

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 20/11/2025
ת. עברי: כ"ט בחשוון תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 20

בתאריך: 19/11/2025 כ"ח בחשוון תשפ"ו יום ד בשעה 16:00

נכחו:

חברים:

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

הערה: הצטרפה 16:28

- עו"ד אליאור אשריאן
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- אלעד כהן
- מ"מ חבר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- בשארי דניאל
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

הערה: הצטרף 16:26

- שלו אלגלי
- מ"מ חבר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- דב שטמר
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- מוטי רצאבי
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- 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
- 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
- רחל גלעדי
- ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה
- מירי אלגרבל
- מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:

- רפאל נימני
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- טלי מולנר
- חברת ועדת המשנה לתכנון ובניה
- אבי שמעון סלמה
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- יצחקי עקיבא
- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

נציגים:

- יעקב קובי אבוטובול
- מפקד משטרת נתניה
- עדי באום טמיר
- מתכנן המחוז - נציג משרד הפנים
- מירב בליימן שבתאי
- מתכנן המחוז - נציג משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציג משרד התחבורה	נציג משרד התחבורה	נציגים:
נציג משרד הכבאות	מפקד שירותי הכבאות	
נציג משרד הבריאות	קרן סלומון	
נציג מינהל מקרקעי ישראל	נציג מינהל מקרקעי ישראל	
נציג משרד השיכון	גורגי 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	ת. סטוטוריים
מבקר העיריה	כץ דב	
מנכ"ל העיריה	יורם כהן	מוזמנים:
דוברת העיריה	סיגל שמבירו	
מנהל אגף הפיקוח על הבניה	אייל שיליאן	סגל הועדה המקומית
מנהלת מחלקת מידע	מ. רובין	
מנהל מחלקת רישוי פרויקטים ציבוריים	אדוארד סבאייב	

על סדר היום:

א.ג.נ.,
ועדת המשנה מס 20 התקיימה ביום רביעי כ"ח בחשוון תשפ"ו 19/11/2025 בשעה 16:00 בחדר ישיבות מועצה, רחוב הצורן 6, נתניה.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מהלך דיון ועדת משנה מס' 19 מיום 29/10/2025
2. הנחיות מרחביות
3. תכנית בניין עיר
4. הפקעה
5. בקשות להיתר

הישיבה נפתחה : 16:18

הישיבה ננעלה : 17:10

בכבוד רב,

אדיר בנימיני

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'
1	תוכנית בניין עיר הנחיות	נת/הנ/25	תיקון הנחיות מרחביות כלל עירוניות על גדר		עיריית נתניה	נתניה	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1350016	נת/מק/95/229 תוספת זכויות - רח' פתח תקווה, 60	גוש : 8260 מחלקה : 119 עד חלקה : 119		פתח תקווה 60 , שכונה : מרכז העיר דרום	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1509819	נת/מק/45/368 - מדיקל פלאטינום	גוש : 7962 מחלקה : 73 עד חלקה : 73		המלאכה 23	9
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1420421	נת/מק/42/368 - מגדלי ספיר מלונאות עסקים ותעסוקה	גוש : 7962 מחלקה : 51 עד חלקה : 51		יד חרוצים 7 , שכונה : קריית ספיר	12
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1306943	נת/מק/9/559 - שדרות טום לנטוס - תוספת זכויות	גוש : 9086 מחלקה : 21 עד חלקה : 21	ג.ס.ק. נכסים ובנין בע"מ	שד לנטוס טום 8 , שכונה : אזה"ת קרית יהלום	15
6	תוכנית בניין עיר הפקעות	הפ/770	הרחבת בית העלמין שלב ב	גוש : 7935 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	אגף נכסים	אידה קוק	17
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20240694/5 ת.בנין : 10482	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'	גוש : 8238 חלקה : 402 מגרש : 23	גרידיש שיווק בעמ	מרחב תכנון נתניה	18
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20230934/4 ת.בנין : 10476	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'	גוש : 8315 חלקה : 29 מגרש : 614	פרץ לוזון בנין ופיתוח בע"מ	מאיר שמגר , שכונה : חוף הזהב	24
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20240860/3 ת.בנין : 10344	בניה למגורים , בריכת שחיה	גוש : 7929 חלקה : 14 מגרש : 335	שימון גואטה	נתן קומוי 13, נתן קומוי 15, שכונה : קרית נורדאו	31
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20240861/2 ת.בנין : 10345	בניה למגורים , בריכת שחיה	גוש : 7929 חלקה : 15 מגרש : 334	אילן עמר	נתן קומוי 9, נתן קומוי 11, שכונה : קרית נורדאו	36
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20240858/1 ת.בנין : 9384	בניה למגורים , בריכת שחיה	גוש : 7929 חלקה : 16 מגרש : 333	גיורדן גואטה	נתן קומוי 5, נתן קומוי 7, שכונה : קרית נורדאו	41
*12	בקשה מקוונת עם הקלות	20230805/3 ת.בנין : 2529	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 8215 חלקה : 50 מגרש : 50/8215	סיגל שטרנליב	רחוב אהרונוביץ יוסף 23, שכונה : נאות גנים	46
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20230936/2 ת.בנין : 7363	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מתחת ל 25	גוש : 7993 חלקה : 71 מגרש : 101	עדיט סולימן	רחוב זהבית 8 , שכונה : רמת פולג	50
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20240835/2 ת.בנין : 6362	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש : 7959 חלקה : 46 מגרש : 35	בלה חכמון	שיפר יעקב 13, שיפר יעקב 15	53
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20240948/3 ת.בנין : 3800	שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגורים	גוש : 8240 חלקה : 82 מגרש : 82/8240	גבריאל אלי סייאג	רחוב דב גרונר 10, שכונה : רמת אפרים	60
16	תוכנית בניין עיר תלצ"ר	ת/נת/מק/43/801	ת/נת/מק/43/801	גוש : 8262 מחלקה : 174 עד חלקה : 175	או.אף.זנזורי נדלן הרצליה בע"מ	סמילנסקי 40	63

* תוספת לסדר יום



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	הנחיות מרחביות כלל עירוניות: נת/הנ/25
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025	

שם הנחיה: תיקון הנחיות מרחביות כלל עירוניות 2025 על גדר מדברת

סוג הנחיה הנחיות מרחביות כלל עירוניות

סמכות ועדה מקומית

יחס

מספר תכנית	יחס
נת/הנ/2024	כפיפות

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נתניה

מטרת הנחיה

1. עיצוב של "גדר מדברת".

הסבר בנושא "גדר מדברת" - שילוט על גבי באתרי בניה

1. ניתן היתר לגידור המתחם (בנפרד או כחלק מהיתר הריסה/ חפירה/ דיפון/ מרתפים .

2. **סוג השלט:**

השילוט יעשה ממיטב החומרים, המכלולים, האביזרים, האמצעים והטכנולוגיות הקיימים, תוך דגש על נראות, אנטי ונדליות, עמידות בתנאי מזג האוויר, אורך חיים מקסימלי ותחזוקה קלה ופשוטה ככל הניתן לכל מרכיביו. - לא יותר שילוט מפח גלי.

- שילוט אחיד בהדבקה או בהדפסה על הגדר עצמה יותר רק במקרה בו הגדר תהיה קשיחה וחלקה

3. **גודל השלט:**

גובה הגדר לא יעלה על 2.2 מטר.

יש להציב את השילוט בצמוד לפני הגדר.

הקונסטרוקציה הנושאת תהיה פנימית (בתוך תחום המגרש) ונסתרת.

גובה השילוט כגובה הגדר. מידת אורך השלטים תהיה זהה.

השלט לא יהווה מפגע בטיחותי או מטרד.

4. **אופי השלט:**

בכפוף לאמור להלן, על גבי השילוט יפורסמו פרסומים הקשורים לאתר הבנייה/לפרויקטים בלבד.

על גבי הגדר יוקצה 25% משטח השלט לטובת פרסום עירוני. מיקום ההקצאה תהיה במיקום מרכזי ובתיאום מול דוברת העיריה.

על גבי כל גדר יוקצה 25% משטח השלט לטובת " שלט מדבר" ו/או אזורים שקופים.

*מצורף הדמייה של גדר מדברת לצורך המחשה בלבד, ואין התחייבות לעיצוב כפי שמוצג בהדמייה.

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את ההנחיות המרחביות

החלטות

לאשר את ההנחיות המרחביות



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך הנחיות מרחביות : נת/הנ/25

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, דב שטמר, מוטי רצאבי, יוסף ביטון, אלעד כהן, שלו אלגלי

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2	תכנית מפורטת: 408-1350016
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025	

שם התכנית: נת/מק/95/229 תוספת זכויות - רח' פתח תקווה, 60 נתניה.

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,007.00 מ"ר (1.007 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/234/1	כפיפות
נת/100/ש/1	כפיפות
נת/400/7	כפיפות
נת/229/51	שינוי

בעלי ענין**מבקש**

אנטון בולוטנוקוב, פתח תקווה 60 נתניה, 054-5934409

נטליה קיקלובה, פתח תקווה 60 נתניה, 054-5934409

ילנה בולוטנוקוב, פתח תקווה 60 נתניה, 054-5934409

עורך/מתכנן ראשי

לריסה גל

מודד

עיראקי וסאם

המגיש

אנטון בולוטנוקוב

נטליה קיקלובה

ילנה בולוטנוקוב

פתח תקווה 60, שכונה: מרכז העיר דרום

כתובות**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8260	לא	לא	119	119	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
119	119	כן	

3 גרסת תשריט התכנית:

4 גרסת הוראות התכנית:

מטרת התוכנית

הסדרת מצב קיים ע"י תוספת זכויות לתת חלקה 18 בקומה חמישית ושישית.

עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת לשטח הכולל המותר בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(2)(א) לחוק.
2. שינוי קווי בניין על פי הקיים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי של הוראות בדבר בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. תוספת יחידות דיור על פי הקיים בהיתרים בהתאם לסעיף 62א(א)(8).



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

חוות דעת

חלקה 119 בשטח של 1.007 דונם, נמצאת ברחוב פתח תקווה 60 במרכז העיר. על החלקה קיים בנין מגורים בן 6 קומות ו-16 יח"ד הרשומות בלשכת מרשם מקרקעין וקיימות ע"פ היתר. התכנית מציעה הסדרת מצב קיים של הרחבת דירת דופלקס על ידי תוספת בנייה בקומת הגג עבור תת חלקה 18. ובנוסף, התכנית מסדירה את קווי הבניין כפי שנבנה בפועל ואת מספר יחידות הדיור הקיימות על פי היתרים.

הערות מח' פיקוח על הבניה מיום 10/08/25

מבדיקת תיק 977 נמצא כי קיים תיק פיקוח שמספרו 2024021. תיק זה נפתח על שם המבקש וכולל תוספת בניה בקומה שישית כ-30 מ"ר וכן על פיצול דירה בקומה חמישית ע"י ביטול גרם המדרגות הפנימי.

הבדיקה נעשתה מול היתר 12889 מתאריך 30.11.79.

להלן תיאור הנכס:

בקומה 5 קיימות 3 דלתות בהתאם להיתר, עם זאת קיימות 4 מדרגות לכיוון הגג ומשם יש דלת נוספת (יחידה 4). דלת זו נפתחת למהלך מדרגות אחד לקומה 6, ליחידה נוספת שבהליך בניה ללא היתרים (נפתח תיק פיקוח כאמור לעיל). בקומת הגג יש נקודות מים, הבנייה נעצרה בשלב שלד בלבד.

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות מחלקת תב"ע
3. אישור מח' תנועה וחניה
4. לא יותר לפצל את הדירה.
5. לא תותר גישה לדירת הדופלקס מהשטח המשותף בקומה השישית - באישור מח' פיקוח.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות מחלקת תב"ע
3. אישור מח' תנועה וחניה
4. לא יותר לפצל את הדירה.
5. לא תותר גישה לדירת הדופלקס מהשטח המשותף בקומה השישית - באישור מח' פיקוח.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:**חברים:**

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך תוכנית: 408-1350016

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3 תכנית מתאר מקומית: 408-1509819 (נת/מק/45/368)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025

שם התכנית: נת/מק/45/368 - מדיקל פלאטינום

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,669.00 מ"ר (2.669 דונם)

יחס לתוכנית

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

בעלי עניןעורך/מתכנן ראשי
אור קמינסקימודד
ירון לזרהמגיש
אוריאל שביטאדריכל
יעקב גיל-עד

המלאכה 23, הבונים 1, שכונה: קריית ספיר

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
7962	לא	73	73	73	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
73	73	כן	

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 4

מטרת התוכנית

הגדלת עצימות הבניה והקמת מבנה משולב של 15 קומות ברחוב הבונים פינת המלאכה באזור התעשייה קרית ספיר, הכולל עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה, בהתאם לתכנית האתמ"מ נת/1000.

עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת יעוד קרקע לעירוני מעורב וקביעת שימושים לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב.
- קביעת שטחי בניה לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב.
- תוספת קומות לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב.
- קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל וכלי רכב עפ"י סעיף 62 א(א)(19) לחוק התו"ב.
- קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק התו"ב.

חוות דעתדברי הסבר:

התכנית ממוקמת ברחוב הבונים פינת המלאכה במרכז אזור התעסוקה המטרופוליני קריית ספיר. במסגרת התוכנית מוצע מבנה בן 15 קומות הכולל עירוב שימושים. גודל המגרש כ- 2.7 דונם.

התכנית באה לקבוע יעוד קרקע, שימושים, שטחי בניה וקומות בהתאם להוראות תכנית נת/1000 - האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משנל) במתחם תכנון 3 - קריית ספיר. התכנית תואמת למסמך מדיניות קריית ספיר מכוח תכנית האתמ"מ, שאושר ביום 26/06/2023.

עיקרי התכנית המוצעת:

הקמת מבנה תעסוקה בן 15 קומות הכולל תעסוקה עם חזית מסחרית, מסחר ומרכז חוסן אנרגטי כתועלת ציבורית. בנוסף, סימון זיקת הנאה ברחוב הבונים והמלאכה ברוחב של 5 מ' לטובת הרחבת מרחב הרחוב לטובת רצועת נטיעות, שביל אופניים והולכי רגל.

המבנה ייבנה בדירוג הגבוה ביותר עפ"י התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281). היות והתבקשו אחוזי בניה מקסימליים, התכנית כוללת מנגנון פקיעה המותנה במימוש.

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.
2. אישור רת"א
3. תיאום עם משרד הביטחון
4. אישור רשות המים
5. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית של העירייה
6. אישור מחלקת תנועה וחניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.
7. אישור תאגיד מי נתניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.
8. אישור מחלקת ניקוז והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.
9. אישור אגף איכות הסביבה.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.
2. אישור רת"א
3. תיאום עם משרד הביטחון
4. אישור רשות המים
5. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית של העירייה
6. אישור מחלקת תנועה וחניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.
7. אישור תאגיד מי נתניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.
8. אישור מחלקת ניקוז והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.
9. אישור אגף איכות הסביבה.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, דב שטמר, מוטי רצאבי, יוסף ביטון, אלעד כהן, שלו אלגלי

נציגים:

שאול אדם



עיריית נתניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך תוכנית: 408-1509819

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4 תכנית מתאר מקומית: 408-1420421 (נת/מק/42/368)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025

שם התכנית: נת/מק/42/368 - מגדלי ספיר מלונאות עסקים ותעסוקה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,473.00 מ"ר (2.473 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
תתל/65/א	כפיפות
408-0176057	כפיפות
נת/7/400	שינוי
נת/6/368	החלפה
נת/6/368ג	החלפה

בעלי ענין

עורך/מתכנן ראשי

יעקב גיל-עד

מודד

ירון לזר

המגיש

אוריאל שביט

יד חרוצים 7, שכונה: קריית ספיר

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
7962	לא	51	51	51	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
51A	51A	כן	
51B	51B	כן	

גרסת תשריט התכנית: 12

גרסת הוראות התכנית: 16

מטרת התוכנית

הגדלת עצימות הבניה והקמת מבנה משולב בן 21 קומות, הכולל עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, בהתאם לתכנית האתמ"מ 408-0176057 (נת/1000).

עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת יעוד קרקע לעירוני מעורב וקביעת שימושים לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב.
- קביעת שטחי בניה לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב.
- תוספת קומות לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב.
- קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל וכלי רכב עפ"י סעיף 62 א(א)(19) לחוק התו"ב.
- קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק התו"ב.
- קביעת שפ"פ עפ"י סעיף 62 א(א)(12)(1) לחוק התו"ב.

חוות דעתדברי הסבר:

התכנית ממוקמת ברחוב החרוצים 7 באזור התעסוקה המטרופוליני קריית ספיר. התכנית ממוקמת כ-50 מ' דרומית מתחנת הרכבת ספיר ברחוב יד חרוצים. בתחום המזרחי של המגרש מתוכננת טיילת נוף מוגבהת ממסילת הרכבת עפ"י מסמך המדיניות למתחם. גודל המגרש כ-2.5 דונם. התכנית באה לקבוע יעוד קרקע, שימושים, שטחי בניה וקומות בהתאם להוראות 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. הקמת מבנה בן 21 קומות בשני אגפים נפרדים הכולל חזית מסחרית, מסחר, תעסוקה ואכסון מלונאי. **תועלות לציבור:**

א. בחזית רחוב יד חרוצים תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב של 5 מ' להרחבת הדרך לטובת אופניים והולכי רגל ולחיזוק הליכתיות הרחוב.

ב. לצורך קישוריות רח' יד חרוצים לטיילת לאורך מסילת רכבת תקבע זכות מעבר ברוחב של 2.5 מ' דרך המבנה כמעבר פתוח לרווחת הציבור.

ג. ייקבע שטח פרטי פתוח מגבול קו בניין אחורי ועד לגבול המגרש בשטח של 320 מ"ר. בשטח השפ"פ תקבע פונקציה ציבורית, כגון גינה קהילתית.

ד. בתחום השפ"פ לאורך המסילה יתוכנן שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים כזיקת הנאה ברוחב של 3 מ'.

2. היות והתבקשו אחוזי בניה מקסימליים, התכנית כוללת מנגנון פקיעה המותנה במימוש היתרים, לצורך הבטחת מימוש שטחי הבניה המבוקשים

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.

2. רוחב זכות המעבר בתוך המבנה לרווחת הציבור בין רח' יד חרוצים לטיילת לאורך מסילת הרכבת לא יפחת מ-2.5 מ'.

3. אישור רת"א

4. תיאום עם משרד הביטחון

5. אישור רשות המים

6. תיאום מול רכבת ישראל

7. אישור מחלקת תנועה וחניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.

8. אישור תאגיד מי נתניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.

9. אישור מחלקת ניקוז והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.

2. רוחב זכות המעבר בתוך המבנה לרווחת הציבור בין רח' יד חרוצים לטיילת לאורך מסילת הרכבת לא יפחת מ-2.5 מ'.

3. אישור רת"א

4. תיאום עם משרד הביטחון

5. אישור רשות המים

6. תיאום מול רכבת ישראל

7. אישור מחלקת תנועה וחניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.

8. אישור תאגיד מי נתניה והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.

9. אישור מחלקת ניקוז והגשת נספח מעודכן עפ"י קו כחול.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5 תכנית מתאר מקומית: 408-1306943 (נת/מק/559/9)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025

שם התכנית: נת/מק/9/559 - שדרות טום לנטוס - תוספת זכויות בחלקה 21 בגוש 9086

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 3,139.00 מ"ר (3.139 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/400/7	שינוי
נת/559	שינוי
408-0176057	שינוי

בעלי עניןמבקש

אס. ברבי שירותים והשקעות בע"מ, שטמפפר 9 נתניה, 054-7711300

ג.ס.ק. נכסים ובנין בע"מ, שטמפפר 9 נתניה, 050-7261261

אלי גברי, שטמפפר 9 נתניה, 050-7261261

אליהו ברבי, שטמפפר 9 נתניה, 054-7711300

יוזם/מגיש

אס. ברבי שירותים והשקעות בע"מ

ג.ס.ק. נכסים ובנין בע"מ

עורך/מתכנן ראשי

מוטי כסיף

המגיש

אס. ברבי שירותים והשקעות בע"מ

ג.ס.ק. נכסים ובנין בע"מ

אלי גברי

אליהו ברבי

שד לנטוס טום 8, שכונה: אזה"ת קרית יהלום

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9086	לא	21	21	21	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
21	21	כן	

גרסת תשריט התכנית: 18

גרסת הוראות התכנית: 27

מטרת התוכנית

תוספת זכויות בבנין קיים לצורך השלמת שטחי מסחר בקומת הכניסה, ושטחי שירות על גג מבנה בשימושי תעסוקה ומסחר.

עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטחי בנייה, לפי סעיף א62(ג).
2. קביעת יעוד קרקע לתעסוקה, לפי סעיף א62(ג).
3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י סעיף א62(א)(19).



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

חוות דעת

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.
התכנית הופקדה ביום 12.9.25. לא התקבלו התנגדויות והתכנית אינה טעונה את אישור השר.

רקע:

התכנית ממוקמת בחלקה 21 בגוש 9086 הממוקם בין רחוב טום לנטוס למסילת הברזל ממערב, דרומית לרחוב האר"י. שטח התכנית כ- 3 דונם. בתחום התוכנית קיים מבנה בן 6 קומות בהיתר. מטרת התכנית הינה הוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע, ושטחי שרות בקומת הגג.

התכנית תואמת לתכנית הכוללנית אתמ"מ (תכנית 408-0176057, נת/1000) ולמסמך המדיניות מכוחה, שאושר ביום 15/5/2023 כמפורט:

- א. יעוד קרקע ושימושים - החלקה נמצאת במתחם תכנון 4 ק. יהלום - תא שטח 132 ביעוד תעסוקה.
- ב. ע"פ תכנית האתמ"מ חזית המגרש תהיה חזית מסחרית פעילה.
- ג. בחזית המגרש תוקצה זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, לצורך הרחבת המדרכה.

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



סעיף 6	הפקעות: הפ/770
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025	

שם התכנית: הרחבת בית העלמין שלב ב

סוג תוכנית הפקעות

סמכות תוכנית ועדה מקומית

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
408-0760496	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

אגף נכסים

כתובות אידה קוק

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 7935 חלקי חלקות : 10, 14, 20-24

גוש : 7936 חלקי חלקות : 4, 59, 70

גוש : 8008 חלקות במלואן : 59, 61

גוש : 8008 חלקי חלקות : 12, 30, 70, 77

מטרת התוכנית

הפקעת הרחבת בית העלמין בהתאם לתכנית נת/770

חוות דעת

לאשר הפקעה

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר הפקעה.

החלטות

לאשר הפקעה.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 2 חברים - שירי חגואל סיידון, בשארי דניאל

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, עו"ד אליאור אשריאן, דב שטמר, מוטי רצאבי, יוסף ביטון, אלעד כהן, שלו אלגלי

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240694/5	תיק בניין: 10482
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000419708

תאריך פתיחה: 16/02/2025

בעלי ענייןמבקש

גרידיש שיווק בעמ, ויצמן 32 תל אביב - יפו, 052-4586968

בעל הנכס

מדינת ישראל

גולדמן אברהם ואחרים, אברבנאל נתניה

עורך

גלעד חממי, מלכי ישראל 7 תל אביב-יפו, 050-5305665

מהנדס

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

מודד

יצחק בן-אבי - מודדי השרון בע"מ, רח' עמק חפר 69 נתניה, 42220

כתובת: **מרחב תכנון נתניה****גוש וחלקה:** גוש: 8238 חלקה: 402 מגרש: 23**תוכניות:** נת/1/700/א, 408-0158410, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ב, נת/מק/96/7/400/ב, נת/1/700/ב, נת/90/7/400/ב**יעוד:** אזור מגורים ב מיוחד שטח מגרש נטו לז 544.00 מ"ר**שימושים:** בניה למגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'מהות הבקשה

הקמת בית משותף הכולל 6 קומות, קומת קרקע מפולשת מעל קומת מרתף, חדרי יציאה לגג, מרפסות, ממ"ד, חניות ופיתוח שטח, סה"כ 7 יח"ד.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		747.69	747.69		784.00		פורסמה הקלה לניוד שטחים בין הקומות
שטחים עיקריים על קרקעי		42.81	42.81		40.00		חדר על הגג
שטחים עיקריים תת קרקעי		87.76	87.76				מותר עד שטח הדירה בקומת קרקע
שטח שירות על קרקעי		49.73	49.73				קומת קרקע מותר: בכל תכנית הקומה מעליה השטח שאינו משמש שטח עיקרי.
שטח שירות על קרקעי		223.52	223.52		245.00		מעל קומת הקרקע פורסמה הקלה לניוד שטחים בין הקומות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240694/5

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטח שירות תת קרקעי		63.66	63.66				ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קרקע		145.18	145.18				הגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)
שימושים							מגורים ב' מיוחד
מספר יחיד		7.00	7.00		7.00		
תמהיל							לפי נת/1/700 א: שטח עיקרי מינימלי ליחיד יהיה 100 מ"ר מוצע: 4 דירות בנות 5 חדרים דירה אחת בת 6 חדרים 2 דירות בנות 3 חדרים
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		תוספת קומות לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי		7.00	7.00		5.00		קרקע + 6 + חדר על הגג + קומה טכנית תוספת 2 קומות (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי		4.60			4.00		לרחוב בר גיורא
קו בנין קדמי		3.40			3.00		לרחוב עמוס קינן
קו בנין צידי		8.00			4.00		צפוני
קו בנין צידי		5.00			4.00		הקלה עד 10% (פורסמה הקלה) הקלה עד 2.70 מ' בקיר אטום (פורסמה הקלה)
גובה		30.92					
גדרות		150.00					
פרגולות		40.30					
מרפסות							הבלטת מרפסת מעבר לק.ב.

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: פקיד יערות, מודד עירייה, השבחה, ניקוז, תנועה וחניה, שפ"ע, פיקוח, בעלויות.
2. תאריך גמר פרסום: 16.12.24
לא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח**- בדיקת מפקח בניה**

לאחר ביקורת בשטח
התכנית מתארת את המצב בשטח
המוצע לא קיים
טרם החלו עבודות הבנייה

חוות דעת מהנדסת העיר**הקלות לאישור:**

1. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש קרקע+6+חדר על הגג.
 5. ניוד שטחים עיקריים ושירות בין הקומות הטיפסיות לקומות שבהקלה.
 6. הבלטת מרפסת בקו בנין קידמי דרומי (לרחוב בר גיורא) עד 40% מהמרווח 1.6 מ' במקום 4 מ'.
 8. הבלטת מרפסת בקו בנין קידמי מזרחי (לרחוב עמוס קינן) עד 40% מהמרווח עד 1.2 מטר במקום 3 מטר.
 9. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לקיר עם פתחים עד 10% מהמרווח עד 3.6 מ' במקום 4 מ'.
 10. שינוי להנחיות מרחביות עיצוביות (ככל שיידרש).
 11. הנמכת מפלס חצר אנגלית למפלס המרתף.
 12. כניסה ניפרדת למרתף ממפלס הכניסה.
 15. הקלה לגובה קומה (קרקע וטיפסיות) עד 3.40 מטר ברוטו במקום 3.20 שמותר.
- שיפור תכנון ותנאי מחיה.**

הקלה לא לאישור:

7. הקמת מחסנים דירתיים בקומות טיפוסיות.
10. הגדלת חדר יציאה לגג עד 60 מ"ר במקום 40 מ"ר

13. הגדלת חדר יציאה לגג ב 10 מ"ר סה"כ כ 50 מ"ר במקום 40 מ"ר שמותר.
14. הקלה בקו בניין קידמי בסטיה של עד כ 30 ס"מ בקומת קרקע ומרתף בלבד בעיגול המגרש התאמה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת הלח"י ועד צומת בר גיורא.

הקלות לא רלוונטיות:

2. שינוי לבינוי,
 3. ביטול נסיגות בקומות עליונות שהקלה.
 4. הגדלת תכסית הבניה.
- במסגרת תכנית מתוקנת לא התבקשו ההקלות הנ"ל ועל כן הן מיותרות.

ממליצים לאשר את הבקשה להקמת בית משותף הכולל 6 קומות, קומת קרקע מפולשת מעל קומת מרתף, חדרי יציאה לגג, מרפסות, ממ"ד, חניות ופיתוח שטח, סה"כ 7 יח"ד, בכפוף ל:

1. הגשת תכנית מתוקנת לפי הערות מח' רישוי.
2. ביטול בניה מעבר לקווי בניין,
3. הקטנת שטח חדרים על הגג עד מותר בתב"ע.
4. אין לתכנן חניה בכניסה למבנה. יש לעדכן,
5. יש לתכנן חלון בח. מדרגות
6. ביטול מחסנים בקומות.

החלטות

הקלות לאישור:

1. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש קרקע+6+חדר על הגג.
 5. ניווד שטחים עיקרים ושירות בין הקומות הטיפסיות לקומות שבהקלה.
 6. הבלטת מרפסת בקו בנין קידמי דרומי (לרחוב בר גיורא) עד 40% מהמרווח 1.6 מ' במקום 4 מ'.
 8. הבלטת מרפסת בקו בנין קידמי מזרחי (לרחוב עמוס קינן) עד 40% מהמרווח עד 1.2 מטר במקום 3 מטר.
 9. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לקיר עם פתחים עד 10% מהמרווח עד 3.6 מ' במקום 4 מ'.
 10. שינוי להנחיות מרחביות עיצוביות (ככל שיידרש).
 11. הנמכת מפלס חצר אנגלית למפלס המרתף.
 12. כניסה ניפרדת למרתף ממפלס הכניסה.
 15. הקלה לגובה קומה (קרקע וטיפסיות) עד 3.40 מטר ברוטו במקום 3.20 שמותר.
- שיפור תכנון ותנאי מחיה.

הקלה לא לאישור:

7. הקמת מחסנים דירתיים בקומות טיפוסיות.
10. הגדלת חדר יציאה לגג עד 60 מ"ר במקום 40 מ"ר
13. הגדלת חדר יציאה לגג ב 10 מ"ר סה"כ כ 50 מ"ר במקום 40 מ"ר שמותר.
14. הקלה בקו בניין קידמי בסטיה של עד כ 30 ס"מ בקומת קרקע ומרתף בלבד בעיגול המגרש התאמה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת הלח"י ועד צומת בר גיורא.

הקלות לא רלוונטיות:

2. שינוי לבינוי,
 3. ביטול נסיגות בקומות עליונות שהקלה.
 4. הגדלת תכסית הבניה.
- במסגרת תכנית מתוקנת לא התבקשו ההקלות הנ"ל ועל כן הן מיותרות.

לאשר את הבקשה להקמת בית משותף הכולל 6 קומות, קומת קרקע מפולשת מעל קומת מרתף, חדרי יציאה לגג, מרפסות, ממ"ד, חניות ופיתוח שטח, סה"כ 7 יח"ד,

בכפוף ל:

1. הגשת תכנית מתוקנת לפי הערות מח' רישוי.
2. ביטול בניה מעבר לקווי בניין,
3. הקטנת שטח חדרים על הגג עד מותר בתב"ע.
4. אין לתכנן חניה בכניסה למבנה. יש לעדכן,
5. יש לתכנן חלון בח. מדרגות
6. ביטול מחסנים בקומות.

מכון בקרה

תנאים לשלב בקרת תכנ

- קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכנ לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
- יש להגיש תכנית מתוקנת

תנאים להיתר

- 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.
- 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 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 חיפוי, 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
- 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 מכון בקרה.
- 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 למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.

- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

- 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.

- גנרטור: תנאי לתחילת עבודות: איסור הפעלת גנרטור - במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה הסמוכים למבני מגורים/ ציבוריים/ תעסוקה. על המבקש להגיש תצהיר כי לא יעשה ש במקרים חריגים בהם אין אפשרות להתחבר לתשתית חשמל קיימת, באישור אגף איכות סביבה, יש להגיש תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.

- אוורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.

- פסולת בניין ועפר (חפירה): במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

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 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

- 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 מסכס 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240694/5

- 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
- תצהיר מהנדס גפ"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.
- אישור מכון בקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- 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 חיצוניים 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 הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות.
- במקרה של חניות כפולות- הצמדת החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקן קשירה לאופניים ועוגן קשירה לאופנועים.
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונסקלה 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.
- ערבות בנקאית - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקאית בשלב תעודת גמר".
- קרינה - יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס + דוח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה - יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל, כאשר כל מערכות המבנה פועלות בהספק מלא או לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה, כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- אוורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.
- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- אין מעורבות בתיק זה של עצים בחלקה 402



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20230934/4	תיק בניין: 10476
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000343815

תאריך פתיחה: 27/10/2025

בעלי ענייןמבקש

פרץ לוזון בנין ופיתוח בע"מ, רפפורט 3 כפר סבא, 054-7205050

בעל הנכס

פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ, רפפורט 3 כפר סבא

עורך

אייל איציקין, היצירה (החוצבים) ת.ד. 3471 מבשרת ציון, 90805, 054-4694641

מהנדס

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר-סבא כפר-סבא, 052-3207473

כתובת:

מאיר שמגר, שכונה: חוף הזהב

גוש וחלקה:

גוש: 8315 חלקה: 29 מגרש: 614

גוש: 8323 חלקה: 31 מגרש: 614, חלקה: 34 מגרש: 614

תוכניות:

תמל/1071, 408-0217752

יעוד:

אזור מגורים ג' - מבא"ת

שטח מגרש נטו לז' 5170.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

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

הקמת 4 מבני מגורים חדשים, 3 בניינים עד 9 קומות ובנין אחד עד 8 קומות, בני 29 יח"ד כל אחד. סה"כ 116 יח"ד. הטמנת צוברי גז תת קרקע, הכוללים שתי קומות חניה, פיתוח שטח וגידור.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		12,608.66	12,608.66		12,612.00		בניין מגורים 1: 3209.20 מ"ר בניין מגורים 2: 3208.26 מ"ר בניין 3: 3208.26 מ"ר בניין 4: 2816.86 מ"ר סה"כ 12442.58 מ"ר מגורים. בנוסף, 166.08 מ"ר עבור שירותי פנאי. מותר 50 מ"ר עבור כל בניין.
שטחים עיקריים על קרקעי		1,630.92	1,630.92		1,740.00		מרפסות - בנוסף לשטח עיקרי.
שטח שירות על קרקעי		3,393.33	3,393.33		4,872.00		לפי הוראות טבלה 5: ח. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה(שטח עיקרי ושרות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת. העברה 646.52 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230934/4

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטח שירות תת קרקעי		7,406.52	7,406.52		6,760.00		לפי הוראות טבלה 5 : ח. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה(שטח עיקרי ושרות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת. העברה 646.52 מ"ר עבור שירות תת קרקעי.
סה"כ שטחי שרות (מ"ר)		10,799.85	10,799.85		11,632.00		
תכסית קרקע		2,263.25	2,263.25	50.00	2,569.50		
שימושים							אזור מגורים ג' ומסחר
מספר יחיד		116.00	116.00		116.00		
תמהיל							23 דירות בנות 3 חדרים. 10 דירות בנות 4 חדרים. 66 דירות בנות 5 חדרים. 11 דירות בנות 6 חדרים. 6 דירות בנות 7 חדרים.
מספר קומות תת קרקעי		2.00	2.00		2.00		
מספר קומות על קרקעי		9.00	9.00		10.00		
קו בנין קדמי		5.00	5.00		5.00		מזרח, מערב ודרום
קו בנין אחורי		5.00	5.00		3.00		צפון הקלה עד 10% (פורסמה הקלה)
גובה		33.72	33.72		34.00		מותר : הגובה המירבי מעל הקרקע הינו 34 מטר. בהערות בטבלה 5 בתב"ע מצויין בסעיף ט, כי הגובה הכולל של המתקנים הטכניים הינו עד 106 מטר מעל פני הים. מוצע : גובה תקרת המגורים העליונה הינו 30.63 מטר והגובה הכולל יחד עם המתקנים הטכניים הינו 51.75 מטר אבסולוטי (33.75 מטר מעל הכניסה הקובעת 00).
פרגולות		371.73	371.73				
מרפסות		1,050.53	1,050.53				מרפסות גג

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים : מח' השבחה, מח' פיקוח, חל"ת, מודד עירייה, מח' ניקוז, אגף לאיכות הסביבה, מי נתניה, שפ"ע, בעלויות, פקיד יערות.
2. תאריך גמר פרסום: 08.06.2025
לא התקבלו התנגדויות

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

1. בעת ביקור פיקוח בתאריך 2.1.2024.
2. האזור מגודר באיסקורית לכן מאוד היה קשה לראות את כל השטח. ישנם עבודות עפר באזור זה השטח טרם בוצעו עבודות החפירה והבנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

הקלות לאישור :

1. הקלה בקו בנין אחורי עד 10% כולל פתחים .
2. לשיפור התכנון

הקלה לא לוונטיות :

1. הקלה בניוד שטחי שירות ממעל הקרקע למתחת הקרקע בשיעור של 1000 מ"ר לטובת חניונים, חניה ומחסנים.
2. מותר בתב"ע

3. הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 מ' במקום 3.20 מ'. הכוונה לגובה מקסימלי עד 3.20

ממליצים לאשר את הבקשה להקמת 4 מבני מגורים חדשים, 3 בניינים עד 9 קומות ובנין אחד עד 8 קומות, בני 29 יח"ד כל אחד. סה"כ 116 יח"ד, הטמנת צוברי גז תת קרקעי, הכוללים שתי קומות חניה, פיתוח שטח וגידור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת בכפוף:

- בינוי שתי הקומות העליונות שמתחת לקומת הגג יבוצע בדירוג ובנסיגה של החזית העיקרית באורכה הפונה לכיוון שטחי המועצה האזורית עמק חפר, לפי סעיף 6.1 ח.
- הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להערות מח' רישוי.
- יש להקטין שטח של מרפסות קונזוליות לפי מותר בתב"ע.

החלטות

הקלות לאישור:

2. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% כולל פתחים .
לשיפור התכנון

הקלה לא לוונטית:

1. הקלה בניוד שטחי שירות ממעל הקרקע למתחת הקרקע בשיעור של 1000 מ"ר לטובת חניונים, חניה ומחסנים.
מותר בתב"ע
3. הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 מ' במקום 3.20 מ'. הכוונה לגובה מקסימלי עד 3.20

לאשר את הבקשה להקמת 4 מבני מגורים חדשים, 3 בניינים עד 9 קומות ובנין אחד עד 8 קומות, בני 29 יח"ד כל אחד. סה"כ 116 יח"ד, הטמנת צוברי גז תת קרקעי, הכוללים שתי קומות חניה, פיתוח שטח וגידור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת בכפוף:

- בינוי שתי הקומות העליונות שמתחת לקומת הגג יבוצע בדירוג ובנסיגה של החזית העיקרית באורכה הפונה לכיוון שטחי המועצה האזורית עמק חפר, לפי סעיף 6.1 ח.
- הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להערות מח' רישוי.
- יש להקטין שטח של מרפסות קונזוליות לפי מותר בתב"ע.

מכון בקרה



הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכן

- יש להחתים מורשה נגישות על גבי התכנית
- יש לצרף אישור חברת הגז + תעודת מהנדס גפ"מ
- אישור חברת החשמל: 2 חותמות על גבי התכנית.
- יש לצרף הסכם פיתוח עם חל"ת
- יש להגיש תכנית מתוקנת
- קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52

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.
- הוצאות עריכת תכנית מהתב"ע שחלה עליה
- אישור מנהל

תנאים לתחילת עבודות

- חתימת קבלן מבצע לחיבור המגרש למערכת הפניאומטית השכונתית"
- הגשת תשריט לפני תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה)
- 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 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230934/4

- 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 מכון בקרה.
- 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 למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחיבות עם העירייה).
- פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- 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.
- 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 והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- באם נדרש גנרטור לשלב העבודות - הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- איורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- אקולוגיה - עמידה בהנחיות למניעת מפגעים לפני תחילת עבודות (לרבות סיור מקדים באתר לפני העבודות).
- אין מעורבות פקיד יערות בתיק זה. לא נראו עצים בתמונות המגרש ובמפת המדידה

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.
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר
- 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 אחראי לתיאום עם מכון בקרה על תיקון ליקוי או חריגה במקרה הצורך
- 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.
- ה. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.
- אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות מסחר ושימושים, פיר ארובה, נטיעת עצים, בניה ירוקה, איורור חניונים וכו'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230934/4

- 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.
- 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.
- 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 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
- תצהיר מהנדס גפ"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.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- 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
- סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה / הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה, לציבור בתחום המגרש.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה / הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה, לציבור בתחום המגרש
- רישום זיקות הנאה ברשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין.
- במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230934/4

- ערבות - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות להנפקת ערבות בנקרית בשלב תעודת גמר".
- קרינה - יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס + דוח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה - יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל, כאשר כל מערכות המבנה פועלות בהספק מלא או לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה לפחות 1. כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- איוורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.
- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- 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 וגיננו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- אין מעורבות פקיד יערות בתיק זה. לא נראו עצים בתמונות המגרש ובמפת המדידה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

10344 תיק בניין:	20240860/3 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 9
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000424315

תאריך פתיחה: 16/07/2025

בעלי ענייןמבקש

שימון גואטה, שד בן צבי 110 נתניה, 053-9225204

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

עורך

אפרים לבנטר, שד בן אביי 45 נתניה, 09-8828161

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 4231435

מודד

יצחק בן-אבי - מודדי השרון בע"מ, רח' עמק חפר 69 נתניה, 42220

כתובת: נתן קומוי 13, נתן קומוי 15, שכונה: קרית נורדאו

גוש וחלקה: גוש: 7929 חלקה: 14 מגרש: 335

תוכניות: תרש"צ/3/12, 3/12/2, 408-0546879, 408-0158410, נת/16/401, ג, נת/16/401, נת/3/401, א

יעוד: אזור מגורים 2 קומות

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בריכת שחיהמהות הבקשה

תוספת בריכת שחייה וחדר מכונות ליח"ד מזרחים מתוך דו משפחתי קיים בהיתר מס' 20230019

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחים עיקריים	540.00		540.00				מרתף, קרקע, קומה א
סה"כ שטחי שירות	49.80	5.00	54.80				חדר מכונות הקלה: חדר מכונות מחוץ לקו בניין
שימושים							אזור מגורים א
מספר יח"ד	2.00		2.00				
קו בנין קדמי	4.00						רחוב נתן קומוי
קו בנין קדמי	8.00						רחוב שלום עליכם
קו בנין אחורי	6.00						
קו בנין צידי	3.00						
גובה	8.69						
גדרות	98.00						



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240860/3

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 0.50 מ' במקום 2.00 מ' המותרים - שיפור תכנון 2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.50 מ' במקום 2.00 מ' המותרים - שיפור תכנון 3. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד מזרח לגבול מגרש 0.50 מ' במקום 3.00 מ' המותרים - שיפור תכנון 4. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד צפון לגבול מגרש 5.50 מ' במקום 8.00 מ' המותרים - שיפור תכנון 5. הקלה בחדר מכוונת לא צמוד למבנה - שיפור תכנון					35.70		בריכות שחיה
				47.50		47.50	פרגולות
				6.20		6.20	מרפסות

הערות :

1. אישורי גורמים : בעלויות, פיקוח, איכות סביבה, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה.
2. אישור תיק פרסום : 26.12.24

דו"ח פיקוח**בדיקת מפקח בניה**

התוכנית תואמת את המציאות בשטח המוצע לא קיים

מדובר באתר בניה והחלו עבודות הבניה על פי היתר קודם למבנים

מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר**הקלות לאישור :**

1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 0.50 מ' במקום 2.00 מ' המותרים
2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.50 מ' במקום 2.00 מ' המותרים
3. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד מזרח לגבול מגרש 0.50 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
4. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד צפון לגבול מגרש 5.50 מ' במקום 8.00 מ' המותרים
5. הקלה בחדר מכוונת לא צמוד למבנה לצורך שיפור תכנון

ממליצים לאשר בקשה לתוספת בריכת שחייה וחדר מכוונת ליח"ד מזרחים מתוך דו משפחתי קיים בהיתר מס' 20230019 בכפוף ל:
1. תיקון תוכנית הערות מחלקת רישוי

החלטות**הקלות לאישור :**

1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 0.50 מ' במקום 2.00 מ' המותרים
2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.50 מ' במקום 2.00 מ' המותרים
3. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד מזרח לגבול מגרש 0.50 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
4. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד צפון לגבול מגרש 5.50 מ' במקום 8.00 מ' המותרים
5. הקלה בחדר מכוונת לא צמוד למבנה לצורך שיפור תכנון

לאשר בקשה לתוספת בריכת שחייה וחדר מכוונת ליח"ד מזרחים מתוך דו משפחתי קיים בהיתר מס' 20230019 בכפוף ל:
1. תיקון תוכנית הערות מחלקת רישוי



הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, 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.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה
- במקרה שישנה בעלות רמ"מ/קק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"מ, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אישור מי נתניה
- אישור שפ"ע
- אישור מודד
- אישור שפ"ע
- אישור מי נתניה
- מודד עיריה
- אקוסטיקה- בריכה : ככל ומתוכננת בריכת שחיה עם ח.מכונות תת-קרקעי, יש לתכנן את חדר המכונות עם דלת אקוסטית המונעת מעבר קול (כושר בידוד של 30dB). בבסיס המשאבות,
- יש להתקין בולמי זעזועים. רק במידה ומתוכנן חדר מכונות עילי, יש להגיש : חיזוי אקוסטי עבור הבריכה לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן 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).

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240860/3

- 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 סימון קווי הבניין/העמדת בריכת השחיה.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת בריכת השחיה.
- 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 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.
- 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.
- 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240860/3

- 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
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אקוסטיקה לבריכה : ככל ותוכננה בריכת שחייה עם חדר מכונות עילי, יש להציג דו"ח מדידה אקוסטית בפועל באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש.
- . הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי לאישור אגף איכות הסביבה.
- 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240861/2	תיק בניין: 10345
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000419878

תאריך פתיחה: 22/12/2024

בעלי ענייןמבקש

אילן עמר, שד בן צבי 106 נתניה, 058-6366847
ליאור עמר, שמורת נחל בניאס 23 נתניה, 058-6537670

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

עורך

אפרים לבנטר, שד בן אבי"י 45 נתניה, 09-8828161

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 4231435

מודד

יצחק בן-אבי - מודדי השרון בע"מ, רח' עמק חפר 69 נתניה, 42220

כתובת: נתן קומוי 9, נתן קומוי 11, שכונה: קרית נורדאו

גוש וחלקה: גוש: 7929 חלקה: 15 מגרש: 334

תוכניות: תרש"צ/3/12/2

יעוד: אזור מגורים 2 קומות

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בריכת שחיה

מהות הבקשה

תוספת בריכות שחייה וחדר מכוונות בכל יח"ד בדו משפחתי קיים בהיתר מס' 2023028

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחיים עיקריים	540.00		540.00				מרתף, קרקע, קומה א'
סה"כ שטחי שירות	49.00	10.00	59.00				חדר מכוונות ל2 יח"ד הקלה: חדר מכוונות מחוץ לקו בניין.
שימושים							אזור מגורים א
מספר יח"ד	2.00		2.00				
קו בנין קדמי	4.00						רחוב נתן קומוי
קו בנין קדמי	8.00						רחוב שלום עליכם
קו בנין אחורי	6.00						
קו בנין צידי	3.00						
גובה	8.69						
גדרות	98.00						



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240861/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
הקמת בריכת שחיה מעבר לק.ב. בניין 1- 26.4 מ"ר בניין 2- 32.4 מ"ר הקלות : 1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים - שיפור תכנון. 2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים - שיפור תכנון. 3. מרחק בריכת שחיה צד מערב לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים - שיפור תכנון. 4. הקלה בקו בניין לחדר מכוונות צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים - שיפור תכנון. 5. הקלה בקו בניין לחדר מכוונות צד מערב לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים - שיפור תכנון. 6. הקלה בקו בניין לחדר מכוונות צד צפון לגבול מגרש 4.50 מ' במקום 8.00 מ' המותרים - שיפור תכנון. 7. הקלה בחדר מכוונות לא צמוד למבנה - שיפור תכנון.					68.80		בריכות שחיה
				47.50		47.50	פרגולות
הבלטת מרפסת מעבר לק.ב.				6.20		6.20	מרפסות

הערות :

1. אישור גורמים : בעלויות, פיקוח, איכות סביבה, תנועה וחניה, השבחה.
2. תיק פרסום : 26.1.25. לא התקבלו התנגדויות

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

התוכנית מתארת את המציאות בשטח

המוצע לא קיים

מדובר על היתר בניה, החלו עבודות הנביה לפי היתר מקורי

מצ"ב תמונות בארכיב

איש קשר גיקי וייס מנהל עבודה 0522750175

חוות דעת מהנדסת העיר

הקלות לאישור :

1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים .
2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים .
3. מרחק בריכת שחיה צד מערב לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים .
4. הקלה בקו בניין לחדר מכוונות צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים .
5. הקלה בקו בניין לחדר מכוונות צד מערב לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים .
6. הקלה בקו בניין לחדר מכוונות צד צפון לגבול מגרש 4.50 מ' במקום 8.00 מ' המותרים .
7. הקלה בחדר מכוונות לא צמוד למבנה - שיפור תכנון.

לצורך שיפור תכנון

ממליצים לאשר את הבקשה לתוספת בריכות שחיה וחדר מכוונות בכל יח"ד בדו משפחתי קיים בהיתר מס' 2023028 בכפוף ל:

1. תיקון תוכנית הערות מחלקת רישוי.



החלטות

הקלות לאישור:

1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים .
2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים .
3. מרחק בריכת שחיה צד מערב לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים .
4. הקלה בקו בניין לחדר מכונות צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים .
5. הקלה בקו בניין לחדר מכונות צד מערב לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים .
6. הקלה בקו בניין לחדר מכונות צד צפון לגבול מגרש 4.50 מ' במקום 8.00 מ' המותרים .
7. הקלה בחדר מכונות לא צמוד למבנה - שיפור תכנון.

לצורך שיפור תכנון

לאשר את הבקשה לתוספת בריכות שחיה וחדר מכונות בכל יח"ד בדו משפחתי קיים בהיתר מס' 2023028 בכפוף ל:
1. תיקון תוכנית הערות מחלקת רישוי.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, 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.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה
- במקרה שישנה בעלות רמ"ק/ל"ר/פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אקוסטיקה- בריכה : ככל ומתוכננת בריכת שחיה עם ח.מכונות תת-קרקעי, יש לתכנן את חדר המכונות עם דלת אקוסטית המונעת מעבר קול (כושר בידוד של 30dB).
- בבסיס המשאבות, יש להתקין בולמי זעזועים. רק במידה ומתוכנן חדר מכונות עילי, יש להגיש : חיזוי אקוסטי עבור הבריכה לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביב

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 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 סימון קווי הבניין/העמדת בריכת השחיה.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת בריכת השחיה.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- 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.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240861/2

- 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
- אקוסטיקה לבריכה : ככל ותוכננה בריכת שחייה עם חדר מכונות עילי, יש להציג דו"ח מדידה אקוסטית בפועל באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי לאישור אגף איכות הסביבה.
- 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 וגיזונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240858/1	תיק בניין: 9384
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000423024

תאריך פתיחה: 27/11/2024

בעלי עניין

מבקש

ג'ורדן גואטה, שדרות אגם כנרת 5 נתניה, 053-7080839

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

עורך

אפרים לבנטר, שד בן אביי 45 נתניה, 09-8828161

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 4231435

מודד

יצחק בן-אבי - מודדי השרון בע"מ, רח' עמק חפר 69 נתניה, 42220

כתובת: נתן קומוי 5, נתן קומוי 7, שכונה: קרית נורדאו

גוש וחלקה: גוש: 7929 חלקה: 16 מגרש: 333

תוכניות: תרש"צ/3/12/2, 408-0158410, נת/16/401/ג, נת/16/401/א, תרש"צ/3/12/2

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בריכת שחיה

מהות הבקשה

תוספת בריכת שחייה וחדר מכונות ליח"ד מזרחים מתוך דו משפחתי קיים בהיתר מס' 2022185

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחיים עיקריים	540.00		540.00				מרתף, קרקע, קומה א
סה"כ שטחי שירות	49.80	5.00	54.80				חדר מכונות הקלה: חדר מכונות מחוץ לקו בניין.
שימושים							אזור מגורים א
קו בנין קדמי	4.00						רחוב נתן קומוי
קו בנין קדמי	8.00						רחוב שלום עליכם
קו בנין אחורי	6.00						
קו בנין צידי	3.00						
גובה	8.69						
גדרות	98.00						



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240858/1

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
הקלות : 1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים- שיפור תכנון. 2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים- שיפור תכנון. 3. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד מזרח לגבול מגרש 1.00 במקום 3.00 מ' המותרים- שיפור תכנון. 4. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת בצד צפון לגבול מגרש 5.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים- שיפור תכנון. 5. הקלה בחדר מכוונת לא צמוד למבנה- שיפור תכנון.					32.40		בריכות שחיה
				47.50		47.50	פרגולות
				6.20		6.20	מרפסות

הערות :

1. אישור גורמים: בעלויות, פיקוח, איכות סביבה, תנועה וחניה, ניקוז, בשבחה.
2. תיק פירסום: 26.12.24, לא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

התוכנית תואמת את מציאות בשטח המוצע לא קיים

מדובר באתר בנייה על פי היתר קודם - בשלבי בניה

מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר

הקלות לאישור :

1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים.
2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים.
3. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד מזרח לגבול מגרש 1.00 במקום 3.00 מ' המותרים.
4. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת בצד צפון לגבול מגרש 5.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים.
5. הקלה בחדר מכוונת לא צמוד למבנה- שיפור תכנון.

ממליצים לאשר בקשה לתוספת בריכת שחיה וחדר מכוונת ליח"ד מזרחים מתוך דו משפחתי קיים בהיתר מס' 2022185 מס' 2022185 בכפוף ל:

1. תיקון תוכנית הערות מחלקת רישוי

החלטות

הקלות לאישור :

1. מרחק בריכת שחיה צד מזרח לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים.
2. מרחק בריכת שחיה צד צפון לגבול מגרש 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים.
3. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת צד מזרח לגבול מגרש 1.00 במקום 3.00 מ' המותרים.
4. הקלה בקו בנין לחדר מכוונת בצד צפון לגבול מגרש 5.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים.
5. הקלה בחדר מכוונת לא צמוד למבנה- שיפור תכנון.

לאשר בקשה לתוספת בריכת שחיה וחדר מכוונת ליח"ד מזרחים מתוך דו משפחתי קיים בהיתר מס' 2022185 מס' 2022185 בכפוף ל:

1. תיקון תוכנית הערות מחלקת רישוי

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון**נוכחות:****חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, דב שטמר, מוטי רצאבי, יוסף ביטון, אלעד כהן, שלו אלגלי

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור מי נתניה
- אישור שפי"ע
- אישור מודד
- 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 איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה
- במקרה שישנה בעלות רמ"ק/ל"ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אקוסטיקה- בריכה: ככל ומתוכננת בריכת שחיה עם ח.מכונות תת-קרקעי, יש לתכנן את חדר המכונות עם דלת אקוסטית המונעת מעבר קול (כושר בידוד של 30dB).
- בבסיס המשאבות, יש להתקין בולמי זעזועים. רק במידה ומתוכנן חדר מכונות עילי, יש להגיש: חיזוי אקוסטי עבור הבריכה לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביב

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן 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

- 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 מלווה לתחילת וביצוע העבודות
- 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 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: 20240858/1

- 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 הפירה 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 סימון קווי הבניין/העמדת בריכת שחיה.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת בריכת שחיה.
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- 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 הפירה 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

- 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
- בגבולות האתר קיים גינן ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינן על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הנ"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו
- 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 מסכס 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.
- 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240858/1

- 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
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אקוסטיקה לבריכה : ככל ותוכננה בריכת שחייה עם חדר מכונות עילי, יש להציג דו"ח מדידה אקוסטית בפועל באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי לאישור אגף איכות הסביבה.
- 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: *20230805/3	תיק בניין: 2529
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

*תוספת לסדר יום

מס' רישוי זמין 10000479818

תאריך פתיחה: 15/09/2024

בעלי ענייןמבקש

סיגל שטרנליב, אהרונוביץ 32 נתניה, 050-8825603

עופר שטרנליב, אהרונוביץ 32 נתניה, 050-8825603

בעל הנכס

קק"ל

מהנדס

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

ירון קרני, תל-חי כפר סבא, 054-6887277

כתובת: רחוב אהרונוביץ יוסף 23, שכונה: נאות גניםגוש וחלקה: גוש: 8215 חלקה: 50 מגרש: 50/8215תוכניות: נת/366/ד, 408-0158410, נת/מק/44/366/א, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ה, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/366/בשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

הכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים ושינוי בגג רעפים בבית דו משפחתי ליחידה צפונית קיימת בהיתר מס' 1900137 מתאריך 05.05.2014.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	174.17	30.71	204.88		323.10	30.00	
שטחים עיקריים על קרקעי	57.55		57.55				שכן
סה"כ שטחים עיקריים	231.72	30.71	262.43		646.20	60.00	
למבקש שירות על קרקעי	21.31		21.31				קיים: ממ"ד 12.3 מ"ר + מחסן 9 מ"ר
תכסית קרקע	211.31	7.11	218.42		430.80	40.00	
מספר יח"ד	2.00		2.00		3.00		
מספר קומות על קרקעי	2.00	2.00	4.00		3.00		
קו בנין קדמי	5.00	5.00			5.00		מערבי רח' אהרונוביץ
קו בנין אחורי	3.00	3.00			3.00		מזרחי קו בנין 0 למחסן קיים בהיתר
קו בנין צידי	3.00	3.00			3.00		צפוני

הערות:

1. אישורים מגורמי פנים: בעלויות, אגף איכות הסביבה, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה

2. תאריך מסירה אחרון: 19.09.2025. לא התקלו התנגדויות.

דו"ח פיקוחבדיקת מפקח בניה

הוגשה תוכנית מתוקנת המתארת את המציאות בשטח.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230805/3

המוצע קיים ומה שמסומן להריסה טרם נהרס.

מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר

הקלה לאישור:

1. הגבהת גובה קומה לצורך שיפור תיכנון.

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים ושינוי בגג רעפים בבית דו משפחתי ליחידה צפונית קיימת בהיתר מס' 1900137 מתאריך 05.05.2014.

החלטות

הקלה לאישור:

1. הגבהת גובה קומה לצורך שיפור תיכנון.

לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים ושינוי בגג רעפים בבית דו משפחתי ליחידה צפונית קיימת בהיתר מס' 1900137 מתאריך 05.05.2014.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור מודד עירייה

- אישור מי נתניה

- 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"ק/לר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.

- אישור יועץ בטיחות

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230805/3

- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- דו"ח פיקוח עבור הריסות כמסומן בתכנית

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 .
- התאמה לתשתיות קיימות

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 מינוים 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 חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוף (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 המוצעות.
- 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.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230805/3

- 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 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 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).
- 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 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20230936/2	תיק בניין: 7363
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000343719

תאריך פתיחה: 08/02/2024

בעלי עניין

מבקש

עדית סולימן, אמנון ותמר 21 נתניה, 055-6669593
אליאור סולימן, אמנון ותמר 21 נתניה, 052-3739543

בעל הנכס

מדינת ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב-יפו
עדית סולימן, אמנון ותמר 21 נתניה, 055-6669593

עורך

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

מהנדס

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

כתובת: רחוב זהבית 8, שכונה: רמת פולג

גוש וחלקה: גוש: 7993 חלקה: 71 מגרש: 101

תוכניות: נת/15/401, 408-0158410, נת/מק/15/401/ה/1, נת/97/7/400/א, נת/93/7/400/ב, נת/94/7/400/ב, נת/87/7/400, נת/15/401/א, נת/3/401/א, שטחי שרות 15/401

יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לז 573.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים **תאור הבקשה:** תוספות בניה במגורים מתחת ל 25 מ"ר

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך עדכון אינפורמציה,

תאור הבקשה: תוספת ושינויים בבית מגורים קיים ביחס להיתר מס' 18929 מיום 05.10.1992

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	153.23	14.96	168.19		184.80		ניוד שטחים עיקריים בין הקומות (פורסמה הקלה) שטח יחסי של המבקש 308 מ"ר.
למבקש עיקרי תת קרקעי		9.87	9.87	1.72	50.00	8.72	ניוד שטח עיקרי למרתף (פורסנה הקלה) קומת עליית גג
למבקש עיקרי על קרקעי	153.23	41.88	195.11				
סה"כ שטחים עיקריים	153.23	24.83	178.06		184.80		ניוד שטחים עיקריים בין הקומות (פורסמה הקלה) שטח יחסי של מבקש 308 מ"ר.
למבקש שירות תת קרקעי	66.29		66.29				קיים בהיתר: ממ"ד: 5 מ"ר מרתף: 49.28 מחסן: 12.01
שימושים							אזור מגורים א'
מספר קומות על קרקעי	2.00	2.00	2.00		2.00		מוצע: עליית גג.
קו בנין קדמי	5.00						רח' הסחלב
קו בנין קדמי	4.00						רח' זהבית



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230936/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
						3.00	קו בנין צידי
					9.80		גובה
						25.23	גדרות
מרפסת קונזולית				11.72	11.72		מרפסות
מרפסת גג				4.20	4.20		מרפסות
				22.89	22.89		פרגולות

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: בעלויות, תיק פרסום, מודד העירייה, מח' השבחה מח' ניקוז, מח' תנועה וחניה, מח' פיקוח, פקיד יערות, איכות הסביבה, תאגיד המים, שפ"ע.

2. הבקשה אושרה בועדת משנה מס' 4 מתאריך 05/08/2024
הבקשה אושרה בועדת רשות רישוי מס' 5 מתאריך 21/05/2025

3. הדיון החוזר הינו לצורך עדכון אינפורמציה לאחר בדיקה חוזרת נמצא כי שטח המגרש היחסי של מבקש הבקשה בנסח טבו הוא 308 מ"ר ועל כן אין צורך בהקלה הכמותית של 6%.

הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

בדיקת מפקח בניה

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 9.14.2024.
המוצע תואם את המצב בשטח.
טרם בוצע עליית הגג.
טרם בוצעה הבנייה והריסה.
מצ"ב תמוות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים להותיר החלטת ועדה מס' 4 מיום 05/08/2024 על כנה, למעט ביטול הקלה כמותית 6%

החלטות

להותיר החלטת ועדה מס' 4 מיום 05/08/2024 על כנה, למעט ביטול הקלה כמותית 6%

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, דב שטמר, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230936/2

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור איכות הסביבה
- אישור תאגיד המים
- 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.
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- אישור פקיד היערות.
- אישור שפ"ע
- מינוי ואישור יועץ בטיחות ע"ג תכנית

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 .

תנאים לתחילת עבודות

- 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
- 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 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).



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240835/2	תיק בניין: 6362
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000438073

תאריך פתיחה: 21/05/2025

בעלי ענייןמבקש

בלה חכמון, הבנים 19 הרצליה, 052-3291001

בעל הנכס

רמ"י

עורך

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

מהנדס

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

מודד

וסאם עיראקי, ת.ד 3056 טירה, 44915, 050-6308479

כתובת:

שיפר יעקב 13, שיפר יעקב 15

גוש וחלקה:

גוש: 7959 חלקה: 46 מגרש: 35

תוכניות:

תרש"צ/3/14/20, 408-0546879, 408-0158410, נת/10/401

יעוד:

אזור מגורים קומה 1

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

בניה למגורים

שימושים:מהות הבקשה

הריסת יח"ד והקמת יח"ד הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, פיתוח שטח וגדרות בחלק הצפוני של החלקה המהווה מחצית מבית דו משפחתי.

בדיקה מרחבית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240835/2

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי		156.00	156.00		123.20		פורסמו הקלות : - תוספת זכויות בניה 6% . - בגין קומה נוספת . - ניווד שטחים עיקריים בין הקומות . שטח קיים למבקש עפ"י תשריט חכירה 352 מ"ר . 352X35% = 123.2 מ"ר . 352X 6% = 21.12 מ"ר . 352X 2.5% = 8.8 מ"ר . סה"כ מותר 153.12 מ"ר . ישנה חריגה של כ- 3 מ"ר בשטחים .
למבקש עיקרי תת קרקעי		108.70	108.70				מותר עפ"י נת/7/400 ח/מרתף בקונטור הקומה שמעל .
למבקש שירות על קרקעי		39.00	39.00				פורסמה הקלה לשימוש בהסבת שטחי שירות . מבוקש : חניה 15 מ"ר . מחסן 12 מ"ר .
תכסית קרקע		123.82	123.82		123.20	35.00	פורסמה הקלה להגדלת תכסית קרקע . מגורים א' .
שימושים							
מספר יח"ד	2.00		2.00		2.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00				
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		1.00		פורסמו הקלות : - תוספת קומה בהקלה . - ביטול נסיגות .
קו בנין קדמי		6.00			4.00		מערבי לרחוב יעקב שיפר .
קו בנין צידי		5.50			4.00		מזרחי לחלקה 50 .
קו בנין צידי		3.00			3.00		צפוני לחלקה 45 .
גובה		7.65					
גדרות		7.19					
פרגולות		20.39	20.39				
מרפסות		20.39	20.39				גג .

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : בעלויות, פיקוח, שפ"ע, תאגיד המים, פקיד היערות, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה ומודד .

2. גמר פרסום : 16/02/25, לא התקבלו התנגדויות .

3. ישנו מקלט קיים המשותף לכל המבנים בחלקות הגובלות שאינו מחושב בשטח .

4. עפ"י תשריט החכירה קיים למבקש 352 מ"ר .

5. תכנון גדרות עפ"י הנחיות מרחביות .

6. התאמת החתכים והחזיתות לתוכנית .

7. חלון מחסן יתוכנן כחלון צוהר .

8. ישנה חריגה בשטחים העיקריים, יש לתכנן שטחים עפ"י המותר .



פורסמו הקלות :

- תוספת זכויות בניה 6%.
- 2.5% בגין קומה נוספת.
- ניווד שטחים עיקריים בין הקומות.

שטח קיים למבקש עפ"י תשריט חכירה 352 מ"ר.

$$123.2352 = 35\% \times \text{מ"ר}$$

$$21.12352 = 6\% \times \text{מ"ר}$$

$$8.8352 = 2.5\% \times \text{מ"ר}$$

$$153.12 \text{ מ"ר מותר}$$

ישנה חריגה של כ- 3 מ"ר בשטחים.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בעקבות בקשה להריסת ובניית יחידת דיור בוצעה ביקורת ב-04.12.24 :

התוכנית מתארת את המצב בשטח.

אדם החלו עבודות ההריסה ובנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

הקלות לאישור :

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח המגרש.
 2. תוספת קומה בהקלה.
 3. תוספת זכויות בניה עד 2.5% משטח המגרש עבור קומה נוספת בהקלה.
 4. תוספת שטחי שירות ע"פ תוכנית להסבת שטחי שירות נת/10/401 הסבה.
 5. שינוי מבינוי.
 6. ביטול נסיגות.
 7. הגדלת תכסית קרקע.
 8. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות.
- לצורך שיפור תכנון.**

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת יח"ד והקמת יח"ד הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, פיתוח שטח וגדרות בחלק הצפוני של החלקה המהווה מחצית מבית דו משפחתי.

בכפוף לתיקונים :

1. תכנון גדרות עפ"י הנחיות מרחביות.
2. התאמת החתכים והחזיתות לתוכנית.
3. חלון מחסן יתוכנן כחלון צוהר.
4. תכנון שטחים עיקריים עפ"י המותר.
5. הערות עפ"י הרישוי.

החלטות

הקלות לאישור :

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח המגרש.
 2. תוספת קומה בהקלה.
 3. תוספת זכויות בניה עד 2.5% משטח המגרש עבור קומה נוספת בהקלה.
 4. תוספת שטחי שירות ע"פ תוכנית להסבת שטחי שירות נת/10/401 הסבה.
 5. שינוי מבינוי.
 6. ביטול נסיגות.
 7. הגדלת תכסית קרקע.
 8. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות.
- לצורך שיפור תכנון.**

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד והקמת יח"ד הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, פיתוח שטח וגדרות בחלק הצפוני של החלקה המהווה מחצית מבית דו משפחתי. בכפוף לתיקונים:

1. תכנון גדרות עפ"י הנחיות מרחביות.
2. התאמת החתכים והחזיתות לתוכנית.
3. חלון מחסן יתוכנן כחלון צוהר.
4. תכנון שטחים עיקריים עפ"י המותר.
5. הערות עפ"י הרישוי.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- **אישור איכות הסביבה.**

- 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 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
- אקוסטיקה- בריכה : ככל ומתוכננת בריכת שחייה עם ח.מכונות תת-קרקעי, יש לתכנן את חדר המכונות עם דלת אקוסטית המונעת מעבר קול (כושר בידוד של 30dB). בבסיס המשאבות,
- יש להתקין בולמי זעזועים. רק במידה ומתוכנן חדר מכונות עילי, יש להגיש : חיזוי אקוסטי עבור הבריכה לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- 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.
- קמין : יש לתכנן לפי ת"י 838 חלק 3 על שינויו. יש להציג בתוכנית הראשית את הקמין והארובה כולל חתך המציג את גובה הארובה והמרחק מגג המבנה בהתאם לתקן. ראה מדוינות קמינים.
- אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה
- הטמעה בתוכנית של בתי גידול לעצים בעלי נפח מינימלי של 10 קוב במשטחים מרוצפים
- אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)

תנאים להיתר

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240835/2

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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 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 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.
- 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.
- יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו. גנרטור: באם נדרש גנרטור לשלב העבודות - הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- 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 מלווה לתחילת וביצוע העבודות

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 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240835/2

- 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.
- 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 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 היתר 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 החדית 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 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.
- אקוסטיקה לבריכה: ככל ותוכננה בריכת שחייה עם חדר מכונות עילי, יש להציג דו"ח מדידה אקוסטית בפועל באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי לאישור אגף איכות הסביבה.
- 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
- בגבולות האתר קיים גינות ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינות על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הנ"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240835/2

- 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240948/3	תיק בניין: 3800
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000450975

תאריך פתיחה: 03/07/2025

בעלי ענייןמבקש

גבריאל אלי סייאג, גרונר דב 10 נתניה, 052-8823030

בעל הנכס

גבריאל אלי סייאג, גרונר דב 10 נתניה, 052-8823030

עורך

יצחק גניש, אצל 35 נתניה, 423205, 052-5830787

מהנדס

מדמון עופר, רחל המשוררת 2 רעננה

כתובת: רחוב דב גרונר 10, שכונה: רמת אפרים**גוש וחלקה:** גוש: 8240 חלקה: 82 מגרש: 82/8240**תוכניות:** נת/100/ש, 408-0158410, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ה, נת/מק/96/7/400/ב, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/100/ש/1, נת/296/נת/229**תאור הבקשה:** שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגוריםמהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת קומה חלקית ליח"ד מזרחית בקומה א בבניין בהיתר מס' 10793 מתאריך 22.01.1975

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	239.85		239.85				
שטחים עיקריים על קרקעי	92.05	12.45	104.50		102.30	15.00	(פורסמה הקלה) תוספת 2.5% תוספת קומה קרקעי : 6.82=0.62% מ"ר
למבקש שירות על קרקעי	21.80		21.80				
שימושים							מגורים י"י
מספר יח"ד	2.00		2.00		4.00		
מספר קומות על קרקעי	2.00	1.00	3.00				פורסמה הקלה 2.5% תוספת קומה חלקית
קו בנין קדמי	5.00				5.00		
קו בנין אחורי	5.00				5.00		
קו בנין צידי	3.00	2.70			3.00		

הערות:

1. אישורים מגורמי פנים: פיקוח, מי נתניה, אגף איכות הסביבה, תנועה וחניה, השבחה, מודד עירייה, בעליות

2. גמר פרסום 30.3.25 לא התקבלו התנגדויות

דו"ח פיקוח**בדיקת מפקח בניה**

לאחר ביקורת בשטח

התכנית מתארת את המצב בשטח

המוצע לא קיים

טרם החלו עבודות הבנייה



חוות דעת מהנדסת העיר

הקלות לאישור :

- 1. 10% בקווי בניין צידיים
 - 2. 2.5% בגין תוספת קומה
- לצורך שיפור תכנון**

ממלצים לאשר בקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת קומה חלקית ליח"ד מזרחית בקומה א בבניין בהיתר מס' 10793 מתאריך 22.01.1975 כפוף :
- הערות מח' רישוי.

החלטות

הקלות לאישור :

- 1. 10% בקווי בניין צידיים
 - 2. 2.5% בגין תוספת קומה
- לצורך שיפור תכנון**

לאשר בקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת קומה חלקית ליח"ד מזרחית בקומה א בבניין בהיתר מס' 10793 מתאריך 22.01.1975 כפוף :
- הערות מח' רישוי.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - יוסף ביטון

נוכחות:

חברים:

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

נציגים:

שאול אדם

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

איליה פיידמן, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, 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.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אישור שפ"ע

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.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240948/3
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 .



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 16 תלצ"ר: ת/נת/מק/43/801 (ת/נת/מק/43/801)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 20 תאריך: 19/11/2025

שם התכנית: ת/נת/מק/43/801

סוג תוכנית תלצ"ר

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,662.00 מ"ר (1.662 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

או.אף.זנזורי נדלן הרצליה בע"מ

עורך/מתכנן ראשי

חיימי שניידר

מודד

גנאים מוחמד

כתובות סמילנסקי 40 - 42

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8262	לא	לא	174	175	כן	

מטרת התוכנית

לאשר את התצ"ר

בהתאם לתב"ע נת/מק/43/801 (408-1042027)

שואשרה לפי ילקוט פירסומים 11662 ביום 27/9/2023.

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

עו"ד אדיר בנימיני
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה