לפערים חמורים.

ביחזקאל 2,4,6 וקדושי עיאק 3- יש שטח של 944 מ"ר ו-18 יח"ד-כלומר, רק כ-52 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

ביחזקאל 6א- בשטח של 774 מ"ר ו-6 יח"ד- כל דירה מקבלת כ-129 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

בירמיהו 4-2 - בשטח של 924 מ"ר עם 8 יח"ד- כל יחידה מקבלת כ-115.5 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

בירמיהו 8-6 - בשטח של 889 מ"ר עם 7 יח"ד- מדובר על כ-127 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

בישעיהו 3-1 - בשטח של 981 מ"ר ורק 6 יח"ד - מדובר על 163.5 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

היחס בין מספר הדיירים לגודל הקרקע שונה מהותית ולכן ביקשו לצאת מהתכנית.

לא ייתכן שבית פרטי בן 2 קומות עם גינה צמודה יקבל את אותה תמורה כמו בניין רכבת עם שלוש קומות- זהו עיית מהותי בטבלאות האיזון שפוגע בצורה ברורה בבעלי הקרקע.

**מענה :** התכנית נשענת על מדיניות כלל עירונית לקביעת הנחיות לדירות תמורה. כללים עקרוניים שנקבעו במדיניות, גדול מרבי לדירת תמורה יהיה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר . ובכפוף לכך שגודל

דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר. במדיניות נקבע כי לא תותר תוספת לדירות המפונים מעבר לשטחים אלו. כך שהטענה לאי שוויוניות בתמורות על בסיס טענות אחרות אינה רלוונטית לבחינה הכלכלית.

לעניין דירות עם גינה, ראה מענה לסעיף 1 בגין העדר הצמדות של חצרות. **לדחות את ההתנגדות.**

3. היעדר הבחנה בין סגנונות הבנייה וערכים תכנוניים:  
התכנית משלבת מספר סגנונות ואופני בנייה, אך כופה על כל בעלי הזכויות מסלול אחיד של פינוי ביוי, מבלי להבחין בהכרח בין התמורות, בגובה המבנים או באופק הפיתוח של כל חלקה. הגישה האחידה יוצרת פגיעה לא מוצדקת בדיירים בעלי זכויות בחלקות אטרקטיביות יותר או בעלות פוטנציאל תכנוני גבוה יותר.

**מענה :** התמורה השוויונית באה לידי ביטוי בטבלת האיזון והקצאות. מבחינת מיקום עתידי לדירות התמורה, ליזם קיים חופש פעולה להציע לדיירים אחד משני סוגי הבינוי המוצעים בתכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

4. פגיעה בתכנית עקב שינוי הנסיבות:  
פגיעה בתכנית עקב שינוי הנסיבות:

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

הוצאת המבנה ברח' ישעיהו 1 ו-3, בעקבות החלטת הוועדה, יצרה פגיעה משמעותית בזכויות בעלי מקרקעין, במיוחד בהיבט הכלכלי והפיזי של הפרוייקט. התכנית משנה את ההיתכנות הכלכלית של הפרוייקט ומפחיתה את ערך הקרקע. בנוסף, העובדה כי תא שטח 102 הינו על שטח פתוח ומקבל הקלת קומות, ומדובר בניתוק שעושה הפרדה לצורך הגדלת תמורה, מייצרת חוסר איזון. מדובר בחלוקה לא הוגנת המנציחה מעמדות קיימים בשכונת דורה.

**מענה:** אין בהוצאת המבנה ברח' ישעיהו 1-3 פגיעה בזכויות בעלי הקרקע שנותרו בתחום התכנית. יחד עם זאת, הוועדה שוקלת להחזיר את ישעיהו 1-3 לתכנית ולחבר מחדש את המתחמים כמפורט במענה לסעיף 15 בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

5. שיקולי תשתית ואיכות חיים:

הניתוק שנוצר בעקבות השינויים בתכנית פוגע בהמשכיות המרחבים הציבוריים ויוצר חיתוכים לא טבעיים בין חלקי המתחם. רצף שביל ודרך חיוני לשמירה על הנגישות במתחם.

בנוסף, שטחי המסחר משתנים באופן משמעותי, דבר שגורם לאי יציבות במרקם העירוני. שטחים אלו היו אמורים לשרת את המתחם בהיבט הכלכלי והחברתי, אך השינויים בתכנית לא מאפשרים להם להשתלב בצורה מיטבית, דבר שפוגע בעסקים המקומיים וגם באיכות החיים של הדיירים.

יש לשקול מחדש את האיזון בין השטחים הציבוריים, שטחי המסחר והשרותים ולוודא התאמה לצורכי הקהילה. **מענה:** ראה מענה לסעיף 15 בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

**להלן עיקרי התנגדות מי נתניה:**

מי נתניה מתכננת מנהרת ביוב אשר הקמתה תביא לביטול של 2 תחנות שאיבה לביוב קיימות, תחנת שאיבה נת/600 ותחנת שאיבה "אזורים". אומדן הפרוייקט כ- 50 מלש"ח. התוואי עובר מערב-מזרח ומתוכנן לעבור ברח' קדושי עיראק- גוש 7932 חלקות 278 ו-274. בתחום התכנית שבנדון.

במסגרת התכנית הנדונה, מבטלים קטע מהשצ"פ ומשנים את היעוד למגורים וחוסמים את תוואי מנהרת הביוב, מגרש 102 בתכנית.

מבוקש להטמיע בהוראות התכנית:

העברת קו ביוב ראשי בדחיקה בתוך תא שטח 102, בין אם על ידי סימון רצועת תשתיות ובין אם על ידי סימון זיקת הנאה. מדובר בצינור בטון בקוטר של כ-2.0 מ' אשר יותקן בטכניקת מנהור ודחיקה. עומק הכיסוי מעל גב הצינור המתוכנן הינו כ-20 מ' ביחס לפני הקרקע. מתוכנן מרחק אנכי של כ-3.5 מ' בין גב הצינור המתוכנן לבין תחתית הביסוס של חניון המבנה המתוכנן במגרש 102.

**וכן להכניס להוראות התכנית את המגבלות הבאות עבור תא שטח 102:**

א. יש להגביל את עומק כלונסאות הביסוס באזור חציית צינור הדחיקה עד לעומק של מטר אחד מעל גב הצינור.

ב. יש לבסס את המגדל על גבי רפסודה. במידה ויידרש ביסוס על גבי כלונסאות, ייקבע מיקום הכלונסאות כך שיהיו במרחק של לפחות חצי מטר מתוואי הצינור.

ג. חישוב הרפסודה יבוצע עם הנחה של 1% אובדן נפח באזור הצינור- החישוב יכלול את השקיעות הדיפרנציאליות ואת תוספת ההטרחות על הרפסודה עקב מעבר צינור הדחיקה.

ד. תכנית עבודות הביסוס תובא לאישור תאגיד מי נתניה בשלב ההיתרים.

**מענה:** לאור הצורך העירוני להעביר קו ביוב בדחיקה מתחת לחניון המתוכנן בתא שטח 102, הוועדה שוקלת לשנות את מיקום מגרש המגורים ביחס למיקום השב"צ ע"י שינוי במיקום תאי שטח 102 ו-401 ולקבל את ההתנגדות באמצעות תיקון מסמכי התכנית כמפורט:

א. שינוי במיקום תאי שטח 102 ו-401.

ב. עדכון בסעיף 6.1 חניה בהוראות התכנית:

לסעיף א, תקן חניה יהיה עפ"י תקן הארצי תקף - יתווסף, ועפ"י מדיניות הוועדה קרי, 1:1 לכל יח"ד.

לסעיף ב, לא יותרו חניות עיליות- יתווסף, למעט חניה לדו גלגלי.

ג. סעיף מי נגר יעודכן באופן שייכתב, עפ"י הוראות תמ"א 1.

ד. שטח תא שטח 102 יהיה כ- 2216 מ"ר (שטחו המדוייק יקבע במדידה אנליטית).

ה. שטח תא שטח 401 יהיה כ- 1252 מ"ר (שטחו המדוייק יקבע במדידה אנליטית).

ו. עדכון כל מסמכי התכנית על מנת שקו הביוב יעבור מתחת לשטח ציבורי שיירשם על שם העירייה.

**להלן עיקרי התנגדות דיירי רחובות ירמיהו חלקות 212, 213, 214 ישעיהו חלקה 211 וקדושי עיראק חלקות 204, 242, 243 וצפון חלקה 273 בגוש 7932.**

6. אנו גרים במבנים עם כניסות של 4 דיירים עם שטח קרקע לכל דירה ברחוב שקט וללא מוצא.

7. בתכנית החדשה אנו נכנס לבניינים בני 10 קומות עם תוספת של 12 מ"ר בלבד לכל דירה.

8. הבניה החדשה לא משקפת את ערך הבתים שלנו במצב הקיים ואת שינוי אופי המגורים שלנו.

9. התכנית נעשתה ללא שיתוף ציבור.

10. התכנית אינה מאוזנת והיתה העדפה לעמוד בתקן 21 ולייצר תמורות בקמצנות להנצחת המצוקה הקיימת.

ההתנגדות אינה לתכנית פינני בינוי אלא מופנת לפיצוי שניתן לדיירים. מבקשים להוסיף שטחים למגורים.

11. התכנית מונעת תחרות בין יזמים ולא מאפשרת כדאיות כלכלית הן לדיירים והן ליוזם.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**מענה:** ראה מענה לסעיפים 1-3. בנוסף, קיימת רווחיות ראויה לזם בכל אחד מהמתחמים ועל כן לא ניתן לטעון להעדר רווחיות כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**

**להלן עיקרי התנגדות עו"ד אייל קורסה בשם ברוריה לוי ותגובת הצוות המקצועי:**

12. פנו אלי מס' דיירים- ובניהם ברוריה לוי, דן דייר, דודו לוי ושאר דיירים.
  13. להבנתם הוגשה התנגדות של דייר אחד, מר יגאל סלהוב, אשר לא מעוניין בתכנית.
  14. הדיירים תוהים כיצד דייר אחד מצליח לגרוע בניין שלם וללא התחדשות בשאר רצונם של שאר דיירי הבניין.
  15. מבקשים להחזיר את ישעיהו 1-3 לתכנית בהתאם לרצונם של מרבית הדיירים בבניין.
- מענה:** העו"ד מציג כי פנו אליו מס' דיירים בעוד שהוגשה ייפוי כח רק מגב' ברוריה לוי. התנגדותו של מר יגאל סלהוב צורפה בליווי רשימת דיירים שתומכים בבקשה לצאת מהתכנית. גם מר לוי דוד היה ברשימה זו וכעת הוא מצטרף לבקשה לחזור לתכנית.

התכנית הינה במסלול רשויות קרי היוזמת היא הוועדה המקומית נתניה. הוועדה סבורה כי להיות חלק מהתכנית הינה זכות ולא חובה ולכן כיבדה את בקשת המתנגד לצאת מהתכנית.

יחד עם זאת, החזרת המבנה ברח' ישעיהו 1-3 תורם משמעותית לתכנון מיטבי של המתחם אשר מאפשר חיבור בין המתחמים ליצירת קישוריות ושיפור מערך התנועה במתחם. **משכך, הוועדה שוקלת להחזיר את מבנה ישעיהו 1-3 לתחום התכנית ולהחזיר את החיבור בין המתחמים באמצעות דרך חדשה כפי שפורסמה להפקדה (גרסת תשריט מונה 20) ולקבל את ההתנגדות באמצעות תיקון מסמכי התכנית כמפורט:**

- א. תוספת 8 יח"ד לפינוי בניו. מס' יח"ד בתכנית יחזור להיות 352 יח"ד ב- 5 בניינים (בהתאם לתכנית המופקדת).
- ב. תא שטח 101 זכויות הבניה יהיו עפ"י התכנית המופקדת (גרסת הוראות מונה 39).
- ג. תא שטח 103 יהיה כ- 1547 מ"ר (שטחו המדויק יקבע במדידה אנליטית).
- ד. בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות שהתקיים ביום 10.6.24, יתווסף תא שטח 403 - עבור מקלט קיים בשטח של כ- 263 מ"ר (שטחו המדויק יקבע במדידה אנליטית).
- ה. עדכון כל מסמכי התכנית.

**לתכנית התקבלה בקשה להבהרה להתנגדות על ידי עו"ד דן הלפרט המייצג דיירים שונים ברח' יחזקאל 2-6, א6, וירמיהו 2-8 ומענה הצוות המקצועי:**

16. הוגשו מס' התנגדויות מצד בעלי דירות בבניינים סמוכים, אשר כללו טענות מופרכות, טועות ומטעות בדבר אופן מינוי הנציגות בבניינים ואופן בחירת בעלי המקצוע.
- הרינו להבהיר בשם שולחנו כי הטענות מופרכות.
17. המשרד מתמחה בייצוג בעלי דירות בפרויקטי התחדשות עירונית ומייצג אלפי בעלי דירות ברחבי הארץ ובנתניה. לאחר בחירתנו לייצוג, קיימנו יחד עם נציגי הבניינים פעילות רבה לגיבוש בעלי הדירות וקידום הפרוייקט. נבחרה נציגות דיירים, קיימו פגישות ושיחות ונחתמו מסמכים רלוונטים לצורך קבלת ייצוג משפטי. פעלנו יחד עם הדיירים למציאת בעלי מקצוע שונים, כך נבחרה חברת פיקוח- גידי הוד פיקוח.

**מענה:** לא הוגשה התנגדות כנטען בכתב ההבהרה. העו"ד צרף מכתב אשר מחזק זאת ואומר כי טענות אלו נשמעו בפניהם בלבד ובע"פ.

**חוות דעת מהנדסת העיר**

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית ולפרסמה כמפורט:**

**להלן עיקרי התנגדות עו"ד אור שחר בשם צרור אלג'יריה מרח' ירמיהו 6, עמנואל זגדון מרח' יחזקאל 6, שמעון יקבניא מרח' ירמיהו 4, הרצל תשובה מרח' ירמיהו 8 ותגובת הצוות המקצועי:**

1. חלוקה לא מאוזנת של זכויות הקרקע:
- הקצאת הזכויות אינה משקפת את ערך הקרקע האמיתי של בעלי הזכויות. בעוד שהתוכנית מציינת שמירה על שווי יחסי של הזכויות, בפועל נוצרו פערים משמעותיים בין בעלי זכויות שונים. לא התקיים צדק תכנוני, חברתי או פוטנציאלי בהקצאת הזכויות. ההקצאה נעשתה על בסיס חלוקה "עיוורת" מבלי לשקול יתרונות פיזים של כל חלקה כגון איכות חיים, פרטיות, נגישות וכד'.

**מענה:** כל הדירות אינן כוללות הצמדות, משכך אף דירה לא יכולה לטעון שמגיעה לה תוספת שווי במצב הנכנס בגין חצר צמודה. מכאן שהטענה כי לא נשמר השווי היחסי שגויה. **לדחות את ההתנגדות.**

2. תמורות לא שוויוניות וחסרות התאמה לעדין המרקמי:

התכנית גובשה בגישה מיושנת, כלומר, החלת תמורות זהות על כל הדיירים מבלי להתחשב בתרומתם השונה של המגרשים, במיקומם האסטרטגי ובפוטנציאל ההשבחה שלהם.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

כיום, כאשר קיימת מגמה של מעבר לבנייה מרקמית ובנייה קבוצתית, תמורות אחידות אינן משקפות את ערך הקרקע האמיתי או את התרומה היחסית של כל חלקה, דבר שמוביל לפערים חמורים. ביחזקאל 2,4,6 וקדושי עיאק 3 - יש שטח של 944 מ"ר ו-18 יח"ד-כלומר, רק כ-52 מ"ר שטח קרקע ליחידה. ביחזקאל 6א - בשטח של 774 מ"ר ו-6 יח"ד - כל דירה מקבלת כ-129 מ"ר שטח קרקע ליחידה. בירמיהו 2-4 - בשטח של 924 מ"ר עם 8 יח"ד - כל יחידה מקבלת כ-115.5 מ"ר שטח קרקע ליחידה. בירמיהו 6-8 - בשטח של 889 מ"ר עם 7 יח"ד - מדובר על כ-127 מ"ר שטח קרקע ליחידה. בישעיהו 1-3 - בשטח של 981 מ"ר ורק 6 יח"ד - מדובר על 163.5 מ"ר שטח קרקע ליחידה. היחס בין מספר הדיירים לגודל הקרקע שונה מהותית ולכן ביקשו לצאת מהתכנית.

לא ייתכן שבית פרטי בן 2 קומות עם גינה צמודה יקבל את אותה תמורה כמו בניין רכבת עם שלוש קומות - זהו עיית מהותי בטבלאות האיזון שפוגע בצורה ברורה בבעלי הקרקע.

**מענה:** התכנית נשענת על מדיניות כלל עירונית לקביעת הנחיות לדירות תמורה. כללים עקרוניים שנקבעו במדיניות, גדול מרבי לדירת תמורה יהיה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר. ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר. במדיניות נקבע כי לא תותר תוספת לדירות המפונים מעבר לשטחים אלו. כך שהטענה לאי שוויוניות בתמורות על בסיס טענות אחרות אינה רלוונטית לבחינה הכלכלית. לעניין דירות עם גינה, ראה מענה לסעיף 1 בגין העדר הצמודות של חצרות. **לדחות את ההתנגדות.**

3. היעדר הבחנה בין סגנונות הבנייה וערכים תכנוניים:

התכנית משלבת מספר סגנונות ואופני בנייה, אך כופה על כל בעלי הזכויות מסלול אחיד של פינוי ביו, מבלי להבחין בהכרח בין התמורות, בגובה המבנים או באופק הפיתוח של כל חלקה. הגישה האחידה יוצרת פגיעה לא מוצדקת בדיירים בעלי זכויות בחלקות אטרקטיביות יותר או בעלות פוטנציאל תכנוני גבוה יותר.

**מענה:** התמורה השוויונית באה לידי ביטוי בטבלת האיזון והקצאות. מבחינת מיקום עתידי לדירות התמורה, לזים קיים חופש פעולה להציע לדיירים אחד משני סוגי הבינוי המוצעים בתכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

4. פגיעה בתכנית עקב שינוי הנסיבות:

הוצאת המבנה ברח' ישעיהו 1 ו-3, בעקבות החלטת הוועדה, יצרה פגיעה משמעותית בזכויות בעלי מקרקעין, במיוחד בהיבט הכלכלי והפיזי של הפרוייקט. התכנית משנה את ההיתכנות הכלכלית של הפרוייקט ומפחיתה את ערך הקרקע. בנוסף, העובדה כי תא שטח 102 הינו על שטח פתוח ומקבל הקלת קומות, ומדובר בניתוק שעושה הפרדה לצורך הגדלת תמורה, מייצרת חוסר איזון. מדובר בחלוקה לא הוגנת המנציחה מעמדות קיימים בשכונת דורה.

**מענה:** אין בהוצאת המבנה ברח' ישעיהו 1-3 פגיעה בזכויות בעלי הקרקע שנתרו בתחום התכנית. יחד עם זאת, הוועדה שוקלת להחזיר את ישעיהו 1-3 לתכנית ולחבר מחדש את המתחמים כמפורט במענה לסעיף 15 בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

5. שיקולי תשתית ואיכות חיים:

הניתוק שנוצר בעקבות השינויים בתכנית פוגע בהמשכיות המרחבים הציבוריים ויוצר חיתוכים לא טבעיים בין חלקי המתחם. רצף שביל ודרך חיוני לשמירה על הנגישות במתחם.

בנוסף, שטחי המסחר משתנים באופן משמעותי, דבר שגורם לאי יציבות במרקם העירוני. שטחים אלו היו אמורים לשרת את המתחם בהיבט הכלכלי והחברתי, אך השינויים בתכנית לא מאפשרים להם להשתלב בצורה מיטבית, דבר שפוגע בעסקים המקומיים וגם באיכות החיים של הדיירים.

יש לשקול מחדש את האיזון בין השטחים הציבוריים, שטחי המסחר והשרותים ולוודא התאמה לצורכי הקהילה. **מענה:** ראה מענה לסעיף 15 בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

**להלן עיקרי ההתנגדות מי נתניה:**

מי נתניה מתכננת מנהרת ביוב אשר הקמתה תביא לביטול של 2 תחנות שאיבה לביוב קיימות, תחנת שאיבה נת/600 ותחנת שאיבה "אזוריים". אומדן הפרוייקט כ-50 מלש"ח. התוואי עובר מערב-מזרח ומתוכנן לעבור ברח' קדושי עיראק- גוש 7932 חלקות 278 ו-274. בתחום התכנית שבנדון.

במסגרת התכנית הנדונה, מבטלים קטע מהשצ"פ ומשנים את היעוד למגורים וחוסמים את תוואי מנהרת הביוב, מגרש 102 בתכנית.

מבוקש להטמיע בהוראות התכנית:

העברת קו ביוב ראשי בדחיקה בתוך תא שטח 102, בין אם על ידי סימון רצועת תשתיות ובין אם על ידי סימון זיקת הנאה. מדובר בצינור בטון בקוטר של כ-2.0 מ' אשר יותקן בטכניקת מנהור ודחיקה. עומק הכיסוי מעל גב הצינור המתוכנן הינו כ-20 מ' ביחס לפני הקרקע. מתוכנן מרחק אנכי של כ-3.5 מ' בין גב הצינור המתוכנן לבין תחתית הביסוס של חניון המבנה המתוכנן במגרש 102.

**וכן להכניס להוראות התכנית את המגבלות הבאות עבור תא שטח 102:**

א. יש להגביל את עומק כלונסאות הביסוס באזור חציית צינור הדחיקה עד לעומק של מטר אחד מעל גב הצינור.

ב. יש לבסס את המגדל על גבי רפסודה. במידה ויידרש ביסוס על גבי כלונסאות, ייקבע מיקום הכלונסאות כך שיהיו במרחק של לפחות חצי מטר מתוואי הצינור.

ג. חישוב הרפסודה יבוצע עם הנחה של 1% אובדן נפח באזור הצינור - החישוב יכלול את השקיעות הדיפרנציאליות ואת תוספת ההטרדות על הרפסודה עקב מעבר צינור הדחיקה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

- ד. תכנית עבודות הביסוס תובא לאישור תאגיד מי נתניה בשלב ההיתרים.  
**מענה:** לאור הצורך העירוני להעביר קו ביוב בדחיקה מתחת לחניון המתוכנן בתא שטח 102, הועדה שוקלת לשנות את מיקום מגרש המגורים ביחס למיקום השב"צ ע"י שינוי במיקום תאי שטח 102 ו-401 ולקבל את ההתנגדות באמצעות תיקון מסמכי התכנית כמפורט:  
 א. שינוי במיקום תאי שטח 102 ו-401.  
 ב. עדכון בסעיף 6.1 חניה בהוראות התכנית:  
 לסעיף א, תקן חניה יהיה עפ"י תקן הארצי תקף - יתווסף, ועפ"י מדיניות הוועדה קרי, 1:1 לכל יח"ד.  
 לסעיף ב, לא יותרו חניות עיליות- יתווסף, למעט חניה לדו גלגלי.  
 ג. סעיף מי נגר יעודכן באופן שייכתב, עפ"י הוראות תמ"א 1.  
 ד. שטח תא שטח 102 יהיה כ- 2216 מ"ר (שטחו המדויק יקבע במדידה אנליטית).  
 ה. שטח תא שטח 401 יהיה כ- 1252 מ"ר (שטחו המדויק יקבע במדידה אנליטית).  
 ו. עדכון כל מסמכי התכנית על מנת שקו הביוב יעבור מתחת לשטח ציבורי שיירשם על שם העירייה.

**להלן עיקרי התנגדות דיירי רחובות ירמיהו חלקות 212, 213, 214 ישעיהו חלקה 211 וקדושי עיראק חלקות 204, 242, 243 וצפון חלקה 273 בגוש 7932.**

6. אנו גרים במבנים עם כניסות של 4 דיירים עם שטח קרקע לכל דירה ברחוב שקט וללא מוצא.  
 7. בתכנית החדשה אנו נכנס לבניינים בני 10 קומות עם תוספת של 12 מ"ר בלבד לכל דירה.  
 8. הבניה החדשה לא משקפת את ערך הבתים שלנו במצב הקיים ואת שינוי אופי המגורים שלנו.  
 9. התכנית נעשתה ללא שיתוף ציבור.  
 10. התכנית אינה מאוזנת והיתה העדפה לעמוד בתקן 21 ולייצר תמורות בקמצנות להנצחת המצוקה הקיימת. ההתנגדות אינה לתכנית פינוי בינוי אלא מופנת לפיצוי שניתן לדיירים. מבקשים להוסיף שטחים למגורים.  
 11. התכנית מונעת תחרות בין יזמים ולא מאפשרת כדאיות כלכלית הן לדיירים והן ליוזם.  
**מענה:** ראה מענה לסעיפים 1-3. בנוסף, קיימת רוחיות ראויה ליוזם בכל אחד מהמתחמים ועל כן לא ניתן לטעון להעדר רוחיות כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**

**להלן עיקרי התנגדות עו"ד אייל קורסה בשם ברוריה לוי ותגובת הצוות המקצועי:**

12. פנו אלי מס' דיירים- ובניהם ברוריה לוי, דן דייר, דודו לוי ושאר דיירים.  
 13. להבנתם הוגשה התנגדות של דייר אחד, מר יגאל סלהוב, אשר לא מעוניין בתכנית.  
 14. הדיירים תוהים כיצד דייר אחד מצליח לגרוע בניין שלם וללא התחדשות בשאר רצונם של שאר דיירי הבניין.  
 15. מבקשים להחזיר את ישעיהו 1-3 לתכנית בהתאם לרצונם של מרבית הדיירים בבניין.  
**מענה:** העו"ד מציג כי פנו אליו מס' דיירים בעוד שהוגשה יפוי כח רק מגב' ברוריה לוי.  
 התנגדותו של מר יגאל סלהוב צורפה בליווי רשימת דיירים שתומכים בבקשה לצאת מהתכנית. גם מר לוי דוד היה ברשימה זו וכעת הוא מצטרף לבקשה לחזור לתכנית.  
 התכנית הינה במסלול רשויות קרי היוזמת היא הוועדה המקומית נתניה. הוועדה סבורה כי להיות חלק מהתכנית הינה זכות ולא חובה ולכן כיבדה את בקשת המתנגד לצאת מהתכנית.  
 יחד עם זאת, החזרת המבנה ברח' ישעיהו 1-3 תורם משמעותית לתכנון מיטבי של המתחם אשר מאפשר חיבור בין המתחמים ליצירת קישוריות ושיפור מערך התנועה במתחם. **משכך, הוועדה שוקלת להחזיר את מבנה ישעיהו 1-3 לתחום התכנית ולהחזיר את החיבור בין המתחמים באמצעות דרך חדשה כפי שפורסמה להפקדה (גרסת תשריט מונה 20) ולקבל את ההתנגדות באמצעות תיקון מסמכי התכנית כמפורט:**  
 א. תוספת 8 יח"ד לפינוי בינוי. מס' יח"ד בתכנית יחזור להיות 352 יח"ד ב- 5 בניינים (בהתאם לתכנית המופקדת).  
 בתא שטח 101 זכויות הבניה יהיו עפ"י התכנית המופקדת (גרסת הוראות מונה 39).  
 ב. תא שטח 103 יהיה כ- 1547 מ"ר (שטחו המדויק יקבע במדידה אנליטית).  
 ג. בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות שהתקיים ביום 10.6.24, יתווסף תא שטח 403 - עבור מקלט קיים בשטח של כ- 263 מ"ר (שטחו המדויק יקבע במדידה אנליטית).  
 ד. עדכון כל מסמכי התכנית.

**לתכנית התקבלה בקשה להבהרה להתנגדות על ידי עו"ד דן הלפרט המייצג דיירים שונים ברח' יחזקאל 2-6, 6א, וירמיהו 2-8 ומענה הצוות המקצועי:**

16. הוגשו מס' התנגדויות מצד בעלי דירות בבניינים סמוכים, אשר כללו טענות מופרכות, טועות ומטעות בדבר אופן מינוי הנציגות בבניינים ואופן בחירת בעלי המקצוע.  
 הרינו להבהיר בשם שולחנו כי הטענות מופרכות.  
 17. המשדר מתמחה בייצוג בעלי דירות בפרויקטי התחדשות עירונית ומייצג אלפי בעלי דירות ברחבי הארץ ובנתניה. לאחר בחירתנו לייצוג, קיימנו יחד עם נציגי הבניינים פעילות רבה לגיבוש בעלי הדירות וקידום הפרוייקט. נבחרה נציגות דיירים, קיימו פגישות ושיחות ונחתמו מסמכים רלוונטים לצורך קבלת ייצוג משפטי. פעלנו יחד עם הדיירים למציאת בעלי מקצוע שונים, כך נבחרה חברת פיקוח- גידי הוד פיקוח. התקיים מכרז יזמים שבסופו נבחרה חברת אלמוגים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**מענה:** לא הוגשה התנגדות כנטען בכתב ההבהרה. העו"ד צרף מכתב אשר מחזק זאת ואומר כי טענות אלו נשמעו בפניהם בלבד ובע"פ.

הוועדה שוקלת לבצע תיקונים במסמכי התכנית באמצעות פרסומה לפי סעיף 106 ב. החלטת הוועדה מיום 10.6.24 תיוותר על כנה למעט השינויים המפורטים במענה להתנגדות שלעיל. פרסום התכנית יהיה למשך 30 יום ללא צורך בפרסום ברשומות. ככל שלא יתקבלו התנגדויות התכנית תקבל תוקף. ככל ויתקבלו התנגדויות לשינויים הנוספים בלבד, הוועדה תשוב ותדון.

**החלטות**

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית ולפרסומה כמפורט:**  
**להלן עיקרי התנגדות עו"ד אור שחר בשם צרור אלג'יריה מרח' ירמיהו 6, עמנואל זגדון מרח' יחזקאל 6א, שמעון יקבניא מרח' ירמיהו 4, הרצל תשובה מרח' ירמיהו 8 ותגובת הצוות המקצועי:**

1. חלוקה לא מאוזנת של זכויות הקרקע:  
הקצאת הזכויות אינה משקפת את ערך הקרקע האמיתי של בעלי הזכויות. בעוד שהתוכנית מציינת שמירה על שווי יחסי של הזכויות, בפועל נוצרו פערים משמעותיים בין בעלי זכויות שונים. לא התקיים צדק תכנוני, חברתי או פוטנציאלי בהקצאת הזכויות. ההקצאה נעשתה על בסיס חלוקה "עיוורת" מבלי לשקול יתרונות פיזים של כל חלקה כגון איכות חיים, פרטיות, נגישות וכד'.

**מענה:** כל הדירות אינן כוללות הצמדות, משכך אף דירה לא יכולה לטעון שמגיעה לה תוספת שווי במצב הנכנס בגין חצר צמודה. מכאן שהטענה כי לא נשמר השווי היחסי שגויה. **לדחות את ההתנגדות.**

2. תמורות לא שוויוניות וחסרות התאמה לעדין המרקמי:  
התכנית גובשה בגישה מיושנת, כלומר, החלת תמורות זהות על כל הדיירים מבלי להתחשב בתרומתם השונה של המגרשים, במיקומם האסטרטגי ובפוטנציאל ההשבחה שלהם.

כיום, כאשר קיימת מגמה של מעבר לבנייה מרקמית ובנייה קבוצתית, תמורות אחידות אינן משקפות את ערך הקרקע האמיתי או את התרומה היחסית של כל חלקה, דבר שמוביל לפערים חמורים.

ביחזקאל 2,4,6 וקדושי עיאק 3- יש שטח של 944 מ"ר ו-18 יח"ד-כלומר, רק כ-52 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

ביחזקאל 6א- בשטח של 774 מ"ר ו-6 יח"ד- כל דירה מקבלת כ-129 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

בירמיהו 2-4 - בשטח של 924 מ"ר עם 8 יח"ד- כל יחידה מקבלת כ-115.5 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

בירמיהו 6-8 - בשטח של 889 מ"ר עם 7 יח"ד- מדובר על כ-127 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

בישעיהו 1-3 - בשטח של 981 מ"ר ורק 6 יח"ד - מדובר על 163.5 מ"ר שטח קרקע ליחידה.

היחס בין מספר הדיירים לגודל הקרקע שונה מהותית ולכן ביקשו לצאת מהתכנית.

לא ייתכן שבית פרטי בן 2 קומות עם גינה צמודה יקבל את אותה תמורה כמו בניין רכבת עם שלוש קומות- זהו עיית מהותי בטבלאות האיזון שפוגע בצורה ברורה בבעלי הקרקע.

**מענה:** התכנית נשענת על מדיניות כלל עירונית לקביעת הנחיות לדירות תמורה. כללים עקרוניים שנקבעו

במדיניות, גדול מרבי לדירת תמורה יהיה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר. ובכפוף לכך שגודל

דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר. במדיניות נקבע כי לא תותר תוספת לדירות המפונים מעבר לשטחים אלו.

כך שהטענה לאי שוויוניות בתמורות על בסיס טענות אחרות אינה רלוונטית לבחינה הכלכלית.

לעניין דירות עם גינה, ראה מענה לסעיף 1 בגין העדר הצמדות של חצרות. **לדחות את ההתנגדות.**

3. היעדר הבחנה בין סגנונות הבנייה וערכים תכנוניים:

התכנית משלבת מספר סגנונות ואופני בנייה, אך כופה על כל בעלי הזכויות מסלול אחיד של פינוי ביו, מבלי להבחין בהכרח בין התמורות, בגובה המבנים או באופק הפיתוח של כל חלקה. הגישה האחידה יוצרת פגיעה לא מוצדקת בדיירים בעלי זכויות בחלקות אטרקטיביות יותר או בעלות פוטנציאל תכנוני גבוה יותר.

**מענה:** התמורה השוויונית באה לידי ביטוי בטבלת האיזון והקצאות. מבחינת מיקום עתידי לדירות התמורה, ליזם קיים חופש פעולה להציע לדיירים אחד משני סוגי הבינוי המוצעים בתכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

4. פגיעה בתכנית עקב שינוי הנסיבות:

הוצאת המבנה ברח' ישעיהו 1 ו-3, בעקבות החלטת הוועדה, יצרה פגיעה משמעותית בזכויות בעלי מקרקעין, במיוחד בהיבט הכלכלי והפיזי של הפרוייקט. התכנית משנה את ההיתכנות הכלכלית של הפרוייקט ומפחיתה את ערך הקרקע. בנוסף, העובדה כי תא שטח 102 הינו על שטח פתוח ומקבל הקלת קומות, ומדובר בניתוק שעושה

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

הפרדה לצורך הגדלת תמורה, מייצרת חוסר איזון. מדובר בחלוקה לא הוגנת המנציחה מעמדות קיימים בשכונת דורה.

**מענה:** אין בהוצאת המבנה ברח' ישעיהו 1-3 פגיעה בזכויות בעלי הקרקע שנותרו בתחום התכנית. יחד עם זאת, הוועדה שוקלת להחזיר את ישעיהו 1-3 לתכנית ולחבר מחדש את המתחמים כמפורט במענה לסעיף 15 בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

5. שיקולי תשתית ואיכות חיים:

הניתוק שנוצר בעקבות השינויים בתכנית פוגע בהמשכיות המרחבים הציבוריים ויוצר חיתוכים לא טבעיים בין חלקי המתחם. רצף שביל ודרך חיוני לשמירה על הנגישות במתחם.

בנוסף, שטחי המסחר משתנים באופן משמעותי, דבר שגורם לאי יציבות במרקם העירוני. שטחים אלו היו אמורים לשרת את המתחם בהיבט הכלכלי והחברתי, אך השינויים בתכנית לא מאפשרים להם להשתלב בצורה מיטבית, דבר שפוגע בעסקים המקומיים וגם באיכות החיים של הדיירים.

יש לשקול מחדש את האיזון בין השטחים הציבוריים, שטחי המסחר והשרותים ולוודא התאמה לצורכי הקהילה. **מענה:** ראה מענה לסעיף 15 בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

**להלן עיקרי ההתנגדות מי נתניה:**

מי נתניה מתכננת מנהרת ביוב אשר הקמתה תביא לביטול של 2 תחנות שאיבה לביוב קיימות, תחנת שאיבה נת/600 ותחנת שאיבה "אזורים". אומדן הפרוייקט כ- 50 מלש"ח. התוואי עובר מערב-מזרח ומתוכנן לעבור ברח' קדושי עיראק- גוש 7932 חלקות 278 ו-274. בתחום התכנית שבנדון.

במסגרת התכנית הנדונה, מבטלים קטע מהשצ"פ ומשנים את היעוד למגורים וחוסמים את תוואי מנהרת הביוב, מגרש 102 בתכנית.

מבוקש להטמיע בהוראות התכנית:

העברת קו ביוב ראשי בדחיקה בתוך תא שטח 102, בין אם על ידי סימון רצועת תשתיות ובין אם על ידי סימון זיקת הנאה. מדובר בצינור בטון בקוטר של כ-2.0 מ' אשר יותקן בטכניקת מנהור ודחיקה. עומק הכיסוי מעל גב הצינור המתוכנן הינו כ-20 מ' ביחס לפני הקרקע. מתוכנן מרחק אנכי של כ-3.5 מ' בין גב הצינור המתוכנן לבין תחתית הביסוס של חניון המבנה המתוכנן במגרש 102.

וכן להכניס להוראות התכנית את המגבלות הבאות עבור תא שטח 102:

א. יש להגביל את עומק כלונסאות הביסוס באזור חציית צינור הדחיקה עד לעומק של מטר אחד מעל גב הצינור.  
ב. יש לבסס את המגדל על גבי רפסודה. במידה ויידרש ביסוס על גבי כלונסאות, ייקבע מיקום הכלונסאות כך שיהיו במרחק של לפחות חצי מטר מתוואי הצינור.

ג. חישוב הרפסודה יבוצע עם הנחה של 1% אובדן נפח באזור הצינור- החישוב יכלול את השקיעות הדיפרנציאליות ואת תוספת ההטרחות על הפרסודה עקב מעבר צינור הדחיקה.

ד. תכנית עבודות הביסוס תובא לאישור תאגיד מי נתניה בשלב ההיתרים.

**מענה:** לאור הצורך העירוני להעביר קו ביוב בדחיקה מתחת לחניון המתוכנן בתא שטח 102, הוועדה שוקלת לשנות את מיקום מגרש המגורים ביחס למיקום השב"צ ע"י שינוי במיקום תאי שטח 102 ו-401 ולקבל את ההתנגדות באמצעות תיקון מסמכי התכנית כמפורט:

א. שינוי במיקום תאי שטח 102 ו-401.

ב. עדכון בסעיף 6.1 חניה בהוראות התכנית:

לסעיף א, תקן חניה יהיה עפ"י תקן הארצי תקף - יתווסף, ועפ"י מדיניות הוועדה קרי, 1:1 לכל יח"ד.

לסעיף ב, לא יותרו חניות עיליות- יתווסף, למעט חניה לדו גלגלי.

ג. סעיף מי נגר יעודכן באופן שייכתב, עפ"י הוראות תמ"א 1.

ד. שטח תא שטח 102 יהיה כ- 2216 מ"ר (שטחו המדוייק יקבע במדידה אנליטית).

ה. שטח תא שטח 401 יהיה כ- 1252 מ"ר (שטחו המדוייק יקבע במדידה אנליטית).

ו. עדכון כל מסמכי התכנית על מנת שקו הביוב יעבור מתחת לשטח ציבורי ששירשם על שם העירייה.

**להלן עיקרי ההתנגדות דיירי רחובות ירמיהו חלקות 212,213,214 ישעיהו חלקה 211 וקדושי עיראק חלקות 204,242,243 וצפון חלקה 273 בגוש 7932.**

6. אנו גרים במבנים עם כניסות של 4 דיירים עם שטח קרקע לכל דירה ברחוב שקט וללא מוצא.

7. בתכנית החדשה אנו נכנס לבניינים בני 10 קומות עם תוספת של 12 מ"ר בלבד לכל דירה.

8. הבניה החדשה לא משקפת את ערך הבתים שלנו במצב הקיים ואת שינוי אופי המגורים שלנו.

9. התכנית נעשתה ללא שיתוף ציבור.

10. התכנית אינה מאוזנת והיתה העדפה לעמוד בתקן 21 ולייצר תמורות בקמצנות להנצחת המצוקה הקיימת.

ההתנגדות אינה לתכנית פינני בינוי אלא מופנת לפיצוי שניתן לדיירים. מבקשים להוסיף שטחים למגורים.

11. התכנית מונעת תחרות בין יזמים ולא מאפשרת כדאיות כלכלית הן לדיירים והן ליזם.

**מענה:** ראה מענה לסעיפים 1-3. בנוסף, קיימת רווחיות ראויה ליזם בכל אחד מהמתחמים ועל כן לא ניתן לטעון להעדר רווחיות כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**להלן עיקרי התנגדות עו"ד אייל קורסה בשם ברוריה לוי ותגובת הצוות המקצועי:**

12. פנו אלי מס' דיירים- ובניהם ברוריה לוי, דן דייר, דודו לוי ושאר דיירים.
  13. להבנתם הוגשה התנגדות של דייר אחד, מר יגאל סלהוב, אשר לא מעוניין בתכנית.
  14. הדיירים תוהים כיצד דייר אחד מצליח לגרוע בניין שלם וללא התחדשות בשאר רצונם של שאר דיירי הבניין.
  15. מבקשים להחזיר את ישעיהו 1-3 לתכנית בהתאם לרצונם של מרבית הדיירים בבניין.
- מענה:** העו"ד מציג כי פנו אליו מס' דיירים בעוד שהוגשה יפוי כח רק מגב' ברוריה לוי. התנגדותו של מר יגאל סלהוב צורפה בליווי רשימת דיירים שתומכים בבקשה לצאת מהתכנית. גם מר לוי דוד היה ברשימה זו וכעת הוא מצטרף לבקשה לחזור לתכנית.
- התכנית הינה במסלול רשויות קרי היוזמת היא הוועדה המקומית נתניה. הוועדה סבורה כי להיות חלק מהתכנית הינה זכות ולא חובה ולכן כיבדה את בקשת המתנגד לצאת מהתכנית.
- יחד עם זאת, החזרת המבנה ברח' ישעיהו 1-3 תורם משמעותית לתכנון מיטבי של המתחם אשר מאפשר חיבור בין המתחמים ליצירת קישוריות ושיפור מערך התנועה במתחם. **משכך, הוועדה שוקלת להחזיר את מבנה ישעיהו 1-3 לתחום התכנית ולהחזיר את החיבור בין המתחמים באמצעות דרך חדשה כפי שפורסמה להפקדה (גרסת תשריט מונה 20) ולקבל את ההתנגדות באמצעות תיקון מסמכי התכנית כמפורט:**
- א. תוספת 8 יח"ד לפינוי בניוי. מס' יח"ד בתכנית יחזור להיות 352 יח"ד ב- 5 בניינים (בהתאם לתכנית המופקדת).
  - ב. תא שטח 101 זכויות הבניה יהיו עפ"י התכנית המופקדת (גרסת הוראות מונה 39).
  - ג. תא שטח 103 יהיה כ- 1547 מ"ר (שטחו המדוייק יקבע במדידה אנליטית).
  - ד. בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות שהתקיים ביום 10.6.24, יתווסף תא שטח 403 - עבור מקלט קיים בשטח של כ-263 מ"ר (שטחו המדוייק יקבע במדידה אנליטית).
  - ד. עדכון כל מסמכי התכנית.

**לתכנית התקבלה בקשה להבהרה להתנגדות על ידי עו"ד דן הלפרט המייצג דיירים שונים ברח' יחזקאל 2-6, א6, וירמיהו 2-8 ומענה הצוות המקצועי:**

16. הוגשו מס' התנגדויות מצד בעלי דירות בבניינים סמוכים, אשר כללו טענות מופרכות, טועות ומטעות בדבר אופן מינוי הנציגות בבניינים ואופן בחירת בעלי המקצוע.
  - הרינו להבהיר בשם שולחנו כי הטענות מופרכות.
  17. המשרד מתמחה בייצוג בעלי דירות בפרויקטי התחדשות עירונית ומייצג אלפי בעלי דירות ברחבי הארץ ובנתניה. לאחר בחירתנו לייצוג, קיימנו יחד עם נציגי הבניינים פעילות רבה לגיבוש בעלי הדירות וקידום הפרוייקט. נבחרה נציגות דיירים, קיימו פגישות ושיחות ונחתמו מסמכים רלוונטים לצורך קבלת ייצוג משפטי. פעלנו יחד עם הדיירים למציאת בעלי מקצוע שונים, כך נבחרה חברת פיקוח- גידי הוד פיקוח. התקיים מכרז יזמים שבסופו נבחרה חברת אלמוגים.
- מענה:** לא הוגשה התנגדות כנטען בכתב ההבהרה. העו"ד צרף מכתב אשר מחזק זאת ואומר כי טענות אלו נשמעו בפניהם בלבד ובע"פ.

הוועדה שוקלת לבצע תיקונים במסמכי התכנית באמצעות פרסומה לפי סעיף 106 ב. החלטת הוועדה מיום 10.6.24 תיוותר על כנה למעט השינויים המפורטים במענה להתנגדות שלעיל. פרסום התכנית יהיה למשך 30 יום ללא צורך בפרסום ברשומות. לאחר גמר הפרסום התכנית תובא לדיון נוסף בוועדה.

**הצבעה**

**בעד:** עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, דב שטמר, יצחקי עקיבא, שלו אלגלי, אלעד כהן

**נמנע:** בשארי דניאל, יוסף ביטון

**נוכחות:****חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, יוסף ביטון, שלו אלגלי, אלעד כהן



**עיריית נתניה**

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך תוכנית: 408-0954123

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2 תכנית מפורטת: 408-0972851 (נת/מק/59/548)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

**שם התכנית:** נת/מק/59/548 התחדשות עירונית - "מגדלי ירושלים"**סוג תוכנית** תכנית מפורטת**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 4,114.00 מ"ר (4.114 דונם)**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/400/7	שינוי
נת/100/ש/1	החלפה
נת/289	החלפה

**בעלי ענין****מבקש**

התחדשות עירונית מגדלי ירושלים נתניה בע"מ, הלל יפה 11 חדרה

**עורך/מתכנן ראשי**

דורון אהלי

**שמאי**

שלומי מערבי, תמיר שמואל 17 תל אביב-יפו, 052-2640619

**מודד**

יאיר שילה

**המגיש**

התחדשות עירונית מגדלי ירושלים נתניה בע"מ

ענת שניידר שוסטק

**כתובות**

הגליל 14, שד ירושלים 19, שד ירושלים 21, הר ציון 9, שד ירושלים 17, שכונה: מרכז העיר

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 8260 חלקות במלואן: 303, 304, 309, 310, 311

גוש: 8260 חלקי חלקות: 316, 318, 320

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

גרסת תשריט התכנית: 19

גרסת הוראות התכנית: 26

**מטרת התוכנית**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית משתרעת בין שד' ירושלים מדרום, רח' הר ציון ממערב-צפון ורח' הגליל ממזרח בשטח של כ-4 דונם הכוללת הריסת 5 בניינים בעלי 61 יח"ד והקמת 2 מגדלי מגורים בעלי 191 יח"ד בגובה 24 ו-20 קומות מגורים, ע"ג 2 קומות תעסוקה, וקומת קרקע גבוהה הכוללת חזית מסחרית, גני ילדים בקומת הקרקע. הפיתוח כולל גינה פנימית וזיקת הנאה למעבר הציבור.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**עיקרי הוראות התוכנית****פינוי בינוי עפ"י סעיף 62(א2)(1) לחוק ע"י:**

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעוד קרקע ל"מגורים ה"י" עם חזית מסחרית.
3. תוספת יח"ד מ-61 ל-191 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה עיקרי ושירות למגורים מסחר ותעסוקה ומבני ציבור על קרקעי ותת קרקעי.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
7. קביעת מספר קומות וגובה מבנים על קרקעי ותת קרקעי.
8. קביעת קווי בניין.
9. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 2 מ'.
10. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי מבונה.

**מתנגדים**

- כרמל דהרי ע"י ידידיה מהצרי הלוי שמאי מקרקעין
- עו"ד כרמל מיכאלי בשם חברת התחדשות עירונית מגדלי ירושלים בע"מ

**חוות דעת****התכנית מובאת לדין בהתנגדויות.**

התכנית הופקדה ב-30/07/2025.

התכנית אינה טעונה אישור השר ולא התקבלו הערות לשכת התכנון.

לתכנית הוגשה שתי התנגדויות:

1. התנגדות מאת משרד עו"ד ארדינסט, בן נתן וטולידאנו ושות' המייצג את יוזמי התכנית חברת "התחדשות עירונית מגדלי ירושלים בע"מ".
2. התנגדות מאת כרמל דהרי בעל הזכויות במקרקעין: תת חלקה 1 בגוש 8260, חלקה 303.

**דברי הסבר:**

התכנית חלה במרכז העיר נתניה, בשד' ירושלים פינת הרחובות הגליל והר ציון. האזור מאופיין בבנייה רוויה. בתחום הקו הכחול 5 בנייני מגורים שהוקמו בסוף שנות ה-60, במצב פיזי ירוד, ללא ממ"ד, שאינם עומדים בתקני רעידות אדמה הכוללים 61 יח"ד, על פני 5 חלקות. לפיכך, קיים אינטרס ציבורי לקדם את התכנית במתכונת התחדשות עירונית. התכנית תואמת לתכנית הכוללנית המופקדת נת/2035 ולמדיניות ההתחדשות העירונית של מרכז העיר. התכנית תואמת למדיניות העירונית ליחידות התמורה המאושרת.

**עיקרי התכנית המוצעת:**

התכנון המוצע מאפשר ניצול מיטבי של הקרקע באופן שמייצר:

1. הקצאת שטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע עבור 2 כיתות גן וחצרות צמודות, אשר יירשמו ע"ש עיריית נתניה.
2. הקמת 2 מבני מגורים בגובה של עד 27 ו-22 קומות הכוללים 2 קומות תעסוקה, קומת מסד מסחרית וסה"כ 191 יח"ד. תמהיל יח"ד: ייקבעו לא פחות מ-20% דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת. מוצעות 61 דירות תמורה ו-130 יח"ד יזם. גודל ממוצע לדירות יזם 125 מ"ר פלדלת לא כולל דירות קטנות.
3. קביעת זיקות הנאה בחזיתות רחובות הגליל, הר ציון ושד' ירושלים למעבר הולכי רגל, שתאפשר צירי הליכה רחבים ונוחים לאורך רחוב מסחרי וחיזוק חזית מסחרית פעילה ושוקקת.
4. קביעת שביל גישה למעבר ולחיבור בין הבניינים המוצעים בתכנית והעתידיים להיבנות מצפון להם באמצעות זיקת הנאה למעבר הציבור.

**להלן עיקרי ההתנגדות ומענה הצוות המקצועי:**

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

1. לטענת המתנגדים, במעבר מהתכנון העירוני הראשוני לתכנון המפורט, התברר כי בשל הפרשי הגובה הטופוגרפיים המשמעותיים (כ-4 מ') בין הצד המערבי של המתחם (באזור פינת הרחובות: שדרות ירושלים ורחוב הר ציון) שבו מתוכנן המגדל המערבי, לבין הצד המזרחי של המתחם (באזור פינת הרחובות: שדרות ירושלים ורחוב הגליל) שבו מתוכנן המגדל המזרחי, ייווצרו הפרשי גבהים בין קומת התעסוקה במגדל המערבי לבין קומת התעסוקה במגדל המזרחי. הפרשי גובה אלו בין קומות התעסוקה שוללים את כל אותם יתרונות תכנוניים מהותיים שאמורים להתקיים בפרויקט, ביחס לתכנון קומות המשכיות של המסחר והתעסוקה בשני המגדלים. לפיכך, כדי לפתור את הבעיה שנוצרה, כתוצאה מהפרשי הגבהים הטופוגרפיים, מתבקשת הוועדה לאפשר תוספת שטחי בניה של כ-480 מ"ר ברוטו, לטובת הקמת מחצית קומת תעסוקה נוספת במגדל המזרחי. תוספת זו של שטחי תעסוקה תאפשר את בנייתן ההמשכית של שתי קומות תעסוקה מלאות, את שיפור חזית הפרוייקט ואת שיפורו באופן דרמטי של התכנון המוצע. **מענה הצוות המקצועי: לקבל את ההתנגדות.** יש להוסיף עד 480 מ"ר שטחי תעסוקה.

2. לטענת המתנגד - עפ"י בדיקה שמאית שנערכה ע"י שמאי, מר ידידיה מהצרי, קיימת פגיעה ניכרת בזכויות הבעלים בחלקת משנה 1 בגוש 8260 חלקה מס' 303 בסך 902,390 ש"ח. התוכנית המוצעת אינה משביחה בערכים ריאליים את זכויות הבעלים ופוגעת בזכויותיו הקנייניות. טבלאות האיזון של יוזמי התוכנית משקפים כדאיות כלכלית ליוזמי התוכנית לשם קידומה. לטענת המתנגד, במצב הנכנס יש לו זכויות מכח תמ"א 38, כמו כן לטענתו, תכנון המגרש הבודד עדיף על איחוד חלקות. המתנגד מציג חישוב שטחים במצב הקיים.

### מענה שמאי מטעם היזם:

- הטענה בדבר פגיעה בזכויות המתנגד אינה טענה במישור התכנוני, אלא טענה במישור הקנייני לגבי התמורה שנטען כי הוצע לו על ידי היזם, אך התמורה טרם סוכמה, ולמתנגד שמורה הזכות הקניינית בהליך בפני מפקחת על רישום הבתים המשותפים. כאמור, במסגרת התכנית נערכה טבלת איחוד וחלוקה ובמסגרתה נעשתה הקצאה לכלל בעלי הזכויות בחלקות המגורים במצב הנכנס, חלק יחסי במגרש התמורה במצב המוצע. התמורה לבעלים בטבלאות הינה תמורה יחסית במגרש התמורה, ואינה מהווה את התמורה בפועל ביחידה מסוימת במבנה החדש שיבנה בתא השטח המוצע. התמורה המסוימת לבעלים מוסכמת בין היזם לכלל הבעלים וכפופה ל"עקרון שיוויון התמורות".

- לענין זכויות בניה נוספות (ללא תב"ע בהפקדה): לטענת המתנגד במצב הנכנס למתנגד זכויות מתוקף זכויות תמ"א 38, אולם לא ניתן לחשב את זכויות הבניה במצב הקודם לפי זכויות הכוללות את זכויות תמ"א 38 שהסתיימה. מכל מקום זכויות תמ"א 38 אינן זכויות בניה מוקנות ואינן זכויות בנויות כפי היחידה הקיימת, כאשר התמורה למתנגד הינה של שטח בנוי בבניה חדשה. לענין שטחי השירות מעל ומתחת לקרקע - לא ניתן להוסיף למבנה הקיים לפי הוראות סעיף 13 (ג) לתקנות התכנון והבניה. למבנה החדש אכן ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות, אך מצב דברים זה נכון גם לשטח התמורה למתנגד שהינו שטח עיקרי, ונוספים לו שטחי שירות במבנה החדש. בנוסף, למתנגד אין זכות קניינית להקניית שטח שירות במרתף או מעל הקרקע להרחבת יחידתו, כך שלא ניתן לייחס לו זכויות ייחודיות המהוות רכוש משותף.

- הטענה בדבר תכנון עתידי מיטבי במגרש הבודד לא הוצגה ובנוסף היקף זכויות הבניה עתידי למגרש בודד נמוך מהיקף זכויות הבניה והגמישות התכנונית ו/או היתרונות התכנוניים לבניה במתחם המאחד ומספר מגרשים. התמורה למתנגד בבניה לפי תמ"א 38 במגרש בודד תהיה נמוכה מתמורה במסגרת פינוי בינוי בתכנית המוצעת, שכן תכנון למגרש בודד אינו כלכלי.

- החלק היחסי במצב הקיים ובמצב החדש זהה, וההפרש בטבלת האיחוד והחלוקה נובע מהקצאה לשטח בניה לא סחיר- למבנה הציבורי - במגרש התמורה, אשר יירשם ע"ש עיריית נתניה. שווי בנוי חדש לעומת שווי בנוי במצב הקיים - המתנגד שלו יחידה במבנה קיים שצבר פחתים פיזיים ותכנוניים מקבל יחידה חדשה, במבנה חדש, ששוויה גבוה מהשווי של היחידה הקיימת, ללא פגיעה בזכויותיו.

**מענה הצוות המקצועי: לדחות את ההתנגדות.** מכיוון שחישוב השטחים לענין שווי הנכס במצב קיים אינו נכון, תמ"א 38 איננה זכויות מקוננות, התמורה לבעלים בטבלאות הינה תמורה יחסית במגרש התמורה.

### חוות דעת מהנדסת העיר

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון מסמכיה כמפורט.**

### להלן עיקרי ההתנגדות ומענה הצוות המקצועי:

1. לטענת המתנגדים, במעבר מהתכנון העירוני הראשוני לתכנון המפורט, התברר כי בשל הפרשי הגובה הטופוגרפיים המשמעותיים (כ-4 מ') בין הצד המערבי של המתחם (באזור פינת הרחובות: שדרות ירושלים ורחוב הר ציון) שבו מתוכנן המגדל המערבי, לבין הצד המזרחי של המתחם (באזור פינת הרחובות: שדרות ירושלים ורחוב הגליל) שבו מתוכנן המגדל המזרחי, ייווצרו הפרשי גבהים בין קומת התעסוקה במגדל המערבי לבין קומת התעסוקה במגדל המזרחי. הפרשי גובה אלו בין קומות התעסוקה שוללים את כל אותם יתרונות תכנוניים מהותיים שאמורים להתקיים בפרויקט, ביחס לתכנון קומות המשכיות של המסחר והתעסוקה בשני המגדלים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

לפיכך, כדי לפתור את הבעיה שנוצרה, כתוצאה מהפרשי הגבהים הטופוגרפיים, מתבקשת הוועדה לאפשר תוספת שטחי בניה של כ-480 מ"ר ברוטו, לטובת הקמת מחצית קומת תעסוקה נוספת במגדל המזרחי. תוספת זו של שטחי תעסוקה תאפשר את בנייתן ההמשכית של שתי קומות תעסוקה מלאות, את שיפור חזית הפרוייקט ואת שיפורו באופן דרמטי של התכנון המוצע. **מענה הצוות המקצועי: כדי לאפשר תכנון מיטבי של התכנית, יש לקבל את ההתנגדות. יש להוסיף עד 480 מ"ר בשטחי בניה עבור שימוש תעסוקה.**

2. לטענת המתנגד - עפ"י בדיקה שמאית שנערכה ע"י שמאי, מר ידידיה מהצרי, קיימת פגיעה ניכרת בזכויות הבעלים בחלקת משנה 1 בגוש 8260 חלקה מס' 303 בסך 902,390 ש"ח. התוכנית המוצעת אינה משביחה בערכים ריאליים את זכויות הבעלים ופוגעת בזכויותיו הקנייניות. טבלאות האיזון של יוזמי התוכנית משקפים כדאיות כלכלית ליוזמי התוכנית לשם קידומה. לטענת המתנגד, במצב הנכנס יש לו זכויות מכח תמ"א 38, כמו כן לטענתו, תכנון המגרש הבודד עדיף על איחוד חלקות. המתנגד מציג חישוב שטחים במצב הקיים.

### מענה שמאי מטעם היזם:

- הטענה בדבר פגיעה בזכויות המתנגד אינה טענה במישור התכנוני, אלא טענה במישור הקנייני לגבי התמורה שנטען כי הוצע לו על ידי היזם, אך התמורה טרם סוכמה, ולמתנגד שמורה הזכות הקניינית בהליך בפני מפקחת על רישום הבתים המשותפים. כאמור, במסגרת התכנית נערכה טבלת איחוד וחלוקה ובמסגרתה נעשתה הקצאה לכלל בעלי הזכויות בחלקות המגורים במצב הנכנס, חלק יחסי במגרש התמורה במצב המוצע. התמורה לבעלים בטבלאות הינה תמורה יחסית במגרש התמורה, ואינה מהווה את התמורה בפועל ביחידה מסוימת במבנה החדש שיבנה בתא השטח המוצע. התמורה המסוימת לבעלים מוסכמת בין היזם לכלל הבעלים וכפופה ל"עקרון שיוויון התמורות".

- לעניין זכויות בניה נוספות (ללא תב"ע בהפקדה): לטענת המתנגד במצב הנכנס למתנגד זכויות מתוקף זכויות תמ"א 38, אולם לא ניתן לחשב את זכויות הבניה במצב הקודם לפי זכויות הכוללות את זכויות תמ"א 38 שהסתיימה. מכל מקום זכויות תמ"א 38 אינן זכויות בניה מוקנות ואינן זכויות בנויות כפי היחידה הקיימת, כאשר התמורה למתנגד הינה של שטח בנוי בבניה חדשה.

- לעניין שטחי השירות מעל ומתחת לקרקע - לא ניתן להוסיף למבנה הקיים לפי הוראות סעיף 13 (ג) לתקנות התכנון והבניה. למבנה החדש אכן ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות, אך מצב דברים זה נכון גם לשטח התמורה למתנגד שהינו שטח עיקרי, ונוספים לו שטחי שירות במבנה החדש. בנוסף, למתנגד אין זכות קניינית להקניית שטח שירות במרתף או מעל הקרקע להרחבת יחידתו, כך שלא ניתן לייחס לו זכויות ייחודיות המהוות רכוש משותף.

- הטענה בדבר תכנון עתידי מיטבי במגרש הבודד לא הוצגה ובנוסף היקף זכויות הבניה עתידי למגרש בודד נמוך מהיקף זכויות הבניה והגמישות התכנונית ו/או היתרונות התכנוניים לבניה במתחם המאחד ומספר מגרשים. התמורה למתנגד בבניה לפי תמ"א 38 במגרש בודד תהיה נמוכה מתמורה במסגרת פינוי בינוי בתכנית המוצעת, שכן תכנון למגרש בודד אינו כלכלי.

- החלק היחסי במצב הקיים ובמצב החדש זהה, וההפרש בטבלת האיחוד והחלוקה נובע מהקצאה לשטח בניה לא סחיר- למבנה הציבורי - במגרש התמורה, אשר יירשם ע"ש עיריית נתניה.

- שווי בנוי חדש לעומת שווי בנוי במצב הקיים - המתנגד שלו יחידה במבנה קיים שצבר פחתים פיזיים ותכנוניים מקבל יחידה חדשה, במבנה חדש, ששוויה גבוה מהשווי של היחידה הקיימת, ללא פגיעה בזכויותיו.

**מענה הצוות המקצועי: לדחות את ההתנגדות.** מכיוון שחישוב השטחים לעניין שווי הנכס במצב קיים אינו נכון, תמ"א 38 איננה זכויות מקוננות והתמורה לבעלים בטבלאות הינה תמורה יחסית במגרש התמורה.

### החלטות

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון מסמכיה כמפורט.**

### להלן עיקרי ההתנגדות ומענה הצוות המקצועי:

1. לטענת המתנגדים, במעבר מהתכנון העירוני הראשוני לתכנון המפורט, התברר כי בשל הפרשי הגובה הטופוגרפיים המשמעותיים (כ-4 מ') בין הצד המערבי של המתחם (באזור פינת הרחובות: שדרות ירושלים ורחוב הר ציון) שבו מתוכנן המגדל המערבי, לבין הצד המזרחי של המתחם (באזור פינת הרחובות: שדרות ירושלים ורחוב הגליל) שבו מתוכנן המגדל המזרחי, ייווצרו הפרשי גבהים בין קומת התעסוקה במגדל המערבי לבין קומת התעסוקה במגדל המזרחי. הפרשי גובה אלו בין קומות התעסוקה שוללים את כלי היתרונות תכנוניים מהותיים שאמורים להתקיים בפרוייקט, ביחס לתכנון קומות המשכיות של המסחר והתעסוקה בעלי המגדלים.

לפיכך, כדי לפתור את הבעיה שנוצרה, כתוצאה מהפרשי הגבהים הטופוגרפיים, מתבקשת הוועדה לאפשר תוספת שטחי בניה של כ-480 מ"ר ברוטו, לטובת הקמת מחצית קומת תעסוקה נוספת במגדל המזרחי. תוספת זו של שטחי תעסוקה תאפשר את בנייתן ההמשכית של שתי קומות תעסוקה מלאות, את שיפור חזית הפרוייקט ואת שיפורו באופן דרמטי של התכנון המוצע. **מענה הצוות המקצועי: כדי לאפשר תכנון מיטבי של התכנית, יש לקבל את ההתנגדות. יש להוסיף עד 480 מ"ר בשטחי בניה עבור שימוש תעסוקה.**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

2. לטענת המתנגד - עפ"י בדיקה שמאית שנערכה ע"י שמאי, מר ידידיה מהצרי, קיימת פגיעה ניכרת בזכויות הבעלים בחלקת משנה 1 בגוש 8260 חלקה מס' 303 בסך 902,390 ש"ח. התוכנית המוצעת אינה משביחה בערכים ריאליים את זכויות הבעלים ופוגעת בזכויותיו הקנייניות. טבלאות האיזון של יוזמי התוכנית משקפים כדאיות כלכלית ליוזמי התוכנית לשם קידומה. לטענת המתנגד, במצב הנכנס יש לו זכויות מכח תמ"א 38, כמו כן לטענתו, תכנון המגרש הבודד עדיף על איחוד חלקות. המתנגד מציג חישוב שטחים במצב הקיים.

### מענה שמאי מטעם היזם:

- הטענה בדבר פגיעה בזכויות המתנגד אינה טענה במישור התכנוני, אלא טענה במישור הקנייני לגבי התמורה שנטען כי הוצע לו על ידי היזם, אך התמורה טרם סוכמה, ולמתנגד שמורה הזכות הקניינית בהליך בפני מפקחת על רישום הבתים המשותפים. כאמור, במסגרת התכנית נערכה טבלת איחוד וחלוקה ובמסגרתה נעשתה הקצאה לכלל בעלי הזכויות בחלקות המגורים במצב הנכנס, חלק יחסי במגרש התמורה במצב המוצע. התמורה לבעלים בטבלאות הינה תמורה יחסית במגרש התמורה, ואינה מהווה את התמורה בפועל ביחידה מסוימת במבנה החדש שיבנה בתא השטח המוצע. התמורה המסוימת לבעלים מוסכמת בין היזם לכלל הבעלים וכפופה ל"עקרון שיוויון התמורות".

- לעניין זכויות בניה נוספות (ללא תב"ע בהפקדה): לטענת המתנגד במצב הנכנס למתנגד זכויות מתוקף זכויות תמ"א 38, אולם לא ניתן לחשב את זכויות הבניה במצב הקודם לפי זכויות הכוללות את זכויות תמ"א 38 שהסתיימה. מכל מקום זכויות תמ"א 38 אינן זכויות בניה מוקנות ואינן זכויות בנויות כפי היחידה הקיימת, כאשר התמורה למתנגד הינה של שטח בנוי בבניה חדשה.

- לעניין שטחי השירות מעל ומתחת לקרקע - לא ניתן להוסיף למבנה הקיים לפי הוראות סעיף 13 (ג) לתקנות התכנון והבניה. למבנה החדש אכן ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות, אך מצב דברים זה נכון גם לשטח התמורה למתנגד שהינו שטח עיקרי, ונוספים לו שטחי שירות במבנה החדש. בנוסף, למתנגד אין זכות קניינית להקניית שטח שירות במרתף או מעל הקרקע להרחבת יחידתו, כך שלא ניתן לייחס לו זכויות ייחודיות המהוות רכוש משותף.

- הטענה בדבר תכנון עתידי מיטבי במגרש הבודד לא הוצגה ובנוסף היקף זכויות הבניה עתידי למגרש בודד נמוך מהיקף זכויות הבניה והגמישות התכנונית ו/או היתרונות התכנוניים לבניה במתחם המאחד ומספר מגרשים. התמורה למתנגד בבניה לפי תמ"א 38 במגרש בודד תהיה נמוכה מתמורה במסגרת פינוי בינוי בתכנית המוצעת, שכן תכנון למגרש בודד אינו כלכלי.

- החלק היחסי במצב הקיים ובמצב החדש זהה, וההפרש בטבלת האיחוד והחלוקה נובע מהקצאה לשטח בניה לא סחיר- למבנה הציבורי - במגרש התמורה, אשר יירשם ע"ש עיריית נתניה.

- שווי בנוי חדש לעומת שווי בנוי במצב הקיים - המתנגד שלו יחידה במבנה קיים שצבר פחתים פיזיים ותכנוניים מקבל יחידה חדשה, במבנה חדש, ששוויה גבוה מהשווי של היחידה הקיימת, ללא פגיעה בזכויותיו.

**מענה הצוות המקצועי: לדחות את ההתנגדות.** מכיוון שחישוב השטחים לעניין שווי הנכס במצב קיים אינו נכון, תמ"א 38 איננה זכויות מקוונות והתמורה לבעלים בטבלאות הינה תמורה יחסית במגרש התמורה.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 4 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

### נציגים:

שאול אדם

### ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3 תכנית מתאר מקומית: 408-1386614 (נת/א/542/א/23) (א)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

שם התכנית: נת/מק/א/542/א/23 א דזור מוגן, עירוב שימושים - שלו בשדרה נתניה, מתחם C8

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 5,185.00 מ"ר (5.185 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/7/400	שינוי
408-0834291	החלפה

בעלי עניןמבקש

נתניה על הים בע"מ, ברשבסקי 31 ראשון לציון

עורך/מתכנן ראשי

גיל צבי שנהב

מודד

חוסאם מסארוה

המגיש

נתניה על הים בע"מ

שכונה: אופק הים

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9137	לא	לא	191	191	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
201	201	כן	
601	601	כן	

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 16

מטרת התוכנית

שינוי הוראות בינוי, תוספת יח"ד מוגן, תוספת שטחים עיקריים למרפסות וניוד שטחי בניה.

עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מסי יח"ד עפ"י סעיף א62(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף א62(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- הפחתת גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת ל-125 מטר עפ"י סעיף א62(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי הבניין עפ"י סעיף א62(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור עפ"י סעיף א62(א)(1)(6) לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

התוכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

התוכנית הופקדה בתאריך 28.07.2025 ולא התקבלו התנגדויות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

התכנית אינה טעונה אישור השר ולא התקבלו הערות לשכת התכנון.

### דברי הסבר:

התוכנית חלה על שטח התכנית המאושרת נת/542/א/23 " מתחם 8C שלו בשדרה נתניה", הנמצאת בשכונת אופק הים, בפינת הרחובות אוסקר שינדלר ואירנה סנדלר.

התוכנית המאושרת קבעה הנחיות תכנוניות להקמת מגדל המשלב דיור מוגן, משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושימושים נוספים.

התוכנית המוצעת קובעת הוראות לשינוי הבינוי לטובת שיפור התכנון של הבניין, לרבות תוספת יח"ד מוגן, תוספת שטח עיקרי למרפסות, ללא תוספת קומות.

### חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף.

### החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף.

### הצבעה

**בעד:**

שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר

**נמנע:**

עו"ד אדיר בנימיני, יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, שלו אלגלי, אלעד כהן

### נוכחות:

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תכנית מפורטת: 408-1305960 ( נת/מק/552/76 )

סעיף 4

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

**שם התכנית:** נת/מק/552/76 - מגורים ברחוב בורוכוב, נתניה**סוג תוכנית** תכנית מפורטת**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 2,520.00 מ"ר (2.52 דונם)**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/400/7	שינוי
נת/100/ש/1	החלפה
נת/304/2	החלפה

**בעלי ענין****מבקש**

אלשטרום פסגות השקעות בע"מ, סלומון יואל 12 נתניה

אוסנת מסיקה, סלומון יואל 12 נתניה

**עורך/מתכנן ראשי**

אילן אפשטיין

**שמאי**

ברוך ליבוביץ, מפ"י 5 נתניה, 054-8127177

**מודד**

יצחק בן אבי

**המגיש**

אלשטרום פסגות השקעות בע"מ

אוסנת מסיקה

בורוכוב 20, בורוכוב 22, בילינסון 1, בורוכוב 18, שכונה: צפון מרכז העיר

**כתובות****גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8267	לא	לא	12	12	לא	
8267	לא	לא	325	325	כן	
8267	לא	לא	360	360	לא	
8267	לא	לא	361	361	לא	
8267	לא	לא	364	364	לא	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	
3	3	כן	
4	4	כן	

גרסת תשריט התכנית: 14

גרסת הוראות התכנית: 16

**מטרת התוכנית**

הריסת 3 מבנים קיימים והקמת 2 מבני מגורים, המבנה הצפוני כולל גן ילדים בקומת הקרקע, ע"י תוספת זכויות, קומות ויח"ד.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. הוספת שימוש לגן ילדים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה ופיתוח שפ"פ בתחום המגרש תוך קביעת זכות הנאה לציבור לשימוש בו עפ"י סעיף 62א(א)(13ג) וסעיף 62א(א)(12) לחוק.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתחום רשות עירונית עפ"י סעיף 62א(א)(13ב) לחוק.
6. שינוי לבניו עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
7. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
8. קביעת זיקת הנאה לציבור, למעבר הולכי רגל עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

**חוות דעת**

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.  
התכנית הופקדה בתאריך 03/06/25, לא התקבלו התנגדויות.  
התוכנית אינה טעונה אישור השר ולא התקבלו הערות לשכת התכנון

**דברי הסבר:**

המגרש הנדון ממוקם בין הרחובות יהודה הנשיא מצפון, בורוכוב ממערב, ובילינסון מדרום, באזור צפון מרכז העיר. מטרת התוכנית היא הקמת שני בנייני מגורים בני 9 קומות על עמודים לאורך רחוב בורוכוב באמצעות באמצעות הריסת מבנים ישנים קיימים. הבנייה המוצעת מהווה המשכיות תכנונית לרחוב בורוכוב המתחדש.

**תועלת ציבורית:**

1. התוכנית מציעה גן ילדים בקומת הקרקע לכיוון רחוב יהודה הנשיא, אשר יירשם בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין.
2. שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב בורוכוב. זכות המעבר תירשם ע"ש עיריית נתניה.

**חוות דעת מהנדסת העיר**

לאשר את התוכנית למתן תוקף

**החלטות**

לאשר את התוכנית למתן תוקף

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5 תכנית מפורטת: 408-1384486 ( נת/מק/18/401/ג )

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

שם התכנית: נת/מק/18/401/ג - נורדאו 65-33, נתניה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 24,467.00 מ"ר (24.467 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
408-0517458	שינוי

בעלי עניןמבקש

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, שד ירושלים 1 נתיבות

עורך/מתכנן ראשי

גיא מילוסלבסקי

גיא מילוסלבסקי

מודד

ירון לזר

המגיש

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

כתובות

נורדאו 35, נורדאו 37, נורדאו 39, נורדאו 41, נורדאו 43, נורדאו 45, נורדאו 47, נורדאו 49, נורדאו 51, נורדאו 53, נורדאו 55, נורדאו 57, נורדאו 59, נורדאו 61, נורדאו 63, נורדאו 65, נורדאו 33

גושים וחלקות לתוכנית:גוש: 7944 חלקות במלואן: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 82  
גוש: 7944 חלקי חלקות: 79, 104, 111

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
101	101	כן	
102	102	כן	
400	400	כן	
401	401	כן	
600	600	כן	
601	601	כן	
606	606	כן	
607	607	כן	
820	820	כן	
831	831	כן	
833	833	כן	

גרסת תשריט התכנית: 9

גרסת הוראות התכנית: 14

מטרת התוכנית

התכנית מאמצת את הוראות התכנית המאושרת 408-0517458 וקובעת באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון את החלקים היחסיים לכל בעל זכות ושיוך בעלי זכות בתוך החלקה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### עיקרי הוראות התוכנית

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

### חוות דעת

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

התכנית הופקדה בתאריך 10/08/25, לא התקבלו התנגדויות, אינה טעונה אישור השר ולא התקבלו הערות לשכת התכנון

### דברי הסבר:

התכנית מאמצת את הוראות התכנית המאושרת 408-0517458 וקובעת באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון את החלקים היחסיים לכל בעל זכות ושיוך בעלי זכות בתוך החלקה.

### חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

### החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 3 חברים - יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

### נציגים:

שאול אדם

### ת. סטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 6 תכנית מפורטת: 408-1160571 (נת/מק/401/14/10)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

**שם התכנית:** נת/מק/401/14/10 - תוספת שטחים למרפסות ולמועדון דיירים**סוג תוכנית** תכנית מפורטת**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 8,039.00 מ"ר (8.039 דונם)**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
תמל/2001	שינוי

**בעלי ענין****מבקש**

יובלים ב.א פינוי בינוי נתניה, דרך בגין מנחם 11 רמת גן

יצחק ברוך, דרך בגין מנחם 11 רמת גן

**עורך/מתכנן ראשי**

עדו אלונים

**מודד**

ברני גטניו

**המגיש**

יובלים ב.א פינוי בינוי נתניה

יצחק ברוך

**כתובות**

קרן היסוד, עגנון, שניאור זלמן, שכונה: ימים הצעירה, נתניה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
7959	לא	לא	79	79	כן	
7959	לא	לא	80	80	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
79	79	כן	
80	80	כן	

גרסת תשריט התכנית: 14

גרסת הוראות התכנית: 16

**מטרת התוכנית**

הגדלת שטחי מרפסות ותוספת שטחי פנאי לדיירים בשני תאי שטח למגורים הכלולים בתכנית תמ"ל/2001.

**עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת שטחי בניה במתחם של פינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(1):

1. הגדלת השטח הכולל למרפסות בתאי שטח 79 ו-80.

2. תוספת שטח עבור שירותי פנאי לדיירים בלבד בתא שטח מס' 80.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### חוות דעת

**התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.**  
התכנית הופקדה ביום 10/07/2025. ולא התקבלו התנגדויות.  
התכנית אינה טעונה את אישור השר, ולא התקבלו הערות לשכת התכנון.

### **דברי הסבר:**

תכנית זו מציעה תוספת שטחים עבור מרפסות בתאי שטח 79 ו-80, ושרותי פנאי לדיירים בלבד בתא שטח 80, הכלולים בתכנית תמ"ל 2001.  
- בתא שטח 79 - סה"כ 2892 מ"ר למרפסות,  
- בתא שטח 80 - סה"כ 2988 מ"ר למרפסות + 100 מ"ר לשירותי פנאי.

### חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר התכנית למתן תוקף.

### החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

### נוכחות:

#### **חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

#### **נציגים:**

שאול אדם

#### **ת. סטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

#### **סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 408-1196815 ( נת/מק/545/א/28 )
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025	

**שם התכנית:** נת/מק/545/א/28 חבצלת הקטנה  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית** 37,542.00 מ"ר (37.542 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/400/7	שינוי
נת/545/א/9	שינוי
נת/מק/545/א/8	שינוי
408-0162479	שינוי

**בעלי ענין****מבקש**

אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ, הגולן 1 צורן קדימה, 60920, 054-3333150  
 עמוס שגב, הגולן 1 צורן קדימה, 60920, 054-3333150

**עורך/מתכנן ראשי**

חיים שניידר

**שמאי**

דליה אביב (אביזמיל), גבורי ישראל 7 נתניה, 054-4583388

**מודד**

לאוניד לייפמן

**המגיש**

אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ

ליבונטין עמיר

עמוס שגב

**כתובות**

שפינוזה, שכונה: צפון העיר 545

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 9132 חלקות במלואן: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 45, 46, 47, 48  
 גוש: 9132 חלקי חלקות: 39, 41

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
10	10	כן	
11	11	כן	
12	12	כן	
13	13	כן	
14	14	כן	
15	15	כן	
16	16	כן	
17	17	כן	



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2	2	כן	
20	20	כן	
201	201	כן	
21	21	כן	
22	22	כן	
23	23	כן	
24	24	כן	
25	25	כן	
26	26	כן	
27	27	כן	
28	28	כן	
29	29	כן	
3	3	כן	
30	30	כן	
4	4	כן	
40	40	כן	
5	5	כן	
6	6	כן	
7	7	כן	
8	8	כן	
9	9	כן	

גרסת תשריט התכנית: 15

גרסת הוראות התכנית: 17

**מטרת התוכנית**

הסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית זו, לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה, או כל מאפיין או זכות אחרת.

**עיקרי הוראות התוכנית**

הסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית ע"י לוח הקצאות לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ואיחוד וחלוקה של מגרשים על פי סעיף 62א (א) (1) לחוק.

**חוות דעת**

**התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.**

התכנית הופקדה ביום 09/05/2025. ולא התקבלו התנגדויות.

התכנית אינה טעונה את אישור השר, ולא התקבלו הערות לשכת התכנון.

**דברי הסבר:**

התכנית נת/מק/545/א/28 חבצלת הקטנה ממוקמת בצפון נתניה, ומטרתה להסדיר זכויות קנייניות שכבר אושרו בתכנית נת/545/א/9 עם 80 יח"ד ותכנית נת/מק/545/א/13 שהוסיפה 5 יח"ד, סה"כ 85 יח"ד.

**חוות דעת מהנדסת העיר**

לאשר התכנית למתן תוקף.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

### נוכחות:

#### **חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

#### **נציגים:**

שאול אדם

#### **ת. סטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

#### **סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 8	תכנית מתאר מקומית: 408-0982454 (נת/מק/542/א/37)
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025	

**שם התכנית:** נת/מק/542/א/37 התחדשות עירונית רח' הרב משולם ראט 21,19,17  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית** 2,253.00 מ"ר (2.253 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/7/400	שינוי
נת/1/542	החלפה

**בעלי ענין****מבקש**

אורון נדליין, יהודה הנחתום 6 באר שבע  
 אמיר בראשי, יהודה הנחתום 6 באר שבע

**עורך/מתכנן ראשי**

ורד אלנבוגן

**בעלים**

אליאור אשריאן

**שמאי**

ירון ספקטור, אלון יגאל 53 תל אביב-יפו  
 בנימין ברק, תוצרת הארץ 1 פתח תקוה  
 משה מנע, תוצרת הארץ 1 פתח תקוה

**מודד**

נתן שלסינגר

**המגיש**

אורון נדליין

אמיר בראשי

אליאור אשריאן

הרב ראט משולם 19, הרב ראט משולם 21, הרב ראט משולם 17, שכונה:

**כתובות****גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9140	לא	4	4	4	כן	
9140	לא	5	5	5	כן	
9140	לא	148	148	148	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
148A	148A	כן	
4A	4A	כן	
4B	4B	כן	
4C	4C	כן	
5A	5A	כן	

גרסת תשריט התכנית: 16

גרסת הוראות התכנית: 33

**הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה****עיקרי הוראות התוכנית**

- התחדשות עירונית עפ"י סעיף 62א (א2) לחוק התכנון והבניה כמפורט:
1. פינוי והריסה של 3 מבנים ובמקומם בנית מבנה מגורים בן 29 קומות מעל קומת כניסה וחזית מסחרית ובניין בן 9 קומות מעל קומת כניסה
  2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  3. הריסת 44 יח"ד קיימות ובמקומן בניית 159 יחידות דיור חדשות.
  4. קביעת שימושים ותכליות למגורים, מסחר, ושטח מבונה לצורכי ציבור.
  5. קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור.
  6. קביעת מספר קומות וקווי בניין למגורים.
  7. קביעת זכויות בניה מרביות למגורים, מסחר ושטח ציבורי מבונה
  8. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ודרכים למגורים ד, מגורים ה, שפ"פ ודרכים.

**חוות דעת****דברי הסבר:**

המתחם נמצא בין הרחובות שדרות בן צבי, הרב משולם ראט, והרב אהרונסון. המתחם כולל 3 מבני מגורים בני 3-4 קומות שנבנו בשנות ה-60 ובמצב פיזי ירוד, סה"כ 44 יח"ד. תכנית המתאר נת/2035 המצויה בשלבי הפקדה מגדירה את המתחם הממוקם בצפון מערב העיר, כאזור להתחדשות עירונית בייעוד מגורים.

התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים והקמתם של 2 מגדלי מגורים כמפורט:

1. הקמת 2 מגדלי מגורים, סה"כ 159 יח"ד.
2. קביעת שטח לשפ"פ עפ זיקת הנאה לציבור.
3. הרחבת דרך במזרח המתחם להרחבת רחוב יוחנן בדר, בהתאמה לתכנית התנועה הכוללת למתחם נת/542/א
4. התועלות הציבוריות בתכנית:

1. שטחי ציבור מבונים בתא שטח 5A, סה"כ 130 מ"ר, שיירשמו ע"ש עיריית נתניה, לרבות הצמדת חצר בגודל שלא יפחת מ-180 מ"ר.
2. זיקות הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב הרב משולם ראט ולאורך שד' בן צבי ברוחב, ליצירת חיבוריות ושיפור נגישות, כמסומן בתשריט.
3. זיקת הנאה בתחום השפ"פ בכיוון צפון דרום ברוחב משתנה למעבר הציבור ליצירת חיבוריות ושיפור נגישות בתשריט.

**חוות דעת מהנדסת העיר**

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע
2. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לקרן תחזוקה לאישור הלשכה המשפטית
3. אישור מח' ניקוז
4. אישור מח' תנועה
5. אישור מי נתניה
6. אישור פקיד היערות
7. אישור רשות תעופה אזרחית

**החלטות**

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע
2. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לקרן תחזוקה לאישור הלשכה המשפטית
3. אישור מח' ניקוז
4. אישור מח' תנועה
5. אישור מי נתניה
6. אישור פקיד היערות
7. אישור רשות תעופה אזרחית

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**נעדרו:** 4 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 9 תכנית מתאר מקומית: 408-1105246 (נת/מק/61/548)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

שם התכנית: נת/מק/61/548 פינוי בינוי אבו שדיד

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 4,126.00 מ"ר (4.126 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/100/ש/1	שינוי
נת/548/11	שינוי
נת/400/7	שינוי
נת/מק/548/11/א	שינוי

בעלי עניןמבקש

בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ, רם ברוך 23 נתניה, 050-8444900

עורך/מתכנן ראשי

חיים שניידר

שמאי

דניאלה פז ארז, המנופים 2 הרצליה, 4672553, 054-6987368

מודד

ירון לזר

המגיש

בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ

כתובות אבו שדיד 9 - 13, יאיר 12גושים וחלקות לתוכנית:גוש: 8260 חלקות במלואן: 338, 428, 429, 430, 431, 432, 433  
גוש: 8260 חלקי חלקות: 358

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 10

עיקרי הוראות התוכנית

תכנית פינוי בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק הכוללת:

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- תוספת מס' יח"ד מ-72 ל-216.
- תוספת קומות.
- תוספת שטחים עיקריים ושירות עיליים.
- תוספת קומות מרתף ושטחי שירות תת קרקעיים.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור.
- קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במפלס הקרקע.
- שינוי ייעוד ממגורים מיוחד, דרך קיימת ושביל למגורים ה' ודרך מוצעת.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### חוות דעת

#### **דברי הסבר:**

תכנית להתחדשות עירונית במתחם הכולל 6 מבני מגורים בני 3 קומות, סה"כ 72 יח"ד שנבנו בשנות ה-70 ובמצב פיזי ירוד ושאינם עומדים בתקני רעידות אדמה וללא מיגון. תכנית המתאר נת/2035 המצויה בשלבי הפקדה מגדירה את תחום התכנית כאזור להתחדשות עירונית בייעוד מגורים.

#### **מטרות התכנית ותועלות ציבוריות:**

פינוי 72 יח"ד ובמקומם הקמת 2 מגדלי מגורים חדשים הכוללים קומת קרקע גבוהה עם שטחי ציבור מבוניים בקומת הקרקע. סה"כ מוצע 216 דירות תמורה ויזם.

#### **התועלות הציבוריות בתכנית:**

1. תוספת שטחי ציבור מבוניים, סה"כ 260 מ"ר (130 מ"ר בכל מגדל) עבור שימושים של גני ילדים, בריאות, רווחה, תרבות, חינוך, דת וקהילה שיירשמו על שם עיריית נתניה.
2. זכות מעבר באמצעות זיקות הנאה להולכי רגל ואופניים לאורך רחוב אבו שדיד ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' ולאורך רחוב יאיר שטרן ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ'.
3. זכות מעבר באמצעות זיקת הנאה בתחום תא השטח לחיבור צפון דרום מרח' אבו שדיד למוסדות ומבני ציבור הגובלים מצפון לתוכנית.
4. הקצאת שטח להרחבת דרך ברחוב אבו שדיד.

#### **חוות דעת מהנדסת העיר**

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע
2. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לקרן תחזוקה לאישור הלשכה המשפטית
3. אישור מח' ניקוז
4. אישור מח' תנועה
5. אישור מי נתניה
6. אישור פקיד היערות
7. אישור רשות תעופה אזרחית
8. קו בניין צידי צפוני יהיה 7 מ', תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין זה.
9. דירות קטנות יהיו סה"כ 20% מכלל הדירות, בגודל 80 מ"ר פלדלת.

#### **החלטות**

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע
2. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לקרן תחזוקה לאישור הלשכה המשפטית
3. אישור מח' ניקוז
4. אישור מח' תנועה
5. אישור מי נתניה
6. אישור פקיד היערות
7. אישור רשות תעופה אזרחית
8. קו בניין צידי צפוני יהיה 7 מ', תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין זה.
9. דירות קטנות יהיו סה"כ 20% מכלל הדירות, בגודל 80 מ"ר פלדלת.

#### **הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

#### **נוכחות:**

#### **חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי



**עיריית נתניה**

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך תוכנית: 408-1105246

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 10	תכנית מתאר מקומית: 408-1415736
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025	

**שם התכנית:** נת/65/537 - הסדרת שטחי ציבור, מתני"ס דורה

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 37,417.00 מ"ר (37.417 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/7/400	שינוי
נת/8/353	שינוי
נת/537	שינוי
נת/542	שינוי
408-0162438	שינוי
408-0546879	שינוי

**בעלי ענין**

**מבקש**

עיריית נתניה, הצורך 6 נתניה, 4250604

**עורך/מתכנן ראשי**

ציונה הופמן

**מודד**

ירון לזר

**המגיש**

עיריית נתניה

שכונה: רמת ידין

**כתובות**

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 7933 חלקות במלואן: 205, 207, 208, 210, 211, 306  
גוש: 7933 חלקי חלקות: 293, 294, 296, 301, 335

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
10	10	כן	
11	11	כן	
12	12	כן	
13	13	כן	
14	14	כן	
15	15	כן	
16	16	כן	
2	2	כן	
3	3	כן	
4	4	כן	
5	5	כן	
6	6	כן	
7	7	כן	



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
8	8	כן	
9	9	כן	

גרסת הוראות התכנית: 9 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה לצורך הסדרת ייעודי קרקע על פי מצב קיים.

עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי סעיף 62א (א) (1)
2. הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה לדרך סמוכה על פי סעיף 62א (א) (2)
3. הגדלת שטחי ציבור על פי סעיף 62א (א) (3)
4. קביעת קווי בנין על פי סעיף 62א (א) (4)

חוות דעת

מתחם התכנית נמצא בשכונת רמת ידן (דורה) שבדרום העיר, בין הרחובות נחום מצפון, מלאכי ממזרח, ושמואל מדרום. המתחם כולל שטחים לבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים. תכנית זו באה להסדיר שימושים ולהיטיב את התכנון בשטחים הציבוריים, באמצעות איחוד וחלוקה מחדש.

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי התכנית לרבות טבלת שטחים בהתאם להנחיות מח' תב"ע
2. השלמת אישורים: מח' תנועה וחניה, מח' ניקוז, פקיד היערות.
3. הוועדה מחליטה ליזום ולהגיש את התכנית.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי התכנית לרבות טבלת שטחים בהתאם להנחיות מח' תב"ע
2. השלמת אישורים: מח' תנועה וחניה, מח' ניקוז, פקיד היערות.
3. הוועדה מחליטה ליזום ולהגיש את התכנית.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 3 חברים - יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 11 תכנית מתאר מקומית: 408-0844985 (נת/מק/33/368)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025

שם התכנית: מתחם שופרסל נדליין - אזה"ת ספיר נת/מק/33/368

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 27,990.00 מ"ר (27.99 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
408-0176057	כפיפות
נת/7/400	שינוי
נת/6/368	החלפה
נת/6/368ג	החלפה

בעלי ענין**מבקש**

שופרסל נדליין בע"מ, שמוטקין בנימין 30 ראשון לציון, 7505002

שופרסל נדליין בע"מ, שמוטקין בנימין 30 ראשון לציון, 7505002

**יוזם/מגיש**

שופרסל נדליין בע"מ

**עורך/מתכנן ראשי**

שמואל רוה

**שמאי**

אורית שפט, קפלן 17 תל אביב-יפו, 6473418, 054-4408015

**מודד**

ברני גטניו

ברני גטניו

**המגיש**

שופרסל נדליין בע"מ

שופרסל נדליין בע"מ

המלאכה 32, שכונה: א.ת. קריית נורדאו

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
7961	לא	לא	63	63	לא	
7961	לא	לא	64	64	לא	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
401	401	כן	

גרסת תשריט התכנית: 30

גרסת הוראות התכנית: 56

מטרת התוכנית

הסדרת שימושים במבנה קיים בהיתר ותוספת שטחי תעסוקה ושטח ציבורי מבונה על ידי הקמת מגדל בן 25 קומות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת יעוד קרקע לעירוני מעורב וקביעת שימושים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מבונים לפי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה
2. תוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה
3. תוספת קומות לפי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה
4. קביעת זיקות הנאה לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה
5. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה
6. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה

**חנות דעת**

לאור העיכוב בלוח הזמנים בהשלמת התנאים להפקדה, התוכנית מובאת לדיון חוזר.

**התוכנית אושרה להפקדה ביום 29/01/2024 בתנאים המפורטים להלן:**

1. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.
3. יותרו שטחים למרפסות בהיקף שלא יעלה על 5% משטחי הבניה העל קרקעיים המוצעים במבנה החדש. לא יותר ניווד שטחים אלו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.
4. ככל שנדרש במבנה הקיים, יש להציג היתכנות למרפסות שטחים אלה יתווספו לטבלה 5 בהתאמה.
4. קביעת הוראות וסימון זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב במפלס קומת הכניסה ובתת קרקע.
5. שטח זיקות הנאה לא יפחת מ- 10% משטח התכנית.
5. אישור פקיד היערות
6. אישור רת"א
7. תיאום עם משרד הביטחון
8. אישור מח' תנועה
9. אישור מי נתניה
10. לא יותר ניווד שטחים תת קרקעיים לעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת
11. התכנית לא תופקד לפני מועד תחילתה של תכנית האתמ"מ
12. יש לסמן את פתרון כניסת ויציאת רכבים בתחום המגרש בלבד.
13. קו בניין למגדל החדש יתוקן כך שיותאם למסומן בנספח הבינוי.
14. חתימת רמ"י על מסמכי התכנית.

העיכוב בהשלמת התנאים נבע בשל שינוי פרסונל משמעותיים בחברת שופרסל, השלמת התנאים להפקדה וכן השגת חתימת רמ"י על מסמכי התוכנית בהתאם למכתב היזם מיום 20/10/2025.

**דברי הסבר:**

- התכנית ממוקמת בין רח' המלאכה ממזרח, מצפון - ברח' גד מנלה, ממערב - כביש 2 ומדרום - מבנה קיים. גודל המגרש כ- 26 דונם.
- בתחום התכנית קיים מבנה בהיתר, לרבות שימוש חורג. התכנית באה להסדיר שימושים ושטחי בנייה במבנה הקיים ותוספת מגדל בן 25 קומות
- התכנית תואמת הוראות תכנית נת/1000 - האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משני) במתחם תכנון 3 - קרית ספיר. התכנית תואמת למסמך מדיניות קרית ספיר מכוח תכנית האתמ"מ, שאושר ביום 26/06/2023.

**עיקרי התכנית המוצעת:**

1. הסדרת מבנה קיים - כולל בינוי ושימושים
2. תוספת מגדל תעסוקה
3. הקצאות לצרכי ציבור כדלקמן:
  - א. תוספת של סה"כ 1,650 מ"ר שטחי ציבור מבונים במגדל תעסוקה לשימושים של חינוך, דת, תרבות, רווחה, קהילה, בריאות, ספורט ומשרדי רשות מקומית, אשר יירשמו על שם עיריית נתניה.
  - ב. הרחבת רחוב המלאכה ב-5 מ' באמצעות זיקת הנאה לטובת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.
  - ג. סימון זיקות הנאה בקומת הכניסה ובקומת החניון למעבר הציבור.
  - ד. קישור רחוב המלאכה עם השצ"פ שממערב לחלקה (אשר ישמש בעתיד כחניה ציבורית),



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

ברוחב של 8 מ' באמצעות זיקת הנאה.

### חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד את התוכנית בתנאי חידוש מפת מדידה ולהותיר את החלטת הוועדה מיום 29/01/2024 על כנה.

### החלטות

להפקיד את התוכנית בתנאי חידוש מפת מדידה ולהותיר את החלטת הוועדה מיום 29/01/2024 על כנה.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

### נעדרו:

4 חברים - שירי חגואל סיידון, יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, דב שטמר, שלו אלגלי

### נציגים:

שאול אדם

### ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 12	תלצ"ר: ת/נת/4/347-258 ( ת/נת/4/347 )
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025	

שם התכנית: ת/נת/4/347

סוג תוכנית תלצ"ר

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 681.00 מ"ר (0.681 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

יהונתן מרטין

ברבי שרון

מודד

מוחמד גנאים

התשעים ושלוש (ה-93) 4 - 4

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8233	לא	לא	258	258	כן	

מטרת התוכנית

לאשר את התצ"ר בהתאם לתב"ע נת/7/347

שאושרה לפי ילקוט פירסומים מס' 3459

בתאריך 14/6/1987

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטות

לאשר תכנית לצרכי רישום.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו:

4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

נוכחות:חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם,

רחל גלעדי, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240504/1	תיק בניין: 3445
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000400543

תאריך פתיחה: 01/08/2024

בעלי ענייןמבקש

יעקב דוד ובניו בע"מ, דב גרונר 9 נתניה נתניה, 053-3750750

בעל הנכס

חסון א.נ.א יזמות והשקעות בע"מ, הרקפת 27 כפר יונה

עורך

אילן אפשטיין, אלון צבי 20 נתניה, 4244110, 054-4659465

מהנדס

פנט שמואל-מהנדס, הויסמנס קמיל 21 נתניה, 4222221, 050-4622267

מייצג

נתנאל חסון, הרקפת 27 כפר יונה, 053-7307727

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 4222007

מתנגדים

- דביר הורוביץ, גלגל הפלדה 11 א הרצליה, סלולרי 03-6251500

- דביר הורוביץ, גלגל הפלדה 11 א הרצליה, סלולרי 03-6251500

- דביר הורוביץ, גלגל הפלדה 11 א הרצליה, סלולרי 03-6251500

- עורך דין דניאל נאמן, פנחס רוזן 72 תל אביב, סלולרי -

כתובת:

רחוב יהודה הנשיא 32, שכונה: צפון מערב מרכז העיר

גוש וחלקה:

גוש: 8267 חלקה: 318 מגרש: 318/8267

תוכניות:

נת/100/ש, 408-0158410, נת/29/552, נת/76/229, נת/100/ש/1, נת/304, נת/238

שימושים:

בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית משותף בן 5 קומות על עמודים, חדרים על הגג, גג טכני, פיתוח שטח. סה"כ 5 יח"ד

בדיקה מרחבית

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		572.47	572.47		530.00	106.00	מותר : 100% + 6% = 530 מ"ר פורסמו הקלות : 1. תוספת זכויות בניה עד 6% - 30 מ"ר 2. תוספת 2.5% משטח החלקה עבור קומה נוספת - 12.5 מ"ר 572.5 מ"ר חדר על הגג 40 מ"ר סה"כ : 612.5 מ"ר מוצע : 572.47 מ"ר חדרים על הגג : 40 מ"ר.
שטח שירות על קרקעי		245.26	245.26				מותר : נת/הס/ 100 /ש/ 1 קומות: תוספת בהיקף של עד 30% מהשטח העיקרי המותר : 530 מ"ר + 40 מ"ר = 171.0 מ"ר מוצע : ק.קרקע : 86.62 מ"ר קומות : 158.64 מ"ר
שימושים							מגורים ז
מספר יח"ד		5.00	5.00		5.00		
תמהיל							4 יח"ד בשטח של כ- 125 מ"ר 1 יח"ד בשטח של כ- 157 מ"ר סה"כ 5 יח"ד
מספר קומות על קרקעי		5.00	5.00		4.00		מבוקש : 5 קומות + חדר על הגג פורסמה הקלה לתוספת קומה
קו בנין קדמי		5.90			5.60		
קו בנין אחורי		6.00			6.00		
קו בנין צידי		3.60			4.00		פורסמה הקלה קו בנין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים
גובה		23.62					
פרגולות		36.84					
מרפסות		58.85			60.00		פורסמה הקלה הבלטת מרפסות גוזזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% או 2'

הערות :

1. אישורים מגורי פנים : בעלויות, פיקוח,
2. גמר פרסום 09.10.24 התקבל התנגדות :

עו"ד דביר הורביץ בשם בעלי זכויות של מגרשים גובלים :

1. טוענים כי הם מתכוונים לתכנן מגרש תכנוני מאוחד של 6 מגרשים צרים וארוכים וכי המגרש הנוכחי נמצא באמצע תא השטח שבכוונת המתנגדים היה לתכננו, כך שמימוש עצמי יסכל את הפרויקט. מעדיפים תכנון כולל מתחמי על פני תכנון נקודתי.
2. יש להם כוונה לפנות אל הוועדה המקומית בבקשה לפי סעיף 77-78 על מנת שתבחן פרסום הודעה על הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרים בתקופת הביניים.
3. אישור ההיתר יסכל את הקמת המתחם, בעוד דחיית הבקשה להיתר תאפשר למבקש ההיתר להצטרף למתחם ולקבל זכויות משופרות
4. בלוני גז ממוקמים בתוך רדיוס של 3 מטר מרגלי ממ"ד ותהא חובה להזיזם.
5. מאזן חניה לא מספק.
6. צבר הקלות שהמבקשים מתנגדים להם : התנגדות לבניה בקו אפס.

חברת הנקו בניה :

1. חברה יזמית שחתמה על הסכם קומבינציה עם בעלי חלקות סמוכות.
2. האם סעיפים 4-12 (פגמים פרוצדורליים) מצדיקים קבלת הבקשה או לחילופין.

3. החברה שוקדת על הכנת תב"ע
4. ההקלות יגרמו לכך שכל בעלי החלקות הסמוכות יגישו היתרים פרטניים בהתבסס על אותן ההקלות המבוקשות בבקשה זו.
5. עדיפות לתכנית מתחמית עם תוספת לשטחי ציבור.
6. חלופה - ככל שהוועדה תמצא שיש מקום לאשר את ההיתר, מבוקש להורות למבקשת ההיתר לערוך תכנון מחדש, הלוך בחשבון יציאה משותפת לבניה וחילופי שטחים בין חלקות 318 ו 316.

## דו"ח פיקוח

### **- בדיקת מפקח בניה**

בבדיקה שבוצעה בשטח בתאריך 29.7.24 :

טרם החלו עבודות ההריסה והבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

## חוות דעת מהנדסת העיר

### **מענה להיתנגדות:**

1. טוענים כי הם מתכוונים לתכנן מגרש תכנוני מאוחד של 6 מגרשים צרים וארוכים וכי המגרש הנוכחי נמצא באמצע תא השטח שבכוונת המתנגדים היה לתכננו, כך שמימוש עצמי יסכל את הפרויקט. מעדיפים תכנון כולל מתחמי על פני תכנון נקודתי.
2. בכוונתם לפנות אל הוועדה המקומית בבקשה לפי סעיף 77-78 על מנת שתבחן פרסום הודעה על הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרים בתקופת הביניים.
3. אישור ההיתר יסכל את הקמת המתחם, בעוד דחיית הבקשה להיתר תאפשר למבקש ההיתר להצטרף למתחם ולקבל זכויות משופרות.

לדחות, אכן, נקודת המוצא העקרונית היא כי תכנון כולל עדיף על פני תכנון פרטני, ולפיכך נהוג לראות בתכנון נקודתי עניין הכפוף לתכנון הכולל. עם זאת, ועל אף ההכרה בחשיבותו של התכנון הכולל, יש להציב לו גבולות ראויים, המאזנים בין צורכי התכנון הרחב לבין זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של בעלי זכויות במגרשים בודדים. ועדות ערר קבעו כי לצורך דחיית תכנית נקודתית או בקשה למתן היתר בניה, מטעמי פגיעה או סיכול של תכנון מתחמי המצוי בשלבי גיבוש, יש להוכיח קיומה של מידה מסוימת של ודאות באשר לאישורו העתידי של התכנון המתחמי. ודאות זו נדרשת על מנת להבטיח כי הדחייה אינה מבוססת על שיקול רעיוני בלבד, אלא על תכנון בעל היתכנות ממשית.

בענייננו, לא הוגשה תכנית על ידי המבקשים בנוגע למתחם ואף לא נעשתה פנייה אל הוועדה המקומית לצורך פרסום מכח סעיפים 77 ו 78 ועל כן אין כל ודאות לתכנון מתחמי כולל.

4. בלוני גז ממוקמים בתוך רדיוס של 3 מטר מרגלי ממ"ד ותהא חובה להזיזם.
  - לדחות, נדרשים אישורי יועץ בטיחות ופיקוד העורף כתנאי לבקרת תכן תקינה.
  5. מאזן חניה לא מספק. לדחות, על"פי עמדת מח' חניה ותנועה מאזן החניה תקין.
  6. מתנגדים לבניה בקו בניין 0 וכמו כן טוענים כי על המבקשים לפרסם הקלה בקו בניין צדדי 0.
- לדחות, לא היה צורך בפרסום הקלה מאחר שבקשה לבניה בקו בניין 0 הסתמכה על הוראות תכנית קיימת.

## חברת הנקו בניה - חברה יזמית שחתמה על הסכם קומבינציה עם בעלי חלקות סמוכות

1. החברה שוקדת על הכנת תב"ע
  2. ההקלות יגרמו לכך שכל בעלי החלקות הסמוכות יגישו היתרים פרטניים בהתבסס על אותן ההקלות המבוקשות בבקשה זו.
  3. עדיפות לתכנית מתחמית עם תוספת לשטחי ציבור.
- לדחות, אכן, נקודת המוצא העקרונית היא כי תכנון כולל עדיף על פני תכנון פרטני, ולפיכך נהוג לראות בתכנון נקודתי עניין הכפוף לתכנון הכולל. עם זאת, ועל אף ההכרה בחשיבותו של התכנון הכולל, יש להציב לו גבולות ראויים, המאזנים בין צורכי התכנון הרחב לבין זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של בעלי זכויות במגרשים בודדים.



ועדות ערר קבעו כי לצורך דחיית תכנית נקודתית או בקשה למתן היתר בנייה, מטעמי פגיעה או סיכול של תכנון מתחמי המצוי בשלבי גיבוש, יש להוכיח קיומה של מידה מסוימת של ודאות באשר לאישורו העתידי של התכנון המתחמי. ודאות זו נדרשת על מנת להבטיח כי הדחייה אינה מבוססת על שיקול רעיוני בלבד, אלא על תכנון בעל היתכנות ממשית.

4. חלופה - ככל שהוועדה תמצא שיש מקום לאשר את ההיתר, מבוקש להורות למבקשת ההיתר לערוך תכנון מחדש, הלוך בחשבון יציאה משותפת לבניה וחילופי שטחים בין חלקות 318 ו 316.

לדחות, לא הוגש תכנון מתחמי.

#### הקלות לאישור:

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח במגרש לשיפור דיוך
  2. תוספת 2.5% משטח החלקה עבור קומה נוספת
  3. תוספת 1 קומה בהקלה
  4. ביטול נסיגות
  5. הבלטת מרפסות גזוזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% או 2 מ' (הקטן מביניהם)
  6. קו בניין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים
- לצורך ניצול מיטבי של המגרש

#### הקלה לא רלוונטית:

7. הקטנת נסיגה בקו מבנה צדדי עבור חדרים על הגג, לא מבוקש

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית משותף בן 5 קומות על עמודים, חדרים על הגג, גג טכני, פיתוח שטח. סה"כ 5 יח"ד בכפוף:  
-עדכון תכנית ע"פ הנחיית רישוי  
- סימון מבנה קיים להריסה בק.קרקע

#### החלטות

##### מענה להיתנגדות:

1. טוענים כי הם מתכוונים לתכנן מגרש תכנוני מאוחד של 6 מגרשים צרים וארוכים וכי המגרש הנוכחי נמצא באמצע תא השטח שבכוונת המתנגדים היה לתכננו, כך שמימוש עצמי יסכל את הפרויקט. מעדיפים תכנון כולל מתחמי על פני תכנון נקודתי.
  2. בכוונתם לפנות אל הוועדה המקומית בבקשה לפי סעיף 77-78 על מנת שתבחן פרסום הודעה על הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרים בתקופת הביניים.
  3. אישור ההיתר יסכל את הקמת המתחם, בעוד דחיית הבקשה להיתר תאפשר למבקש ההיתר להצטרף למתחם ולקבל זכויות משופרות.
- לדחות, אכן, נקודת המוצא העקרונית היא כי תכנון כולל עדיף על פני תכנון פרטני, ולפיכך נהוג לראות בתכנון נקודתי עניין הכפוף לתכנון הכולל. עם זאת, ועל אף ההכרה בחשיבותו של התכנון הכולל, יש להציב לו גבולות ראויים, המאזנים בין צורכי התכנון הרחב לבין זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של בעלי זכויות במגרשים בודדים.
- ועדות ערר קבעו כי לצורך דחיית תכנית נקודתית או בקשה למתן היתר בנייה, מטעמי פגיעה או סיכול של תכנון מתחמי המצוי בשלבי גיבוש, יש להוכיח קיומה של מידה מסוימת של ודאות באשר לאישורו העתידי של התכנון המתחמי. ודאות זו נדרשת על מנת להבטיח כי הדחייה אינה מבוססת על שיקול רעיוני בלבד, אלא על תכנון בעל היתכנות ממשית.
- בענייננו, לא הוגשה תכנית על ידי המבקשים בנוגע למתחם ואף לא נעשתה פנייה אל הוועדה המקומית לצורך פרסום מכח סעיפים 77 ו 78 ועל כן אין כל ודאות לתכנון מתחמי כולל.

4. בלוני גז ממוקמים בתוך רדיוס של 3 מטר מרגלי ממ"ד ותהא חובה להזיזם.
- לדחות, נדרשים אישורי יועץ בטיחות ופיקוד העורף כתנאי לבקרת תכנ תקינה.
5. מאזן חניה לא מספק. לדחות, על"פי עמדת מח' חניה ותנועה מאזן החניה תקין.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

6. מתנגדים לבניה בקו בניין 0 וכמו כן טוענים כי על המבקשים לפרסם הקלה בקו בניין צדדי 0. לדחות, לא היה צורך בפרסום הקלה מאחר שבקשה לבניה בקו בניין 0 הסתמכה על הוראות תכנית קיימת.

## חברת הנקו בניה - חברה יזמית שחתמה על הסכם קומבינציה עם בעלי חלקות סמוכות

1. החברה שוקדת על הכנת תב"ע
2. ההקלות יגרמו לכך שכל בעלי החלקות הסמוכות יגישו היתרים פרטניים בהתבסס על אותן ההקלות המבוקשות בבקשה זו.

3. עדיפות לתכנית מתחמית עם תוספת לשטחי ציבור.

לדחות, אכן, נקודת המוצא העקרונית היא כי תכנון כולל עדיף על פני תכנון פרטני, ולפיכך נהוג לראות בתכנון נקודתי עניין הכפוף לתכנון הכולל. עם זאת, ועל אף ההכרה בחשיבותו של התכנון הכולל, יש להציב לו גבולות ראויים, המאזנים בין צורכי התכנון הרחב לבין זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של בעלי זכויות במגרשים בודדים.

ועדות ערר קבעו כי לצורך דחיית תכנית נקודתית או בקשה למתן היתר בנייה, מטעמי פגיעה או סיכול של תכנון מתחמי המצוי בשלבי גיבוש, יש להוכיח קיומה של מידה מסוימת של ודאות באשר לאישורו העתידי של התכנון המתחמי. ודאות זו נדרשת על מנת להבטיח כי הדחייה אינה מבוססת על שיקול רעיוני בלבד, אלא על תכנון בעל היתכנות ממשית.

4. חלופה - ככל שהוועדה תמצא שיש מקום לאשר את ההיתר, מבוקש להורות למבקשת ההיתר לערוך

תכנון מחדש, הלוקח בחשבון יציאה משותפת לבניה וחילופי שטחים בין חלקות 316 ו 318.

לדחות, לא הוגש תכנון מתחמי.

## הקלות לאישור:

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח במגרש לשיפור דיור

2. תוספת 2.5% משטח החלקה עבור קומה נוספת

3. תוספת 1 קומה בהקלה

4. ביטול נסיגות

5. הבלטת מרפסות גזוזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% או 2 מ' (הקטן מביניהם)

6. קו בניין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים

לצורך ניצול מיטבי של המגרש

## הקלה לא רלוונטית:

7. הקטנת נסיגה בקו מבנה צדדי עבור חדרים על הגג, לא מבוקש

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית משותף בן 5 קומות על עמודים, חדרים על הגג,

גג טכני, פיתוח שטח. סה"כ 5 יח"ד בכפוף:

-עדכון תכנית ע"פ הנחיית רישוי

- סימון מבנה קיים להריסה בק.קרקע

## החלטה לאשר בתנאים

### מכון בקרה

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

### נוכחות:



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

### נציגים:

שאול אדם

### ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכנ לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
- אישור השבחה
- אישור ניקוז
- אישור תנועה וחניה
- אישור שפ"ע
- אישור אגף איכות הסביבה
- אישור מי נתניה
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי
- אקוסטיקה – יש להגיש חיזוי אקוסטי לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- ככל ומתוכננת בריכת שחייה - יש לתת לכך התייחסות מיוחדת במסגרת החיזוי.
- אסבסט – יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לאישור אגף איכות הסביבה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- בידוד תרמי ת"י 1045 – המבנה יידרש לעמוד בתקן על פי כל דין.
- הריסה וחפירה – במידה ומוצעת הריסה או חפירה ודיפון למתחם/לחלקה, נדרש אישור אגף איכות הסביבה לרבות מניעת מטרדי רעש.

### תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.
- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

### תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל.
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות :
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו לוועדה תואמים להיתר הבנייה.
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל.
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם הוועדה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות :
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- פסולת בניין ועפר – יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו – על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- גרטור לשלב העבודות – הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה, יש להציג היתר פינוי/עבודה מהמשרד להגנת הסביבה וכן אישור אכלוס מהגורם המפנה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדווח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

### תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דו"ח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240504/1

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27.
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון.
- תצהיר מהנדס גפי"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש.
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש.
- הצהרת קבלן רשום.
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

<b>סעיף 14</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20230884/6</b>	<b>תיק בניין: 5020</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025</b>		

**מס' רישוי זמין** 10000313419

**תאריך פתיחה:** 06/08/2025

**בעלי עניין**

**מבקש**

עיריית נתניה, הצורן 6 נתניה, 4250606

**בעל הנכס**

עיריית נתניה, הצורן 6 נתניה, 4250606

**עורך**

עידית מן, רחוב 39 3361 תל אביב - יפו, 058-4247927

**מהנדס**

שפרן יעקב, אימבר 8 נתניה, 050-5310401

**כתובת:** רחוב אברהם שפירא 26, שכונה: מרכז העיר דרום

**גוש וחלקה:** גוש: 8260 חלקה: 488

**תוכניות:** נת/2/369

**יעוד:** ש.ב.צ. שטח מגרש נטו לז 1535.00 מ"ר

**שימושים:** נושאים רוחביים **תאור הבקשה:** תוספת מעלית פנימית או חיצונית

**מהות הבקשה**

שינויים פנימיים, הריסת מחסן, בניית גגון קל במקום תקרת בטון, תוספת מעלית ומדרגות חירום במבנה קיים בהיתר (בית בריצ'ר).

**בדיקה מרחבית**

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	523.26		523.26		3,837.50	250.00	לפי תכנית נת/7/400/צ
שטח שירות על קרקעי	43.50	45.80	89.30		767.50	50.00	לפי תכנית נת/7/400/צ
שטח שירות תת קרקעי	46.17		46.17		4,605.00	300.00	לפי תכנית נת/7/400/צ
שימושים							ייעוד החלקה הינו שטח לבניין ציבורי בהתאם לתכנית נת/2/369
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00		4.00		לפי תכנית נת/7/400/צ
מספר קומות על קרקעי	2.00		2.00		5.00		לפי תכנית נת/7/400/צ
קו בנין קדמי					5.00		לרחוב אברהם שפירא (לכיוון מזרח)
קו בנין קדמי					5.00		לרחוב אברהם שפירא (לכיוון דרום)
גובה		10.36					גובה של פיר מעלית מוצע

1. אישורים/מסמכים שהתקבלו: תכנית חתומה ע"י ראש העיר ומנכ"ל העירייה, אישור אגף נכסים, אישור רשות העתיקות, אישור אגף איכות הסביבה, אישור תאגיד מי נתניה.
2. גמר הפרסום מיום 8/08/25, לא התקבלו התנגדויות.

**דו"ח פיקוח**

**- בדיקת מפקח בניה**

התוכנית מתארת את המציאות בשטח, למעט:

1. בתוכנית לא מצויינת כניסה לקומה מהדרגות (מול המעלית)
2. קיים מטבחון בחלק הצפון מזרחי.

המוצע קיים חלקים:

- שינויים פנימיים כבר קיים
- טרם בוצע תוספת מעלית ומדרגות חירום



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230884/6

טרם החלו עבודות הבניה

מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

## חוות דעת מהנדסת העיר

### הקלות לאישור:

1. הבלטת פיר מעלית מעבר לקו בניין קדמי.  
**לצורך הנגשת המבנה.**
2. הבלטת גרם מדרגות חירום חיצוני מעבר לקו בניין קדמי.  
**לצורך שמירת נתיב מילוט לפי דרישת בטיחות אש.**

לאשר הבקשה לשינויים פנימיים, הריסת מחסן, בניית גגון קל במקום תקרת בטון, תוספת מעלית ומדרגות חירום במבנה קיים בהיתר (בית בריצ'ר).

## החלטות

### הקלות לאישור:

1. הבלטת פיר מעלית מעבר לקו בניין קדמי.  
**לצורך הנגשת המבנה.**
2. הבלטת גרם מדרגות חירום חיצוני מעבר לקו בניין קדמי.  
**לצורך שמירת נתיב מילוט לפי דרישת בטיחות אש.**

לאשר הבקשה לשינויים פנימיים, הריסת מחסן, בניית גגון קל במקום תקרת בטון, תוספת מעלית ומדרגות חירום במבנה קיים בהיתר (בית בריצ'ר).

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

### נוכחות:

#### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

#### נציגים:

שאול אדם

#### ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

#### סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור מורשה נגישות כולל הגשת תכנית חתומה.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות), הצהרת מהנדס ותצהיר מתכנן השלד.
- אישור יועץ בטיחות כולל הגשת תכנית חתומה.
- הגשת דו"ח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.

## תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.

## תנאים לתחילת עבודות

- יש לצרף תצהיר קבלן רשום.
- הצהרות בטיחות קבלן ראשי ומנהל עבודה.
- יש לאשר נוסח שלט אתר.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.

## תנאים למהלך הביצוע

- ביצוע הריסות כמסומן בתכנית בהיתר.
- אישור תאום תשתיות עם הגורמים כגון: חב' חשמל, בזק, כבלים, חב' הגז וכו'.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים לפי בקשת מנהל אכיפה סביבתי.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע.
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

## תנאים לתעודת גמר

- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים למחלקת פיקוח סביבתי בהתאם לדרישות.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- הצהרה + אישור מורשה נגישות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230884/6

- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת קבלן רשום.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות : פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20230558/7	תיק בניין: 2183
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000287963-3

תאריך פתיחה: 02/03/2025

בעלי ענייןמבקש

חדר קואסמה, באקה אל-גרביה באקה אל-גרביה, 053-7578858

בעל הנכס

טונינה פלד, שד ירושלים 7 נתניה, 052-3997839

עורך

אבו מוד זאהי, ביר באקה 36 באקה אל-גרביה, 054-2122520

מהנדס

אבו מוד זאהי, ביר באקה 36 באקה אל-גרביה, 054-2122520

**כתובת:** רחוב שכטרמן צבי 15, רחוב שכטרמן צבי 17, רחוב המסגר, המסגר 18, שכונה: אזה"ת אליעזר

**גוש וחלקה:** גוש: 8235 חלקה: 80 מגרש: 80/8235, חלקה: 82 מגרש: 82/8235

**תוכניות:** 408-0158410, נת/7/400/93, נת/7/400/94, נת/23/348/א, נת/7/400/87, נת/7/400/7, נת/3/348/א, נת/3/348/11, נת/7/348/7, נת/3/348/3, נת/מק/7/400/96, ג, שטחי שרות 3/348/א

**שימושים:** תעשייה ומסחר **תאור הבקשה:** תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה תעסוקה ומסחר, שינוי שימוש שאינו שימוש חורג? (רפורמה)

מהות הבקשה

**הכשרת מצב קיים חלקי:** הריסות ותוספת שטח בקומת קרקע בדרום מערבי של מבנה תעשייה קיים בהיתר בנייה מס 7470 מיום 24/01/65, שימוש חורג מהיתר לשימוש מוסך פחות וצבע.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	867.00	316.46	1,183.46	33.51	4,238.40	129.00	
למבקש עיקרי על קרקעי	167.41	316.46	483.87	13.70			
תכסית קרקע	867.00	299.58	1,166.58	32.00	1,412.80	40.00	
שימושים							שימוש חורג מהיתר למוסך פחות וצבע (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי	1.00		1.00		3.00		
קו בנין קדמי	5.00				5.00		דרומי מוצע: "ס" יישור קו בנין קידמי לפי רוב המבנים הבנויים (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי	5.50	35.00			5.00		צפוני
קו בנין צידי	4.00	25.00			4.00		מזרכי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230558/7

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מערבי מוצע "0" הקלה בקו "0" בהסכמן השכן (פורסמה הקלה)		4.00				5.00	קו בנין צידי
		12.00			5.40		גובה

הערות :

1. אישורים מגורמי פנים:  
בדיקת חתימות בעלים, בדיקת תיק פרסום,

מחלקת השבחה, פיקוח, מחלקת ניקוז, מחלקת תנועה וחניה

2. גמר פרסום : 02.12.2024  
לא התקבלו התנגדויות.

**הערות תכנוניות - טבלת שטחים****דו"ח פיקוח**

- בדיקת מפקח בניה  
התכנית תואמת למצב בשטח.

**חוות דעת מהנדסת העיר****הקלות לאישור :**

1. הקלה לעניין חריגה בקווי בניין צדדי אפס עם שכן בהסכת השכן -  
**מבנה שכן קיים בהיתר מס' 12929 מיום 27/12/79 בקו צדדי אפס עם המבנה המוצע להכשרה.**
2. שימוש חורג מהיתר למוסך פחחות וצבע -  
**לצורך ניצול מיטבי של המגרש**

**הקלות לא מאושרות :**

הקלה לעניין חריגה בקו מבנה קדמי לפי רוב חזית מבנים קיימים  
**בהתאם לתקנות סטיה ניכרת נדרשת בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים,  
במקרה הנוכחי לא עומד בדרישות.**

**ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקי:** הריסות ותוספת שטח בקומת קרקע בדרום מערבי של מבנה  
תעשייה קיים בהיתר בנייה מס 7470 מיום 24/01/65,  
שימוש חורג מהיתר לשימוש מוסך פחחות וצבע.

**החלטות**

**להוריד מסדר יום**

**נוכחות:**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

8373	תיק בניין:	20240245/2	בקשה מקוונת עם הקלות:	16	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025					

מס' רישוי זמין 10000374785

תאריך פתיחה: 29/09/2024

בעלי ענייןמבקש

אפשטיין לאוניד, החדווה 14 נתניה, 054-4959066

בעל הנכס

ק.ק.ל

עורך

הדר דגן שעבי, מלכין שרה 28 נתניה, 4235388, 052-8617636

מהנדס

בוביס אנטולי, הרצל 12 חדרה, 050-5591226

מודד

וסאם עיראקי, טייבה, 050-6308479

כתובת: רחוב החדווה 14, שכונה: נוף הטיילת

גוש וחלקה: גוש: 8253 חלקה: 214 מגרש: 108

תוכניות: 408-0158410, נת/600/א, נת/100/ש/1, נת/536, נת/496, נת/600/א

יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לו 686.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים בחלקית, ליח"ד מס' 3 מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומה א', תוספת שטח עיקרי בקומת גג - בהיתר מס' 140112 מיום 17/05/2009

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	543.88	69.97	613.85		614.00		
למבקש עיקרי על קרקעי	130.26	69.97	200.23		204.66		קומה א' מוצע: 36.53 קומת גג מוצע: 33.44
שטח שירות על קרקעי	13.54		13.54				
שטח שירות תת קרקעי	389.22		389.22				
שימושים							מגורים א'.
מספר יח"ד	3.00		3.00		3.00		
קו בנין קדמי	5.00				5.00		לרח' צהלה.
קו בנין אחורי	4.00				4.00		
קו בנין צידי	2.70				2.70		
גובה	10.40						
פרגולות	6.70		6.70				
מרפסות		36.07	36.07				מרפסת גג.

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: מודד העירייה, מח' השבחה, מח' תנועה וחניה, אגף איכות הסביבה, מח' פיקוח, בעלויות.

2. תאריך מסירה אחרון: 08.07.2025  
לא התקבלו התנגדויות.



3. הבקשה מובאת לדיון לפי תב"ע נת/מק/600/א/57

**הערות תכנוניות - טבלת שטחים**

**דו"ח פיקוח**

**- בדיקת מפקח בניה**

נערכה ביקורת בתאריך ה 8/9/2024 ,  
להלן הממצאים :  
התכנית מתארת את המצב בשטח,  
המוצע אינו קיים,  
טרם החלו עבודות ההריסה והבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

**חוות דעת מהנדסת העיר**

**הקלות לאישור :**

- 1. שינוי מבינוי
- 2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות.

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים בחלקית, ליח"ד מס' 3 מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומה א', תוספת שטח עיקרי בקומת גג - בהיתר מס' 140112 מיום 17/05/2009.

**החלטות**

**הקלות לאישור :**

- 1. שינוי מבינוי
- 2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות.

לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים בחלקית, ליח"ד מס' 3 מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומה א', תוספת שטח עיקרי בקומת גג - בהיתר מס' 140112 מיום 17/05/2009.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

## סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור שפייע
- אישור מח' ניקוז
- אישור תאגיד המים
- תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס בניין לתוספות המוצעות
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור יועץ בטיחות

## תנאים להיתר

- התאמה לתשתיות קיימות
- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה .
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 .

## תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומה בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנ שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע ; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין ; הצהרת אחראי לביצוע שלד ; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.

## תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת התוספות המבוקשות.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.



**תנאים לתעודת גמר**

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות : פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240470/1	תיק בניין: 9430
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000395869

תאריך פתיחה: 23/07/2024

בעלי עניין

מבקש

עמרם אברהם חברה לבניין, המסגר 22 חדרה, 053-8296199

בעל הנכס

עמרם אברהם חברה לבניין, המסגר 22 חדרה, 053-8296199

עורך

גבי טטרו, אוסישקין 40 נתניה, 054-4237810

מהנדס

ארסלן זחאלקה, הרצל 17 חדרה, 050-5659485

מודד

גובראן בראסני, טייבה

כתובת:

אמנון ליפקין שחק 8, שכונה: הפארק הירוק

גוש וחלקה:

גוש: 8254 חלקה: 130 מגרש: 1012

גוש: 8255 חלקה: 60

תוכניות:

נת/556/א/1, 408-0158410, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400, נת/90/7/400/ב, נת/556/ג, נת/100/ש/1, נת/מק/96/7/400/ג

יעוד:

אזור מגורים מיוחד

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגורים

מהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצונים, שינוי בצורת מאגרי מים וביטול מאגר מים 1 בקומת מרתף 2, תוספת מחסנים בקומת קרקע ומרתפים, שינוי גובה קומה טיפוסית מ- 3.20 ל- 3.23 ושינוי גובה קומות 11-12 ו- 30-27 מגובה קומה 3.20 ל- 3.50 מ'. הוספת מרפסת גג בקומה 1. תוספת גיקוזי בקומות 29 ו30. להיתר קיים מס' 2023189 מתאריך 22/10/2023.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	15,269.21		15,269.21				
שטח שירות על קרקעי	4,053.48	63.50	4,116.98				
שטח שירות תת קרקעי	6,323.51		6,323.51				
תכסית קרקע	582.98		582.98	16.00			
שימושים							איזור מגורים מיוחד
מספר יח"ד	115.00		115.00				
מספר קומות תת קרקעי	2.00		2.00				
מספר קומות על קרקעי	30.00		30.00				
קו בנין קדמי	13.00				10.00		



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240470/1

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
		15.00				18.00	קו בנין צידי
		10.00				17.00	קו בנין צידי
		7.00				7.00	קו בנין צידי
הקלות שפורסמו : שינוי גובה קומה טיפוסית מ-3.2 מ' ל- 3.23 מ' ושינוי גובה קומות 11,12 עד 27 מ- 3.2 מ' מ' ל- 3.5 מ' - סיבות קונסטרוקטיביות.					111.43	108.80	גובה
<b>מרפסות גג</b>				<b>320.66</b>		<b>320.66</b>	<b>מרפסות</b>

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים : מח' השבחה, תנועה וחניה, איכות הסביבה, פיקוח, בעלויות.
2. תאריך גמר פרסום : 26.09.24  
לא התקבלו התנגדויות.

## דו"ח פיקוח

### **- בדיקת מפקח בניה**

נערכה ביקורת בתאריך 6/8/2024, להלן הממצאים :  
התכנית מתארת את המצב בשטח.  
המוצע קיים.

מצ"ב תמונות בארכיב.

## חוות דעת מהנדסת העיר

### **הקלות לאישר :**

1. שינוי גובה קומה טיפוסית מ-3.2 מ' ל- 3.23 מ'  
ושינוי גובה קומות 11,12 עד 27 מ- 3.2 מ' ל- 3.5 מ'  
מסיבות קונסטרוקטיביות.

ממליצים לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיזונים, שינוי בצורת מאגרי מים וביטול מאגר מים 1 בקומת מרתף 2 - , תוספת מחסנים בקומת קרקע ומרתפים, שינוי גובה קומה טיפוסית מ- 3.20 ל- 3.23 ושינוי גובה קומות 11-12 ו- 27-30 מגובה קומה 3.20 ל- 3.50 מ'. הוספת מרפסת גג בקומה 1. תוספת גיקוזי בקומות 29 ו30 . להיתר קיים מס' 2023189 מתאריך 22/10/2023. בכפוף להגשת תכנית מתוקנת לרבות יש לתכנן ג'קוזי בהתאם לתקנות ותב" בריכות שחיה (מרחקים תקנים, מעקות, ריצוף תקני וכו.).

## החלטות

### **הקלות לאישר :**

1. שינוי גובה קומה טיפוסית מ-3.2 מ' ל- 3.23 מ'  
ושינוי גובה קומות 11,12 עד 27 מ- 3.2 מ' ל- 3.5 מ'  
מסיבות קונסטרוקטיביות.

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיזונים, שינוי בצורת מאגרי מים וביטול מאגר מים 1 בקומת מרתף 2 - , תוספת מחסנים בקומת קרקע ומרתפים, שינוי גובה קומה טיפוסית מ- 3.20 ל- 3.23 ושינוי גובה קומות 11-12 ו- 27-30 מגובה קומה 3.20 ל- 3.50 מ'. הוספת מרפסת גג בקומה 1. תוספת גיקוזי בקומות 29 ו30 . להיתר קיים מס' 2023189 מתאריך 22/10/2023. בכפוף להגשת תכנית מתוקנת לרבות יש לתכנן ג'קוזי בהתאם לתקנות ותב" בריכות שחיה (מרחקים תקנים, מעקות, ריצוף תקני וכו.).



**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:**

4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור מי נתניה
- אישור שפ"ע
- הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מח' רישוי.
- מח עיצוב עיר
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הצגת חישובים סטטיים במידה ונדרש (נספח יציבות).
- במידה ומבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד : במקרה של בעלות רמ"ק/ל"ר"פ : הצגת אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- אישור רת"א
- אישור משרד הביטחון

**תנאים להיתר**

- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה .
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**תנאים לתחילת עבודות**

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

**תנאים למהלך הביצוע**

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבנין.
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדוח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

**תנאים לתעודת גמר**

- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנ הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240470/1

- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות : פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240756/2	תיק בניין: 3689
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000428464

תאריך פתיחה: 28/11/2024

בעלי ענייןמבקש

עמליה מזוז סויד, זמרת 418, 8515100, 054-4836366

סויד עודד, הרימון 26 נתניה, 4221726

צורי סוויד, רייך בני 9 נתניה, 050-5425777

סויד אברהם, יהודה הנשיא 15 נתניה, 050-6531797, 424408

סויד ליוטה חדד, בלפור 6 נתניה

סוויד דהאן לימור, אשר 2 נתניה

פלאח מיטל, הרימון 26 נתניה

עורך

רענן אפרים, סוקולוב 45 דירה 20 נתניה, 0544332510

מהנדס

פנט שמואל-מהנדס, הויסמנס קמיל 21 נתניה, 050-4622267, 4222221

מודד

גנאים מוחמד, באקה אל גרבייה, 054-7470585

כתובת: רחוב הרימון 26, שכונה: עין התכלתגוש וחלקה: גוש: 8315 חלקה: 123 מגרש: 23ב, חלקה: 124 מגרש: 23אתוכניות: תרש"צ/3/14/21, 408-0158410, נת/1/379, נת/2, תרש"צ/3/14/14, תרש"צ/3/14/21יעוד: שטח מגרש נטו לז' 473.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

הכשרת מצב חלקי, תוספת יח"ד הכוללת קומת קרקע וקומה א' ותוספת ממ"ד, פרגולת בטון, 2 חניות לא מקורות. שינויים פנימיים וחיצוניים ליח"ד קיימת בהיתר 7050 מיום 29.01.1964

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	69.88	102.45	172.33		340.00		
שטח שירות על קרקעי		24.00	24.00		78.00		מוצע: 2 ממ"ד (לכל יח"ד) = 24 מ"ר.
שימושים							מגורים.
מספר יח"ד	1.00	1.00	2.00		2.00		
מספר קומות על קרקעי	1.00	1.00	2.00				תוספת קומות (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי		6.00	6.00		6.00		לרחוב הרימון עפי רוזטה.
קו בנין אחורי		14.26			3.00		מותר: 3 מ' או אפס

# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240756/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מערבי. מותר : 3 מ' או אפס פורסמה הקלה :לממ"ד מחוץ לקו בנין.		3.00			1.46		קו בנין צידי
מותר : 11 מ' ממפלס הרחוב. מפלס רחוב 19.60 מוצע : 0.00 מבנה- 19.85 גובה מבנה 6.77 מ'		11.00			6.77		גובה
					64.60		גדרות
				15.89	15.89		פרגולות

## 1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים :

מודד העירייה, מח' השבחה, מח' תנועה וחניה, מח' פיקוח, בדיקת בעלויות ובדיקת תיק פרסום.

## 2.תאריך אחרון לפרסום : 03.03.2025

## 3. לא התקבלו התנגדויות

4. היתר מספר 7050 מתאריך 27.12.63 הבקשה לתוספת חדר, מטבח ומרפסות בשטח 38.08 מ"ר. בארכיב נמצא רק היתר מילולי (ללא תכנית).

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

#### - בדיקת מפקח בניה

- הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להערות שניתנו.  
התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע קיים חלקית :
1. יחיד 1 ו-2 קיימות.
  2. טרם נבנה הממד
  3. טרם בוצעו ההריסות - מבנה אחורי להריסה (למעשה מדובר ביח"ד 3 ומחסן) ומעקה של הפרגולה.

מצ"ב תמנוות בארכיב

קיימים תיקי פיקוח שמספרם : 1838, 1750 ו-1221

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### הקלה לאישור :

1. ממ"ד מחוץ לקו בנין קדמי.  
שיפור תכנון

ממליצים לאשר את הבקשה להקשרת מצב חלקי,תוספת יח"ד הכוללת קומת קרקע וקומה א' ותוספת ממ"ד, פרגולת בטון, 2 חניות לא מקורות.שינויים פנימיים וחיצוניים ליח"ד קיימת בהיתר 7050 מיום 29.01.1964 בכפוף לתיקונים :

1. יח"ד 2- יש לתכנן כניסה אחת בלבד למבנה.
2. יש לתכנן פחי אשפה בהתאם להוראות התכנית.
3. יש להציג קווי בניין בהתאם להוראות התכנית.
4. יש להציג סכמה המראה עמידה בשטחי לחול כנדרש.
5. הנמכת גובה של קומה א' עד 3.20 מ'



**החלטות**

**הקלה לאישור:**

1. ממ"ד מחוץ לקו בניין קדמי.
- שיפור תכנון**

לאשר את הבקשה להקשרת מצב חלקי, תוספת יח"ד הכוללת קומת קרקע וקומה א' ותוספת ממ"ד, פרגולת בטון, 2 חניות לא מקורות. שינויים פנימיים וחיצוניים ליח"ד קיימת בהיתר 7050 מיום 29.01.1964 בכפוף לתיקונים:

1. יח"ד 2- יש לתכנן כניסה אחת בלבד למבנה.
2. יש לתכנן פחי אשפה בהתאם להוראות התכנית.
3. יש להציג קווי בניין בהתאם להוראות התכנית.
4. יש להציג סכמה המראה עמידה בשטחי לחול כנדרש.
5. הנמכת גובה של קומה א' עד 3.20 מ'

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:**

4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור מחלקת ניקוז
- אישור אגף איכות הסביבה
- אישור פקיד יערות
- אישור מי נתניה
- אישור מחלקת שפ"ע.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- במקרה שישנה בעלות רמ"י/קק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- דוח פיקוח עבור הריסת מבנה וגדר מעבר לקו מגרש כמסומן בתכנית.
- אסבסט - יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאישור אגף איכות הסביבה. הרחבה בנושא במסמך נפרד :

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240756/2

- "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק". יש להציג היתר פינוי מהמשרד להגנת הסביבה בנוגע לאסבסט.
- להגיש בקשה במערכת ביעלה

### תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

### תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה
- כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- אסבסט: (לפי הצורך): במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי/ היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית/הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה/סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלו

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצורך מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240756/2

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה

- תצהיר האחראי לביצוע השלד

- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית

- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדוח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).

- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

### תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.

- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.

- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.

- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.

- הבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן,

לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.

- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.

- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.

- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.

- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27

- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.

- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון

- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.

- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש

- הצהרת עורך בקשה ראשי

- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש

- הצהרת קבלן רשום

- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת

הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.

- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או

פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר

- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).

- השלמת רישום זיקת הנאה החדשה לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.

- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות

- אצירת אשפה: בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.

- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשלוח להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.

- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.

- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.

- סילוק חובות לתאגיד המים.

- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.

- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200305/7	תיק בניין: 4161
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000399063

תאריך פתיחה: 19/03/2025

בעלי ענייןמבקש

איילת עזרן, הרב ריינס 46 נתניה, 424755, 052-2954441

בעל הנכס

איילת עזרן, הרב ריינס 46 נתניה, 424755, 052-2954441

עורך

אסתר נאמן, ד"ר פרח יהודה 8 נתניה, 4223580, 0502433944

מהנדס

עובד אפרים, פינסקר 20 נתניה, 0544309081

כתובת: רחוב ריינס - הרב 46, שכונה: נאות הרצלגוש וחלקה: גוש: 8232 חלקה: 482 מגרש: 482/8232תוכניות:

נת/3/500, 408-0158410, נת/3/500 א, נת/97/7/400 א, נת/מק/96/7/400 ח, נת/93/7/400, נת/94/7/400 ב, נת/90/7/400 ב, נת/87/7/400, נת/86/7/400, נת/100/ש/1, נת/100/ש, נת/410, נת/מק/96/7/400 ג

יעוד:

שטח מגרש נטו לז' 786.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר

מהות הבקשה

הכשרת מצב חלקית, תוספת שטח עיקרי וממ"ד על גבי ממ"ד קיים ליח"ד מזרחית בקומה א' (מס' 7 בנספח הרחבות) בבית משותף בן 2 קומות ו-8 יח"ד קיים בהיתר מס' 2016171 מתאריך 3.8.2016

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	685.17	33.25	718.42		782.50		בקומה א': מותר: 374.8 מ"ר קיים: 283.36 מ"ר מוצע: 33.25 מ"ר ----- סה"כ קיים+מוצע: 316.61 מ"ר
למבקש עיקרי על קרקעי	59.75	33.25	93.00		90.80		למבקש בקומה א': מותר: 90.80 מ"ר קיים: 59.75 מ"ר מוצע: 33.25 מ"ר ----- סה"כ קיים+מוצע: 93 מ"ר  יש חריגה של 2.2 מ"ר
שטח שירות על קרקעי	62.56	12.50	75.06				מוצע ממ"ד
למבקש שירות על קרקעי		12.50	12.50				מוצע ממ"ד
שימושים							אזור מגורים מיוחד.
מספר יח"ד	8.00		8.00				

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200305/7

הערות	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
				2.00	2.00	מספר קומות על קרקעי
מערבי לרחוב ריינס מותר: 2.6-5.2 לפי תשריט					2.43	קו בנין קדמי
הקלה עד 10% (פורסמה הקלה) קיים: בקומת קרקע: ממ"ד בק.ב. "0" מבנה בק.ב. 2.52 מ' מותר: ק.ב. 2.8 מ' מוצע: בקומה א' ממ"ד בק.ב. "0" מבנה בק.ב. 2.55 מ'	2.80					קו בנין אחורי
צפוני	3.50			4.22	4.25	קו בנין צידי
דרומי קיים בקומת קרקע: ק.ב. 4.33 מ' מוצע בקומה א: ק.ב. 4.3 מ' לא פורסמה הקלה. ישנה חריגה של 30 ס"מ מעבר לק.ב.	4.60			4.30		קו בנין צידי

### הערות:

1. אישורים מגורמים פנימיים: מח' בעלויות, מח' פיקוח, תאגיד מי נתניה, האגף לאיכות הסביבה, שפי"ע, מח' תנועה וחניה, מח' ניקוז, מח' השבחה, מודד העירייה ובדיקת תיק פרסום.

2. פרסום בעיתונים מיום: 31.10.2024  
תאריך מסירה אחרון: 10.02.2025  
לא התקבלו התנגדויות.

3. ממ"ד מוצע מבוקש על גבי ממ"ד קיים בהיתר מס' 150401 מיום 19.1.2011

4. יש חריגה של 2.2 מ"ר בשטח עיקרי, יש לעדכן חישובי שטחים.

5. סימון מיקום מערכת סולרית לפי תב"ע על גג שטוח+מסתור.

### דו"ח פיקוח

#### - בדיקת מפקח בניה

לאור בקשה לתוספת בניה בוצעה ביקורתב-08.7.24:

התוכנית מתארת את המצב בשטח. השינויים בוצעו- פרט לממ"ד.

מצ"ב תמונות בארכיב.

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### הקלות לאישור:

1. ממ"ד מעבר לקו בניין צדדי עד גבול חלקה
2. הקלה לקו בנין אחורי 30 ס"מ = 6.5%  
לאשר לצורך שיפור תכנון

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב חלקית, תוספת שטח עיקרי וממ"ד על גבי ממ"ד קיים ליח"ד מזרחית בקומה א' (מס' 7 בנספח הרחבות) בבית משותף בן 2 קומות ו-8 יח"ד קיים בהיתר מס' 2016171 מתאריך 3.8.2016 בכפוף ל:

- תיקוני תכנית לפי תכנית עם הערות מח' רישוי.
- יש לסמן מיקום מערכת סולרית לפי תב"ע על גג שטוח+מסתור.
- הקטנת שטח עיקרי עד מותר

### החלטות

#### הקלות לאישור:

1. ממ"ד מעבר לקו בניין צדדי עד גבול חלקה
2. הקלה לקו בנין אחורי 30 ס"מ = 6.5%  
לאשר לצורך שיפור תכנון

לאשר את הבקשה להכשרת מצב חלקית, תוספת שטח עיקרי וממ"ד על גבי ממ"ד קיים ליח"ד מזרחית בקומה א' (מס' 7 בנספח הרחבות) בבית משותף בן 2 קומות ו-8 יח"ד קיים בהיתר מס' 2016171 מתאריך 3.8.2016 בכפוף ל:

- תיקוני תכנית לפי תכנית עם הערות מח' רישוי.
- יש לסמן מיקום מערכת סולרית לפי תב"ע על גג שטוח+מסתור.
- הקטנת שטח עיקרי עד מותר

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

### נוכחות:

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור יועץ בטיחות ע"ג תכנית+ הצהרה מהרישוי זמין.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200305/7

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- יש להגיש תכנית מתוקנת.

### תנאים להיתר

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 .
- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה .
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים לתחילת עבודות

- להציג חוזה עם קבלן פינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 01.ב.5 בר תוקף לזמן הפינוי ובעל הרישיון מוביל בר תוקף . כל משאית המעורבת בפינוי רשומה בתוך הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 01.ב.5.

### תנאים למהלך הביצוע

- לדאוג שגדר באתר בניה תהיה שלמה ותקינה באופן קבוע. שערים סגורים ונעולים אחרי סיום יום עבודה באתר. למנוע מכל גישה לציבור לשטח הבניה.
- להחסן כל חומרי בניין, עפר, מכולות לפסולת בניין או כל דבר/חפץ אחר ששייכים לעבודות בפרויקט רק בתוך שטח האתר
- לנקות שטח ציבורי מסביב לפרויקט בסוף כל יום עבודה.
- לתקן מידי כל נזק לרכוש עירוני הנגרם במהלך עבודות בפרויקט
- להציג לבדיקה מסמכים לפינוי פסולת בניין מהבניה כל 3 חודשים – תעודות משלוח ותעודות שקילה (מקור , מתואמות) במשרד פיקוח סביבתי
- לאחסן פסולת בניין רק בכלי אצירה לפסולת בניין, לנקות שטח האתר הבניה מפסולת בניין לפחות פעם בשבוע .
- לשמור על עצים בוגרים בתוך שטח הבניה ובתוך רדיוס של 4 מטרים סביב אתר הבניה
- לשמור על חוקי עזר וחוקי הסביבה

### תנאים לתעודת גמר

- לסיים כל עבודות בפרויקט. לפנות פיגומים, עודפי חומרי בניין, למנוע מכל אפשרות לסכן את האזרח בתוך שטח הבניין.
- להשלים מסמכים לפינוי עפר ופסולת בניין עד הכמות המאושר בהצרת על אומדן כמויות פסולת בניין/נפחי חפירה.
- לנקות ולסדר שטח ציבורי מסביב לפרויקט
- לתקן כל נזק לרכוש עירוני הנגרם במהלך העבודות בפרויקט
- לסדר עניין הקנסות לפרויקט (אישור ממחלקת גביה במינהל אכיפה ביטחון ופיקוח)



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 20	בקשה מקוונת עם הקלות: 20230710/4	תיק בניין: 4752
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000309654

תאריך פתיחה: 25/02/2025

בעלי ענייןמבקש

שולמית כחלון, שיטרית 19 נתניה, 050-4623996

בעל הנכס

כחלון ויטוריו, שיטרית 19 נתניה

עורך

צירניכוב אולג, בלפור 137 בת ים, 054-4695084

מהנדס

מחאמיד אברהים, זלפה מעלה עירון, 052-8940454

כתובת: רחוב שיטרית בכור-שלום 19, שכונה: קרית נורדאוגוש וחלקה: גוש: 7944 חלקה: 46 מגרש: 46/7944תוכניות: נת/1/401 ב, 408-0158410, נת/7/400, נת/1/401, נת/390, תרש"צ/1/12/3יעוד: שטח מגרש נטול 928.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

הכשרת מצב קיים חלקית, תוספת שטח עיקרי, קומה א', ממ"ד, פרגולה, פיתוח שטח וגדרות ליח"ד צמודת קרקע רביעית מרחוב בכור שיטרית מתוך 6 יח"ד קיימת בהיתר כללי מס' 6632 מיום 9.12.62.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	484.80	108.41	593.21		960.00		קיימות 6 יח"ד מותר: 160 מ"ר ליח"ד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230710/4

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	64.63	104.28	168.91		160.00		<p>מותר: ק.קרקע: 65 מ"ר (קיים) ק.א: 65 מ"ר עליית גג: 30 מ"ר</p> <p>-----</p> <p>סה"כ: 160 מ"ר במידה והבית הקיים (בקומת הקרקע) ע"פ התשריט עולה על 65 מ"ר, ההפרש יתקזז מזכויות הבניה של הקומות א' ועליית הגג.</p> <p>קיים: ק.קרקע: 64.63 מ"ר מוצע: ק.קרקע: 25.65 מ"ר (קייזו מתוך זכויות של עליית גג 25.28 מ"ר) ק.א: 78.63 מ"ר - בהקלה 4.72 מ"ר, חריגה של 8.91 מ"ר</p> <p>פורסמה הקלה: ניוד שטחים ניוד השטח העיקרי המותר בעליית הגג לטובת המוצע בקומת הקרקע ובקומה א'</p>
למבקש שירות על קרקעי		11.72	11.72		22.00		<p>מותר: ק.קרקע: 10 מ"ר ממ"ד ק.א או עליית גג: 12 מ"ר</p> <p>-----</p> <p>סה"כ: 22 מ"ר</p> <p>מוצע: ממ"ד: 11.72 מ"ר</p>
שימושים							אזור מגורים מיוחד.
מספר יח"ד	6.00		6.00		6.00		מותר: 4 או 6 לפי הקיים.
מספר קומות על קרקעי	1.00	1.00	2.00				מותר: 2 או 3 קומות
קו בנין קדמי	3.00				3.00		צפוני לכיוון רח' שיטרת
קו בנין קדמי	3.00		2.00		2.00		מזרחי לכיוון שצ"פ (חלקה 97) קיימת חריגה של הגדר על שטח השצ"פ
קו בנין קדמי	3.72	2.70			2.00		מערבי לכיוון דרך משולבת (חלקה 88) מוצעת פרגולה 20 ס"מ מגבול חלקה (מותר עד 2 מ')
גובה		7.85					
פרגולות		18.18	18.18		25.00		מוצעת פרגולה 20 ס"מ מגבול חלקה מערבי לכיוון דרך משולבת חלקה 88 (מותר עד 2 מ')

הערות:

- אישורים מגורמי פנים: מודד עירוני, בדיקת בעלויות, בדיקת תיק פרסום, מח' השבחה, אגף איכות הסביבה, מח' פיקוח, מח' תנועה וחניה ומח' ניקוז.

- לא התקבלו התנגדויות.

- עפ"י מפת מדידה קיים מחסן ניוד מעבר לגבול חלקה המזרחי ליד יח"ד של המבקש.

- בתשריט התב"ע מסומן מקלט להריסה בחלק הדרומי של החלקה.  
עפ"י נת/1/401/ב סעיף 110: מבני עזר קיימים: כל מבנה העזר האלו סומנו להריסה.  
בעת הגשת בקשה להיתר לבניה חדשה יסומנו מבנים אלו "להריסה" ומועד הריסתם - עם סיום הבניה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230710/4

- גדר מזרחית של המבקש ושל כל המתחם מעבר לגבול חלקה כ-60 ס"מ על שטח השצ"פ בגובה של כ-1.7 מ'.
- גדר מערבית של המבקש ושל כל המתחם כ-35 ס"מ בתוך החלקה, אין מפלסי גדר במדידה.
- עפ"י נת/1/401/ב סעיף 12: במקרים בהם נבנו מבנים ללא היתר מחוץ לגבולות המגרשים, בחלקות אחרות ו/או על שבילים להולכי רגל-רשאית הוועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
- מוצעת פרגולה קלה מעץ כ-20 ס"מ מגבול החלקה למערב לכיוון דרך משולבת.
- לפי טבלת יעודי שטחים בתב"ע ותכנית בינוי ק.ב קדמי לפרגולות בלבד יותר ק.ב 2 מ' כמסומן במקווקו שחור בתכנית.
- מוצע בק.קרקע ממ"ד ברוחב 2.06 מ' וחדר נוסף ברוחב 2.01 מ'.
- תכנון קומה א' לא פרקטי, ולא תואם לבינוי (חדר בתוך חדר).
- הבנייה המוצעת בקומה א' היא בנייה קלה.
- לא מוצג חתך דרך חלל גג הרעפים.
- מוצעת מרפסת גג בקומה א' לכיוון צפון בק.ב "אפס" עם השכן הצמוד,
- עפ"י נת/1/401/ב סעיף 11ט: בכל בניין, בקומת הקרקע, תותר הרחבה עד הקיר המשותף עם השכן ובכפוף להסכמתו.
- החלקה הנ"ל נכללת בתחום תכנית נת/401/נורדאו התחדשות עירונית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10796 מיום 22.09.2022. ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת - (זכויות ע"פ תכנית מאושרת) הנ"ל.

### דו"ח פיקוח

#### **- בדיקת מפקח בניה**

לאור בקשה לתוספת בנייה בוצעה ביקורת ב-15.10.24:

התוכנית מתארת את המצב בשטח.  
טרם החלו עבודות הבנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### **הקלות לא לאישור:**

1. הקלה של עד 6% משטח הבנייה המותרת
- תכנית נת/1/401/ב הופקדה ב-20.1.94 הקלה כמותית חלה על תכניות שהופקדו טרם 1.8.89.

#### **הקלה לאישור:**

2. ניווד השטח העיקרי המותר בעליית הגג לטובת המוצע בקומת הקרקע ובקומה א' ניצול מיטבי של השטחים

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקית, תוספת שטח עיקרי, קומה א', ממ"ד, פרגולה, פיתוח שטח וגדרות ליח"ד צמודת קרקע רביעית מרחוב בכור שיטרית מתוך 6 יח"ד קיימת בהיתר כללי מס' 6632 מיום 9.12.62.

בכפוף ל:

- תיקונים לפי תכנית עם הערות רישוי.
- יש להקטין שטחים למותר על"פי התב"ע (סה"כ 160 מ"ר ליח"ד)
- דו"ח פיקוח להריסות.
- יש לתכנן גדרות בתחום החלקה ובגובה המותר.
- יש לתכנן פרגולה בהתאם למותר, יש להרוס את החלק הבולט מעבר ל-2 מ' מגבול חלקה המותרים.
- יש להציג חתך של המבנה דרך הגג רעפים במלואו ולעמוד בתנאי תב"ע עליות גג נת/97/7/400 א
- יש לתכנן מרפסת גג בקומה א' כך שלא יצור חללים סגורים בין 4 קירות.
- תותר הרחבה בקומת קרקע עד הקיר המשותף עם השכן ובכפוף להסכמתו.

**החלטות****הקלות לא אישור:**

1. הקלה של עד 6% משטח הבנייה המותר תכנית נת/401/1 ב-20.1.94 הקלה כמותית חלה על תכניות שהופקדו טרם 1.8.89.

**הקלה לאישור:**

2. ניווד השטח העיקרי המותר בעליית הגג לטובת המוצע בקומת הקרקע ובקומה א' ניצול מיטבי של השטחים

לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקית, תוספת שטח עיקרי, קומה א', ממ"ד, פרגולה, פיתוח שטח וגדרות ליח"ד צמודת קרקע רביעית מרחוב בכור שיטרית מתוך 6 יח"ד קיימת בהיתר כללי מס' 6632 מיום 9.12.62.

בכפוף ל:

- תיקונים לפי תכנית עם הערות רישוי.
- יש להקטין שטחים למותר על"פי התב"ע (סה"כ 160 מ"ר ליח"ד)
- דו"ח פיקוח להריסות.
- יש לתכנן גדרות בתחום החלקה ובגובה המותר.
- יש לתכנן פרגולה בהתאם למותר, יש להרוס את החלק הבולט מעבר ל-2 מ' מגבול חלקה המותרים.
- יש להציג חתך של המבנה דרך הגג רעפים במלואו ולעמוד בתנאי תב"ע עליות גג נת/400/7/97א
- יש לתכנן מרפסת גג בקומה א' כך שלא יצור חללים סגורים בין 4 קירות.
- תותר הרחבה בקומת קרקע עד הקיר המשותף עם השכן ובכפוף להסכמתו.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:**

4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

**נוכחות:****חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעד, מירי אלגרבל

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור שפ"ע
- אישור מי נתניה
- דו"ח פיקוח להריסות.
- הסכמת השכנים עם הקיר המשותף להרחבה בקומת קרקע
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230710/4

- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- יש להגיש תכנית מתוקנת
- אסבסט - יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאישור אגף איכות הסביבה. הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- יש להציג היתר פינוי מהמשרד להגנת הסביבה בנוגע לאסבסט.
- בידוד תרמי ת"י 1045 - המבנה ידרש לעמוד בתקן על פי כל דין.

### תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה .
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 .

### תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי/ היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230710/4

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדוח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- בכל הריסת מבנה שנמצא עפ"י סקר האסבסט אסבסט חובה כי יהיה ליווי של קבלן אסבסט מורשה בזמן ההריסות ולאחריהן. הליווי אינו נחשב עבודות אסבסט ואינו נדרש היתר מהמשרד להגנת הסיבה לסעיף זה.
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

### תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתיים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230710/4

- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

7544	תיק בניין:	20220709/8	בקשה מקוונת עם הקלות:	21	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025					

מס' רישוי זמין 10000442665

תאריך פתיחה: 05/03/2025

בעלי ענייןמבקש

אפי שריג, הלילך 7 נתניה, 426514, 052-2954664

בעל הנכס

אפרים שריג, הלילך 7 נתניה, 4265140, 054-6622988

עורך

צרפתי אברהם, הנוטע 3 נתניה, 052-2807000

מהנדס

פנט שמואל-מהנדס, הויסמנס קמיל 21 נתניה, 4222221, 050-4622267

מתנגדים

- שרי כץ עו"ד מרדכי גולן, הרצל 25 נתניה, סלולרי 09-8337377

כתובת: רחוב הלילך 7, שכונה: רמת פולג

גוש וחלקה: גוש: 7926 חלקה: 131 מגרש: 1-22

תוכניות: 408-0158410, נת/14/401/א/3, נת/97/7/400/א, נת/מק/400/7/96/ה, נת/מק/400/7/96/ב,  
 נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/86/7/400/ב, נת/3/401/א, נת/14/401/א, נת/2/א/14/401/א,  
 נת/מק/400/7/96/ג

יעוד: שטח מגרש נטו לז 1410.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר

מהות הבקשה

הכשרת קיים, מבוקש תוספת שטח ליח"ד מס' 17 בקומה 10, תחנה למעלית בקומה 10 ובנייה על הגג  
 בבניין מגורים בן 10 קומות על עמודים ו- 17 יח"ד קיים בהיתר מס' 1800106 מתאריך 18.4.2013

בדיקה מרחבית



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20220709/8

הערות	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מותר : תוספת עיקרי בקומה 10 של 32 מ"ר מוצע : תוספת בקומה 10 של 31.75 מ"ר	2,112.00		2,082.75	31.75	2,051.00	שטחים עיקריים על קרקעי
מוצע : 39.87 מ"ר חדר על הגג פורסמה הקלה : 1. בניית חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר מעל קומה 10 ששטחו 56% משטח הקומה הטיפוסית מותר : לפי תכנית נת/ 7/400 /ג/ 1 : . הבהרה להגדרת "קומה עליונה" : קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטרות/ מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).			39.87	39.87		למבקש עיקרי על קרקעי
מותר : 406.52 מ"ר בהתאם להיתר, השטח כולל ק.עמודים. קיים : ממ"ד : 12.3 מ"ר מוצע : 6 מ"ר בקומה 10 מעבר מקורה לכלל הדיירים לטיפול במתקני הגג המשותף. 22.67 מ"ר לח.מדרגות, מעלית וח.מכוונות בקומת הגג (לא חושב)	406.52		435.19	28.67	406.52	שטח שירות על קרקעי
קיים : ממ"ד מותר : 406.52 מ"ר בהתאם להיתר, השטח כולל ק.עמודים. מוצע : 6 מ"ר בקומה 10 למעבר מקורה לכלל הדיירים לטיפול במתקני הגג המשותף. 22.67 מ"ר לח.מדרגות, מעלית וח.מכוונות בקומת הגג (לא חושב) (ראה הערות)	406.52		40.97	28.67	12.30	למבקש שירות על קרקעי
אזור מגורים ב'						שימושים
	17.00		17.00		17.00	מספר יח"ד
מותר : 10 קומות מעל קומת קרקע. קיים : 10 קומות על עמודים. מוצע : 10 קומות על עמודים. חדר על הגג. (ראה הערות)	10.00		9.00		9.00	מספר קומות על קרקעי
מערבי לרחוב הליך	5.00				12.00	קו בנין קדמי
צפוני לרחוב הדליות	5.00				6.20	קו בנין קדמי

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20220709/8

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מזרחי לרחוב עולש מצוי		5.00				7.50	קו בנין קדמי
קיים ומותר: ק.ב "0" לכיוון חלקה 130							קו בנין צידי
					37.65	35.33	גובה
מרפסת גג				29.92		29.92	מרפסות

### הערות:

1. אישורים שהתקבלו: בדיקת בעלויות, בדיקת תיק פרסום, מודד העירייה, מח' השבחה, מח' ניקוז, מח' תנועה וחניה, אגף איכות הסביבה, מח' פיקוח, ושפ"ע.

2. פרסום בעיתונים מיום: 26.12.2024  
תאריך מסירה אחרון: 02.03.2025

3. התקבלה התנגדות ממשרד עו"ד ציונה נבנצל גולן ב"כ של שרי כץ תת חלקה 15 (44 עמודים) המתנגדת בעלת זכות בתת חלקה 15, מתחת לדירת המבקש.

### עיקרי ההתנגדות:

- הבקשה להיתר מדגימה בניה מבוקשת על שטח שהינו רכוש משותף ללא הסכמת הבעלים הנוספים.
- בהתאם לתקנון הבית המשותף, זכויות הבניה הקיימות או חדשות, יהיו שייכות לכל בעלי הדירות בהתאם לשיעור החלקים של כל דירה ברכוש המשותף.
- הבקשה להיתר אינה תואמת את התוכניות החלות על המקרקעין.
- מבקש ההיתר לא קיים את התנאים המוקדמים לקליטת הבקשה.
- הבניין הינו רב קומות אשר אינו עומד באף תקן רלבנטי לבנין רב קומות.
- "בבנין רב קומות יהיו שני חדרי מדרגות מוגנים לפחות".
- בבנין לא מתקיימת הדרישה הקבועה ביחס לחומר החיפוי הנדרש לחזית הבנין וכן לא מתקיים החריג הקבוע בחוק.
- בבנין לא מתקיימת הדרישה ביחס לסידורי שליטה בעשן.
- ח.המדרגות אינו מגיע עד לגג הבנין ולכן לא מתקיים המור לתוספת השנייה לתקנות כמפלס הקובע לצורך קביעת הבנין כבנין רק קומות.
- תוספת הבניה תגרור פגיעה בפרטיות של בעלי דירות הפנטהאוז, אשר ישקיפו ישירות אל המרפסות ויפגעו בערל הדירה (ראה חו"ד שמאי).
- בבקשה להיתר מסומנים בקומה 10 2 חלונות מח. שינה לכיוון המרפסת המשותפת, אשר יפגעו בבעלי הזכויות שיבקשו לשבת במרפסת המשותפת.
- המדרגות בתוך הדירה אינן תואמות את הוראות לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה.
- מבקש ההיתר הגביה את מפלס ק.הג באיזור דירת המגורים והמרפסת המשותפת, ללא היתר וללא אישור הנציגות או בעלי הזכויות הנוספים. גובה המעקה ירד ל-97 ס"מ.
- מבקש ההיתר כלל בבקשתו הוספת תחנת מעלית בקומה 10, לשם כך יהיה צורך להשבית את המעלית למספר ימים בבנין מתגוררים אנשים מבוגרים וזה יביא לכליאתם בדירתם בתקופת העבודות.

4. מוצעת בנייה על הגג בשטח של 39.87 מ"ר.

לפי נת/מק/1ג/7/400 הגדרת קומה עליונה:

קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטרות/מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).

שטח קומה טיפוסית: כ-274 מ"ר

**שטח קומה עליונה (קומה 10): כ-100 מ"ר שהם 36.13% משטח קומה טיפוסית.**

### פורסמה הקלה:

1. בניית חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר מעל קומה 10 ששטחו 56% משטח הקומה הטיפוסית.

5. מוצע בקומת הגג המשך לח.מדרגות, מעלית לקומה וח.מכונות בשטח של 22.67 מ"ר: **שטחים אלו לא חושבו.**

### מוצע גישה לקומת הגג עם מדרגות ומעלית.

מוצע 6 מ"ר בקומה 10 עבור מעבר מקורה לכלל הדיירים לטיפול במתקני הגג המשותף- **אין שטחי שירות מותרים.** לפי תכנית בינוי מעבר זה לא מקורה.

6. קומת הגג בולטת מהקומה שמתחתיה.

- לפי נת/מק/400/ג7 :
- חדרי היציאה לגג יבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית אליו פונה יח"ד בקומה העליונה. משאר קווי החזית תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- תותר היצמדות לקווי חזיתות צדדיים בתנאי שיתקיימו כל התנאים הבאים : (ראה סעיף 4.1 סעיף 4)
6. מאגר מים קיים בהיתר בקומת הגג מעל מדרגות- נעלם.
  7. מוצע שינוי במיקום קולטי שמש משותפים בגג קומה 10 יחסית להיתר.
  8. מוצע מעקה הגג משותף בקומה 10 בגובה של כ-2 מ'.
  9. מוצעים 2 חלונות לכיוון המרפסת המשותפת.
  10. הבקשה מובאת דיון לפי נת/מק/14/401/א/5.

#### דו"ח פיקוח

- **בדיקת מפקח בניה**
- לאחר ביקורת בשטח
- התכנית מתארת את המצב בשטח
- עבודות הבנייה טרם החלו

#### חוות דעת מהנדסת העיר

##### מענה להתנגדות:

- הבקשה להיתר מדגימה בניה מבוקשת על שטח שהינו רכוש משותף ללא הסכמת הבעלים הנוספים.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- בהתאם לתקנון הבית המשותף, זכויות הבניה הקיימות או חדשות, יהיו שייכות לכל בעלי הדירות בהתאם לשיעור החלקים של כל דירה ברכוש המשותף.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- הבקשה להיתר אינה תואמת את התוכניות החלות על המקרקעין.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- מבקש ההיתר לא קיים את התנאים המוקדמים לקליטת הבקשה. לדחות, המבקש עמד בתנאים המוקדמים.
- הבניין הינו רב קומות אשר אינו עומד באף תקן רלבנטי לבנין רב קומות.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- "בבניין רב קומות יהיו שני חדרי מדרגות מוגנים לפחות". לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.
- בבניין לא מתקיימת הדרישה הקבועה ביחס לחומר החיפוי הנדרש לחזית הבניין וכן לא מתקיים החריג הקבוע בחוק. **לקבל, יש להתאים את החיפוי בשטח המבוקש לחיפוי בשטח קיים.**
- בבניין לא מתקיימת הדרישה ביחס לסידורי שליטה בעשן. לדחות, הטענה ללא תימוכין ובכל מקרה **לא קשורה לבקשה להיתר.**
- ח.המדרגות אינו מגיע עד לגג הבניין ולכן לא מתקיים המור לתוספת השנייה לתקנות כמפלס הקובע לצורך קביעת הבניין כבניין רק קומות. **לקבל חלקית, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**
- תוספת הבניה תגרור פגיעה בפרטיות של בעלי דירות הפנטהאוז, אשר ישקיפו ישירות אל המרפסות ויפגעו בערל הדירה (ראה חו"ד שמאי). **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- בבקשה להיתר מסומנים בקומה 10 2 חלונות מח. שינה לכיוון המרפסת המשותפת, אשר ייפגעו בבעלי הזכויות שיבקשו לשבת במרפסת המשותפת. **לקבל, ביטול 2 חלונות פונים למרפסת משותפת.**
- המדרגות בתוך הדירה אינן תואמות את הוראות לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה. **לקבל חלקית, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**
- מבקש ההיתר הגביה את מפלס ק. הגג באיזור דירת המגורים והמרפסת המשותפת, ללא היתר וללא אישור הנציגות או בעלי הזכויות הנוספים. גובה המעקה ירד ל-97 ס"מ. **לקבל חלקית, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**



- מבקש ההיתר כלל בבקשתו הוספת תחנת מעלית בקומה 10, לשם כך יהיה צורך להשבית את המעלית למספר ימים בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים וזה יביא לכליאתם בדירתם בתקופת העבודות. **לקבל, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**

**הקלות לא לאישור:**

1. בניית חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר מעל קומה 10 ששטחו 56% משטח הקומה הטיפוסית. חישוב שטח ע"י עורך הבקשה נעשה ע"פ קומה 9 שהיא אינה קומה טיפוסית. ולכן השטח קומה 10 משטח קומה טיפוסית (קומות 1-8) הינו 36.13%.

ממליצים לאשר בקשה להכשרת קיים, תוספת שטח ליח"ד מס' 17 בקומה 10, בבניין מגורים בן 10 קומות על עמודים ו- 17 יח"ד קיים בהיתר מס' 1800106 מתאריך 18.4.2013 פרט ל:

תחנה למעלית בקומה 10 ובנייה על הגג בכפוף ל:

- תיקוני תכנית לפי תכנית עם הערות מח' רישוי.
- ביטול בניה על הגג (קומה 11) ותחנה מעליות.
- תוספת שטחי הבנייה מכוח תכנית זו תתאפשר רק לאחר הסדרה בפועל של מעבר חופשי, פתוח וזמין בכל עת מצד כלל בעלי הזכויות במקרקעין אל עבר שטח הגג המשותף והמתקנים השוני שהוצבו בו, בתואי המסומן בנספח הבינוי המחייב של התכנית.
- ביטול 2 חלונות פונים למרפסת משותפת.
- הקטנת שטח שרות עד מותר.
- התאמת החיפוי בשטח המבוקש לחיפוי בשטח קיים.

**החלטות**

**מענה להתנגדות:**

- הבקשה להיתר מדגימה בניה מבוקשת על שטח שהינו רכוש משותף ללא הסכמת הבעלים הנוספים. **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- בהתאם לתקנון הבית המשותף, זכויות הבניה הקיימות או חדשות, יהיו שייכות לכל בעלי הדירות בהתאם לשיעור החלקים של כל דירה ברכוש המשותף.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- הבקשה להיתר אינה תואמת את התוכניות החלות על המקרקעין.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- מבקש ההיתר לא קיים את התנאים המוקדמים לקליטת הבקשה. לדחות, המבקש עמד בתנאים המוקדמים.
- הבניין הינו רב קומות אשר אינו עומד באף תקן רלבנטי לבנין רב קומות.
- **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- "בבניין רב קומות יהיו שני חדרי מדרגות מוגנים לפחות". **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- בבניין לא מתקיימת הדרישה הקבועה ביחס לחומר החיפוי הנדרש לחזית הבניין וכן לא מתקיים החרג הקבוע בחוק. **לקבל, יש להתאים את החיפוי בשטח המבוקש לחיפוי בשטח קיים.**
- בבניין לא מתקיימת הדרישה ביחס לסידורי שליטה בעשן. לדחות, הטענה ללא תימוכין ובכל מקרה **לא קשורה לבקשה להיתר.**
- ח.המדרגות אינו מגיע עד לגג הבניין ולכן לא מתקיים המור לתוספת השנייה לתקנות כמפלס הקובע לצורך קביעת הבניין כבניין רק קומות. **לקבל חלקית, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**
- תוספת הבניה תגרוור פגיעה בפרטיות של בעלי דירות הפנטהאוז, אשר ישקיפו ישירות אל המרפסות ויפגעו בערל הדירה (ראה חו"ד שמאי). **לקבל חלקית, השטח המאושר בתב"ע על"פי נספח הבינוי מאושר בבקשה זו. יתר השטח המבוקש אינו מאושר.**
- בבקשה להיתר מסומנים בקומה 10 2 חלונות מח. שינה לכיוון המרפסת המשותפת, אשר ייפגעו בבעלי הזכויות שיבקשו לשבת במרפסת המשותפת. **לקבל, ביטול 2 חלונות פונים למרפסת משותפת.**
- המדרגות בתוך הדירה אינן תואמות את הוראות לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה. **לקבל חלקית,**



**התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**

- מבקש ההיתר הגביה את מפלס ק.הגג באיזור דירת המגורים והמרפסת המשותפת, ללא היתר וללא אישור הנציגות או בעלי הזכויות הנוספים. גובה המעקה ירד ל-97 ס"מ. **לקבל חלקית, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**
- מבקש ההיתר כלל בבקשתו הוספת תחנת מעלית בקומה 10, לשם כך יהיה צורך להשבית את המעלית למספר ימים בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים וזה יביא לכליאתם בדירתם בתקופת העבודות. **לקבל, התוספת בקומה 11 לא מאושרת.**

**הקלות לא לאישור:**

1. בניית חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר מעל קומה 10 ששטחו 56% משטח הקומה הטיפוסית. חישוב שטח ע"י עורך הבקשה נעשה ע"פי קומה 9 שהיא אינה קומה טיפוסי. ולכן השטח קומה 10 משטח קומה טיפוסית (קומות 1-8) הינו 36.13%.

לאשר בקשה להכשרת קיים, תוספת שטח ליח"ד מס' 17 בקומה 10, בבניין מגורים בן 10 קומות על עמודים ו- 17 יח"ד קיים בהיתר מס' 1800106 מתאריך 18.4.2013 פרט ל: תחנה למעלית בקומה 10 ובנייה על הגג בכפוף ל:

- תיקוני תכנית לפי תכנית עם הערות מח' רישוי.
- ביטול בניה על הגג (קומה 11) ותחנה מעליות.
- תוספת שטחי הבנייה מכוח תכנית זו תתאפשר רק לאחר הסדרה בפועל של מעבר חופשי, פתוח וזמין בכל עת מצד כלל בעלי הזכויות במקרקעין אל עבר שטח הגג המשותף והמתקנים השוני שהוצבו בו, בתוואי המסומן בנספח הבינוי המחייב של התכנית.
- ביטול 2 חלונות פונים למרפסת משותפת.
- הקטנת שטח שרות עד מותר.
- התאמת החיפוי בשטח המבוקש לחיפוי בשטח קיים.

החלטה לאשר בתנאים

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 4 חברים - שירי חגואל סיידון, דב שטמר, יצחקי עקיבא, אלעד כהן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, בשארי דניאל, יוסף ביטון, שלו אלגלי

**נציגים:**

שאול אדם

**ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור מי נתניה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20220709/8

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- הצגת אישורים נוספים מגורמים מאשרים או מגופים בעלי תשתית הנדרשים על פי תכנית, חיקוק או הנחיות מרחביות.
- אישור יועץ בטיחות
- יש להגיש תכנית מתוקנת
- תוספת שטחי הבנייה מכוח תכנית זו תתאפשר רק לאחר הסדרה בפועל של מעבר חופשי, פתוח וזמין בכל עת מצד כלל בעלי הזכויות במקרקעין אל עבר שטח הגג המשותף והמתקנים השוני שהוצבו בו, בתוואי המסומן בנספח הבינוי ה

### תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 במידה ונדרש בהחלטת וועדה.
- התאמה לתשתיות קיימות

### תנאים לתחילת עבודות

- להציג חוזה עם קבלן פינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.01 בר תוקף לזמן הפינוי ובעל הרישיון מוביל בר תוקף. כל משאית המעורבת בפינוי רשומה בתוך הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 22	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210078/2	תיק בניין: 7531
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 19 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000531831

תאריך פתיחה: 17/08/2021

בעלי ענייןמבקש

פנחס שקד, רותם 55 נתניה, 058-6778063

יוכבד שקד, רותם 55 נתניה, 058-6778063

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

עורך

צרפתי אברהם, הנוטע 3 נתניה, 052-2807000

מהנדס

פנט שמואל-מהנדס, הויסמנס קמיל 21 נתניה, 4222221, 050-4622267

מודד

אירו בע"מ, נתניה, 42140

כתובת: רחוב רותם 55, שכונה: גבעת האירוסיםגוש וחלקה: גוש: 8628 חלקה: 116 מגרש: 60תוכניות: 408-0158410, נת/17/401, נת/7/400, נת/3/401, נת/377, תרש"צ/3/12/3שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

דיון חוזר, תאור הבקשה: הכשרת מצב קיים חלקית לבית פרטי קיים בהיתר מס' 19906 מיום 04/01/1995, הכולל הקמת קומת מרתף, תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי		345.68	345.68		342.90		ישנה חריגה בשטחים המותרים.
עלית גג	23.00	3.29	26.29				
למבקש עיקרי תת קרקעי		62.92	62.92				עפ"י נת/7/400 ח מותר בקונטור הקומה מעל.
למבקש שירות על קרקעי	7.25		7.25				קיים בהיתר ממ"ד 7.25 מ"ר.
תכסית קרקע	61.41	141.75	203.16	53.00	162.11	43.00	פורסמה הקלה בתכסית - מ-43% מותרים לעד 55% משטח החלקה לצורך מקסום הזכויות בחלקה.
שימושים							מגורים ב'.
מספר יח"ד	1.00		1.00		1.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		מותר ע"פ נת/7/400 ח
מספר קומות על קרקעי	2.00		2.00		3.00		קיים בהיתר 2 קומות+עליית גג.
קו בנין קדמי	7.50	4.50			4.00		צפוני לרח' רותם.
קו בנין אחורי	7.00	2.00			1.20		דרומי לחלקה 106

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210078/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מוצע קו בניין 0. מותר קו בניין 0 ממערב לחלקה 42.						3.00	קו בנין צידי
מותר קו בניין 0 ממזרח לחלקה 115.					1.50	2.50	קו בנין צידי
מותר 11 מ' מעל הכניסה הקובעת.		11.00			9.36	9.09	גובה
					50.00	50.00	גדרות
יש לחשב בתכנית.				36.00	36.00		פרגולות
				80.00	80.00		מרפסות

### הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : מח' בעלויות, מח' פיקוח, מח' שפ"ע, תאגיד המים, מח' תנועה וחניה, מח' השבחה, מודדת עירונית, האגף לאיכות הסביבה ובדיקת תיק פרסום.

2. גמר פרסום : 02/09/2021, לא התקבלו התנגדויות.

3. מוצעות 7 כניסות לבית, מס' הכניסות לקומת הקרקע לא יעלה על מס' הכניסות המאושרות בהיתר (3 כניסות) בנוסף, תותר כניסה נפרדת למרתף בהתאם לתכנית המרתפים.

4. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2020 ובמסגרתה נקבעה הוראת התכלות בסעיף 4.1.2.א הקובעת כי "היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי, לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבניין ע"פ תכנית נת/17/401". מכאן שכל השינויים המבוקשים מהוראה זו (ההקלות הנוגעות למיקום התוספת והתכסית) מהוות סטייה ניכרת נוכח סעיף 10)2 (או עפ"י הרציונל של סעיף 18)2 לתקנות סטייה ניכרת.

5. הבקשה אינה כוללת קומת הגג שהתירה התכנית ומבקשת לפזר את השטחים ביתר הקומות. במקום קומת הגג תוכננה עליית גג אשר אינה תואמת להוראות הקבועות בתכנית הגגות החזית החמישית בכך שחורגת מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה וכוללת מדרגות יציאה למרפסת.

6. מוצע מטבחון בקומת המרתף, יש להוריד מהתכנית.

7. יש לצמצם את השטחים העיקריים העל קרקעיים ב-2.78 מ"ר כך שלא יעלה על 342.9 מ"ר.

8. יש להראות את מיקום המזגנים, הדוד (לא ע"ג גג הרעפים) והקולטים ע"פ ההנחיות המרחביות.

9. מוצע גובה קומה של 3.23 מ', יש להנמיך למותר שהינו 3.2 מ' עפ"י נת/7/400.

10. תיקון תכנית ע"פ תכנית עם הערות.

11. הבקשה אושרה בועדת משנה מס' 74 מיום 07.02.2022 :  
**הקלות מאושרות:**

1. שינוי מבינוי - שינוי בגדרות - מאושר חלקית, יש להתאים להנחיות מרחביות ולבינוי.
3. שינוי מבינוי - שינוי בפרגולה - שיפור תכנון

### הקלות לא מאושרות:

2. שינוי מבינוי - שינוי במיקום התוספת
  4. הקלה בתכסית - מ-43% מותרים לעד 55% משטח החלקה
- התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2020 ובמסגרתה נקבעה הוראת התכלות בסעיף 4.1.2.א הקובעת כי "היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי, לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבניין ע"פ תכנית נת/17/401". מכאן שכל השינויים המבוקשים מהוראה זו (ההקלות הנוגעות למיקום התוספת והתכסית) מהוות סטייה ניכרת נוכח סעיף 10)2 (או עפ"י הרציונל של סעיף 18)2 לתקנות סטייה ניכרת.**

כמו כן, התב"ע שאושרה כאמור לאחרונה הגדילה כבר את התכסית לפי המצב המאושר הקודם ואין הצדקה תכנונית להגדילה פעם נוספת במסגרת הליך רישוי המתקיים בסמיכות למועד אישורה של התכנית.

12. הבקשה מובאת לדיון חוזר, עקב הסרתה ממערכת רישוי זמין שנגרמה כתוצאה מעיכוב בתשלומי ההיתר. יובהר כי תשלומי ההיתר שולמו במלואם ועל כן, נדרש להחזיר את הבקשה במערכת רישוי זמין, לצורך הנפקת ההיתר.

### הערות תכנוניות - טבלת שטחים

#### דו"ח פיקוח

##### **- בדיקת מפקח בניה**

התוכנית שהוגשה נבדקה ולא ברור אלו מכשולים עליהם לפנות, שכן לא מפורט ומסומן על גבי התוכנית מה העמודים המסומנים באחריות מחלקת תנועה על פי תנאי בבקרת תכ. כמו כן שימו לב כי בתוכנית העמדה רואים את העמודים להריסה ואילו בתוכנית קומת קרקע מראים להעתקה. התוכנית מתארת את המציאות בשטח בהתאם לאישור שניתן ב 4.8.2021. המוצע קיים בחלקו טרם החלו עבודות ההריסה והבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### הקלות מאושרות:

1. שינוי מבינוי - שינוי בגדרות - מאושר חלקית, יש להתאים להנחיות מרחביות ולבינוי.
3. שינוי מבינוי - שינוי בפרגולה - שיפור תכנון

#### הקלות לא מאושרות:

2. שינוי מבינוי - שינוי במיקום התוספת
  4. הקלה בתכסית - מ-43% מותרים לעד 55% משטח החלקה
- התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2020 ובמסגרתה נקבעה הוראת התכלות בסעיף 4.1.2. א. הקובעת כי "היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי, לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבניין ע"פ תכנית נת/17/401".
- מכאן שכל השינויים המבוקשים מהוראה זו (ההקלות הנוגעות למיקום התוספת והתכסית) מהוות סטייה ניכרת נוכח סעיף 2(10) ו/או עפ"י הרציונל של סעיף 2(18) לתקנות סטייה ניכרת. כמו כן, התב"ע שאושרה כאמור לאחרונה הגדילה כבר את התכסית לפי המצב המאושר הקודם ואין הצדקה תכנונית להגדילה פעם נוספת במסגרת הליך רישוי המתקיים בסמיכות למועד אישורה של התכנית.

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקית לבית פרטי קיים בהיתר מס' 19906 מיום 04/01/1995, הכולל הקמת קומת מרתף, תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בכפוף לתיקונים הבאים:

1. מוצעות 7 כניסות לבית, מס' הכניסות לקומת הקרקע לא יעלה על מס' הכניסות המאושרות בהיתר (3 כניסות) בנוסף, תותר כניסה נפרדת למרתף בהתאם לתכנית המרתפים.
2. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2020 ובמסגרתה נקבעה הוראת התכלות בסעיף 4.1.2. א. הקובעת כי "היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי, לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבניין ע"פ תכנית נת/17/401".



- מכאן שכל השינויים המבוקשים מהוראה זו (ההקלות הנוגעות למיקום התוספת והתכסית) מהוות סטייה ניכרת נוכח סעיף 2(10) ו/או עפ"י הרציונל של סעיף 2(18) לתקנות סטייה ניכרת.
3. הבקשה אינה כוללת קומת הגג שהתירה התכנית ומבקשת לפזר את השטחים ביתר הקומות. במקום קומת הגג תוכננה עליית גג אשר אינה תואמת להוראות הקבועות בתכנית הגגות החזית החמישית בכך שחורגת מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה וכוללת מדרגות יציאה למרפסת.
4. מוצע מטבחון בקומת המרתף, יש להוריד מהתכנית.
5. יש לצמצם את השטחים העיקריים העל קרקעיים ב-2.78 מ"ר כך שלא יעלה על 342.9 מ"ר.
6. יש להראות את מיקום המזגנים, הדוד (לא ע"ג גג הרעפים) והקולטים ע"פ ההנחיות המרחביות.
7. מוצע גובה קומה של 3.23 מ', יש להנמיך למותר שהינו 3.2 מ' עפ"י נת/7/400.
8. תוכננו פתחים על קו גבול מגרש צידי בניגוד לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
9. תיקון תכנית ע"פ תכנית עם הערות.

### החלטות

#### הקלות מאושרות :

1. שינוי מבינוי - שינוי בגדרות - מאושר חלקית, יש להתאים להנחיות מרחביות ולבינוי.
3. שינוי מבינוי - שינוי בפרגולה - שיפור תכנון

#### הקלות לא מאושרות :

2. שינוי מבינוי - שינוי במיקום התוספת
4. הקלה בתכסית - מ-43% מותרים לעד 55% משטח החלקה
- התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2020 ובמסגרתה נקבעה הוראת התכלות בסעיף 4.1.2. א. הקובעת כי "היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי, לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבניין ע"פ תכנית נת/1/17/401".
- מכאן שכל השינויים המבוקשים מהוראה זו (ההקלות הנוגעות למיקום התוספת והתכסית) מהוות סטייה ניכרת נוכח סעיף 2(10) ו/או עפ"י הרציונל של סעיף 2(18) לתקנות סטייה ניכרת. כמו כן, התב"ע שאושרה כאמור לאחרונה הגדילה כבר את התכסית לפי המצב המאושר הקודם ואין הצדקה תכנונית להגדילה פעם נוספת במסגרת הליך רישוי המתקיים בסמיכות למועד אישורה של התכנית.

לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקית לבית פרטי קיים בהיתר מס' 19906 מיום 04/01/1995, הכולל הקמת קומת מרתף, תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בכפוף לתיקונים הבאים :

1. מוצעות 7 כניסות לבית, מס' הכניסות לקומת הקרקע לא יעלה על מס' הכניסות המאושרות בהיתר (3 כניסות) בנוסף, תותר כניסה נפרדת למרתף בהתאם לתכנית המרתפים.
2. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2020 ובמסגרתה נקבעה הוראת התכלות בסעיף 4.1.2. א. הקובעת כי "היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי, לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבניין ע"פ תכנית נת/1/17/401".
- מכאן שכל השינויים המבוקשים מהוראה זו (ההקלות הנוגעות למיקום התוספת והתכסית) מהוות סטייה ניכרת נוכח סעיף 2(10) ו/או עפ"י הרציונל של סעיף 2(18) לתקנות סטייה ניכרת.

3. הבקשה אינה כוללת קומת הגג שהתירה התכנית ומבקשת לפזר את השטחים ביתר הקומות. במקום קומת הגג תוכננה עליית גג אשר אינה תואמת להוראות הקבועות בתכנית הגגות החזית החמישית בכך שחורגת מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה וכוללת מדרגות יציאה למרפסת.
4. מוצע מטבחון בקומת המרתף, יש להוריד מהתכנית.
5. יש לצמצם את השטחים העיקריים העל קרקעיים ב-2.78 מ"ר כך שלא יעלה על 342.9 מ"ר.
6. יש להראות את מיקום המזגנים, הדוד (לא ע"ג גג הרעפים) והקולטים ע"פ ההנחיות המרחביות.
7. מוצע גובה קומה של 3.23 מ', יש להנמיך למותר שהינו 3.2 מ' עפ"י נת/7/400.
8. תוכננו פתחים על קו גבול מגרש צידי בניגוד לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
9. תיקון תכנית ע"פ תכנית עם הערות.

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 6 חברים - שירי חגואל סיידון, בשארי דניאל, דב שטמר, יצחקי עקיבא, יוסף ביטון, אלעד כהן

## נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, רפאל נימני, שלו אלגלי

### נציגים:

שאול אדם

### ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, ציונה הופמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, מ. רובין, לאה חכם, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצגת אישורים נוספים מגורמים מאשרים או מגופים בעלי תשתית הנדרשים על פי תכנית, חיקוק או הנחיות מרחביות.
- אישור פקידת היערות.
- אישור מחלקת ניקוז.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- פינוי כל המכשולים הקיימים בכניסה לחניה לצורך יצירת כניסה לכלי רכב לחלקה 128- יש להביא דוח פיקוח לפינוי הנ"ל.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- יש לקבל אישור של ועדת תנועה להריסת העמודונים בשטח הציבורי.
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת

## תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה .

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210078/2

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

### תנאים לתחילת עבודות

- להציג חוזה עם קבלן פינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.01 בר תוקף לזמן הפינוי ובעל הרישיון מוביל בר תוקף. כל משאית המעורבת בפינוי רשומה בתוך הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית.
- מכתב התחייבות לנטיעת עצים בשטח המגרש (גזע 3 צול, פיצול ראשון 1.8 מ', נפח שורשים 50 ל'), במידה ואין יכולת לנטוע בשטח המגרש – יועברו לעירייה ויינטעו ברשות הציבור
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.
- במידה ומתוכננת בריכה: חוות דעת אקוסטית מידי גורם מוסמך בנוגע לחדר מכונות הבריכה.

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.

### תנאים לתעודת גמר

- לסיים כל עבודות בפרויקט. לפנות פיגומים, עודפי חומרי בניין, למנוע מכל אפשרות לסכן את האזרח בתוך שטח הבניין.
- להשלים מסמכים לפינוי עפר ופסולת בניין עד הכמות המאושר בהצרת על אומדן כמויות פסולת בניין/נפחי חפירה.
- לנקות ולסדר שטח ציבורי מסביב לפרויקט
- לתקן כל נזק לרכוש עירוני הנגרם במהלך העבודות בפרויקט
- לסדר עניין הקנסות לפרויקט (אישור ממחלקת גביה במינהל אכיפה ביטחון ופיקוח)
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210078/2

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- זוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחלופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- אישור מפיקוח על ביצוע הריסת העמודים מהכניסה לחניה המוצעת ועל ביצוע הסדרי החניה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מח' תנועה וחניה.
- אישור מפקידת היערות על נטיעת עצים חלופיים בשטח המגרש או לחלופין אישור על העברתם לרשות הציבור
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- במידה ובוצעה בריכה: דו"ח אקוסטי בפועל באמצעות מודד מוסמך בנוגע לחדר מכוונות בריכה על מנת להציג עמידה בתקנות הרעש (רעש בלתי סביר 1990). יש לבצע מדידות בשטח בעת פעולת מנוע הבריכה.
- אישור יועץ בטיחות

עו"ד אדיר בנימיני  
יו"ר וועדת המשנה לתכנון ובניה

אדיר' שרון פישמן  
מהנדסת הועדה