

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 24/12/2025  
ת. עברי: ד' בטבת תשפ"ו

### קובץ החלטות ועדת משנה מס' 21 בתאריך: 24/12/2025 ד' בטבת תשפ"ו יום ד

#### נכחו:

#### חברים:

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

#### הערה: הצטרף בשעה 15:38

- רפאל נימני - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- אלעד כהן - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- בשארי דניאל - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

#### הערה: הצטרף בשעה 15:28

- שלו אלגלי - מ"מ חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- מוטי רצאבי - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

#### ת. סטוטוריים

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

#### סגל הועדה המקומית

- אולצוור אסנת - מנהלת אגף תב"ע והשבחה
- 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
- אייל שיליאן - מנהל אגף הפיקוח על הבניה
- מ. רובין - מנהלת מחלקת מידע
- מירי אלגרבל - מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה
- רחל גלעדי - ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה

#### נעדרו:

#### חברים:

- טלי מולנר - חברת ועדת המשנה לתכנון ובניה
- אבי שמעון סלמה - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- דב שטמר - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- יצחקי עקיבא - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
- יוסף ביטון - 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 האוצר	שאול אדם	<b>נציגים:</b>
נציג משרד התחבורה	נציג משרד התחבורה	
נציג משרד הכבאות	מפקד שירותי הכבאות	
נציג משרד הבריאות	קרן סלומון	
נציג מינהל מקרקעי ישראל	נציג מינהל מקרקעי ישראל	
נציג משרד השיכון	גורג' ג'ק	
נציג משרד החקלאות	ריאד קדיגה	
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	
נציג רשות העתיקות	אלכסנדר גליק נציג רשות העתיקות	
אגף איכות הסביבה	נורית מירון	
היועצת המשפטית לעיריה	רומית סמסון	<b>ת. סטטוטוריים</b>
מבקר העיריה	כץ דב	
מנכ"ל העיריה	יורם כהן	<b>מוזמנים:</b>
דוברת העיריה	סיגל שמבירו	
ס. מהנדסת העיר ואדריכל העיר	איליה פיידמן	<b>סגל הועדה המקומית</b>
מנהל מחלקת רישוי פרויקטים ציבוריים	אדוארד סבאייב	

### על סדר היום:

א.ג.נ.,

ועדת המשנה מס' 21 תתקיים ביום שני ד' בטבת תשפ"ו 24/12/2025 בעה 15:00 חדר ישיבות מועצה, רחוב הצורן 6, נתניה.

### על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מהלך דיון ועדת משנה מס' 19 מיום 29/10/2025 ואישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 20 מיום 19/11/2025.

2. תוכניות בניין עיר

3. תלצ"ר

4. בקשות להיתר

הישיבה נפתחה : 15:15

הישיבה ננעלה : 15:43

אושר פרוטוקול מהלך דיון ועדת משנה מס' 20 מיום 19/11/25.

**בכבוד רב,**

**אדיר בנימיני**

**יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה**

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1169978	נת/מק/700/א/2-ת וספת שטחי מסחר בבניין קיים	גוש : 8233 מחלקה : 423 עד חלקה : 423		גבע 16 , שכונה : מרכז העיר	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-0972851	נת/מק/548/59 התחדשות עירונית - "מגדלי ירושלים"	גוש : 8260 מחלקה : 303 עד חלקה : 303	קיימת התנגדות	הגליל 14	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1511237	נת/מק/600/א/62 - אוקסודוס 57 - תוספת זכויות	גוש : 8568 מחלקה : 48 עד חלקה : 48		נתניה	10
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1436716	נת/מק/307/ג/16 - מתחם תיכון שרת	גוש : 8274 מחלקה : 30 עד חלקה : 30	הועדה המקומית	רבי עקיבא	12
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1435460	נת/מק/307/ג/15, מסריק 23, תוספת יח"ד והגדלת זכויות	גוש : 8274 מחלקה : 614 עד חלקה : 614		מסריק 23 , שכונה : פרדס הגדוד	14
6	תוכנית בניין עיר תלצ"ר	ת/נת/מק/39/553	ת/נת/מק/39/553	גוש : 8267 מחלקה : 528 עד חלקה : 528	דוד סופר - חסן רפאל	גולומב 5	16
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20250131/4 ת.בנין : 10411	נושאים רוחביים , מבנה מכירות זמני	גוש : 7959 חלקה : 81 מגרש : 200	יובלים ב.א פינוי בינוי בע"מ	קרן היסוד , שכונה : קרית נורדאו	17
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20240803/6 ת.בנין : 180	בניה למגורים , בריכת שחיה	גוש : 8322 חלקה : 64 מגרש : 16	יהודה מנדלסון	רחוב הרקפת 5, שכונה : עין התכלת	21
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20240530/3 ת.בנין : 7079	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מתחת ל 25	גוש : 8628 חלקה : 37 מגרש : 5	אלישר לידיה	רחוב אירוס הארגמן 79, שכונה : גבעת	26
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20240527/3 ת.בנין : 7079	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מתחת ל 25	גוש : 8628 חלקה : 37 מגרש : 5	יעקב דנגור	רחוב אירוס הארגמן 79, שכונה : גבעת	30
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20240104/6 ת.בנין : 8461	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 9903 חלקה : 19 מגרש : 50	איתמר צמח	שבטי ישראל 9	33
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20250411/2 ת.בנין : 7595	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 8006 חלקה : 112 מגרש : 76	ליאב לוי	רחוב טולדנו יעקב 3, שכונה : משכנות זבולון	38
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20240146/1 ת.בנין : 10510	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'	גוש : 8238 חלקה : 488 מגרש : 140	קרן סקויה מנהטן בע"מ	רש"י , שכונה : בן ציון	43
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20230196/11 ת.בנין : 7975	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25	גוש : 7993 חלקה : 40 מגרש : 70	ליודמילה גלנץ	רחוב ציפורן 3, שכונה : רמת פולג	48
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20240823/2 ת.בנין : 8211	בניה למגורים , בריכת שחיה	גוש : 7993 חלקה : 11 מגרש : 41	ג'סיקה ג'אמי	רחוב הסחלב 32, שכונה : רמת פולג	54
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20240696/3 ת.בנין : 1644	בניה למגורים , הריסת מבנה מגורים	גוש : 8231 חלקה : 123 מגרש : 123/8231	אלון נחום קיימת התנגדות	שרת משה 29, שכונה : צפון מזרח מרכז העיר	59
17	בקשה מקוונת עם הקלות	20240903/3 ת.בנין : 2029	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש : 8233 חלקה : 224 מגרש : 224/8233	טוני בן יעיש	רחוב סטרומה 7, שכונה : רמת אפרים	69
18	בקשה מקוונת עם הקלות	20240054/3 ת.בנין : 1745	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13	גוש : 8231 חלקה : 93 מגרש : 93/8231	שירה שרה מחלוף קיימת התנגדות	רחוב טרומפלדור 32, שכונה : צפון מזרח מרכז העיר	75

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
19	בקשה מקוונת עם הקלות	20230558/7 ת.בנין: 2183	תעשייה ומסחר, תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה	גוש: 8235 חלקה: 80 מגרש: 80/8235	חדר קואסמה	רחוב שכטרמן צבי 15, רחוב שכטרמן צבי 17, רחוב	83



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1 תכנית מפורטת: 408-1169978 ( נת/מק/9/700/א/2 )

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025

**שם התכנית:** נת/מק/9/700/א/2-תוספת שטחי מסחר בבניין קיים

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,051.00 מ"ר (1.051 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/400/7	שינוי
נת/700/9	שינוי
408-0559567	שינוי

**בעלי ענין****מבקש**

ל.י.ב. נדלין בע"מ, רם ברוך 9 נתניה

חכמת הנדלין בע"מ, רם ברוך 9 נתניה

איתיאל היקרי, רם ברוך 9 נתניה

יוסף ביטון, רם ברוך 9 נתניה

**עורך/מתכנן ראשי**

לריסה גל

**מודד**

יצחק בן אבי

**המגיש**

איתיאל היקרי

ל.י.ב. נדלין בע"מ

חכמת הנדלין בע"מ

יוסף ביטון

**כתובות** גבע 16, שכונה: מרכז העיר**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8233	לא	לא	423	423	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 9

**מטרת התוכנית**

תוספת שטחי מסחר ושינוי זיקות הנאה.

**עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(ב13)(א)(2)

2. ניווד שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(6).

3. שינוי זיקת הנאה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### חוות דעת

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.  
התכנית הופקדה ביום 31.7.25, אינה טעונה אישור השר, לא התקבלו הערות לשכת התכנון ולא התקבלו התנגדויות.

### דברי הסבר:

החלקה ממוקמת ברחוב פ"ת פינת גבע.  
בחלקה בניין קיים בן 16 קומות מגורים + גג טכני על גבי קומת קרקע מסחרית וקומת מחסנים.  
התכנית מוסיפה שטחי מסחר בקומת המחסנים ומשנה מיקום זיקות הנאה.

### חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף.

### החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### **סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

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

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025

שם התכנית: נת/מק/59/548 התחדשות עירונית - "מגדלי ירושלים"

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 4,114.00 מ"ר (4.114 דונם)

יחס לתוכנית

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

בעלי עניןמבקש

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

עורך/מתכנן ראשי

דורון אהלי

שמאי

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

מודד

יאיר שילה

המגיש

התחדשות עירונית מגדלי ירושלים נתניה בע"מ

ענת שניידר שוסטק

כתובות

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

גושים וחלקות לתוכנית:

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

גוש: 8260 חלקי חלקות: 316, 318, 320

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

גרסת תשריט התכנית: 19

גרסת הוראות התכנית: 26

מטרת התוכנית

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

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



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

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

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

**מתנגדים**

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

**חוות דעת**

התכנית הופקדה ב-30/07/2025.

התכנית אינה טעונה אישור השר ולא התקבלו הערות לשכת התכנון.

התכנית נידונה בהתנגדויות בועדת משנה מס' 19, ב-29/10/2025 והוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון מסמכיה - להוסיף עד 480 מ"ר שטחי בניה לשימוש תעסוקה.

**התכנית מובאת לדין חוזר לצורך תיקון טעות סופר.**

בפרק 4 "ייעודי קרקע ושימושים" תחת סעיף 4.1 מגורים ה, סעיף הוראות בינוי פרק 4.1.2 ס.ק. ב, סעיף ד' נכתב: "שטחי הגינון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש..." בעוד שבטבלת זכויות הבניה טבלה 5 שטחי קירווי החצר לא באים לידי ביטוי. משכך, יש להוסיף הערה לטבלה 5: "שטחי קירווי לחצר גני הילדים יהיו מעבר לשטחים המופיעים בטבלה 5".

**חוות דעת מהנדסת העיר****לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון כמפורט.**

בטבלה 5, בסעיפי ההערות לטבלה תתווסף הערה כדלקמן: "שטחי קירווי לחצר גני הילדים יהיו מעבר לשטחים המופיעים בטבלה 5".

**החלטות****לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון כמפורט.**

בטבלה 5, בסעיפי ההערות לטבלה תתווסף הערה כדלקמן: "שטחי קירווי לחצר גני הילדים יהיו מעבר לשטחים המופיעים בטבלה 5".

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:**

3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי



עיריית נתניה

המשך תוכנית: 408-0972851

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן

**ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3 תכנית מפורטת: 408-1511237 ( נת/מק/600/א/62 )

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025

שם התכנית: נת/מק/600/א/62 - אוקסודוס 57 - תוספת זכויות

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 740.00 מ"ר (0.74 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/600/א	כפיפות
נת/400/7	כפיפות
נת/7/400/93	כפיפות
408-0641191	כפיפות

בעלי עניןמבקש

רוני עניתי, אקסודוס 55 נתניה, 054-5363356

עורך/מתכנן ראשי

לריסה גל

מודד

יצחק בן אבי

המגיש

רוני עניתי

בהיממה אנייטי

פזמן מוטי ענאייטי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8568	לא	לא	48	48	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
48	48	כן	

גרסת הוראות התכנית: 5 גרסת תשריט התכנית: 5

מטרת התוכנית

מטרת התכנית הינה להוסיף זכויות בניה וקומה חלקית, וכן לשנות קווי בניין לבריכה.

עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(ב13)(א)(3) לחוק.
2. תוספת גובה וקומה חלקית בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.

חוות דעת

מיקום התוכנית המוצעת הינה בשכונת נוף הטיילת, במגרש שטרם נבנה. מטרת התכנית הינה להוסיף זכויות בניה, לשנות קווי בנין והוראות בינוי לבריכת שחיה וכן, להוסיף קומה חלקית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית
2. תיקון מסמכי תוכנית בהתאם להנחיות מחלקת תבע.
3. קו בניין לבריכה עד 1 מ' קדמי וצדדי.
4. ייקבע בהוראות התכנית מרפסת מקורה לכל יחיד עד 25 מ"ר.
5. יתווסף תנאי בהליך הרישוי: בקשה להיתר שאינה כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות בתכנית, תכלול תכנית העמדה ובינוי למיצוי עתידי של מלוא יחידות הדיור ופתרונות החניה, כחלק מהבקשה להיתר.

### החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית
2. תיקון מסמכי תוכנית בהתאם להנחיות מחלקת תבע.
3. קו בניין לבריכה עד 1 מ' קדמי וצדדי.
4. ייקבע בהוראות התכנית מרפסת מקורה לכל יחיד עד 25 מ"ר.
5. יתווסף תנאי בהליך הרישוי: בקשה להיתר שאינה כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות בתכנית, תכלול תכנית העמדה ובינוי למיצוי עתידי של מלוא יחידות הדיור ופתרונות החניה, כחלק מהבקשה להיתר.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 408-1436716 (נת/מק/307/28/ג/16)
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025	

**שם התכנית:** נת/מק/307/28/ג/16 - מתחם תיכון שרת

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 28,176.00 מ"ר (28.176 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/307/28	שינוי
נת/307/28/ג/3	שינוי
408-0546879	שינוי

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

הוועדה המקומית

**עורך/מתכנן ראשי**

עידית מן

**מודד**

יצחק בן אבי

**כתובות** רבי עקיבא, זיילבר, אצ"י, גרנדוס, שכונה: פרדס הגדוד

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 8274 חלקות במלואן: 861, 860, 535, 529, 508, 497, 480, 283

גוש: 8274 חלקי חלקות: 872, 760, 284, 31, 30

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
101	101	כן	

גרסת הוראות התכנית: 4 גרסת תשריט התכנית: 4

**מטרת התוכנית**

הסדרת מגרשים ביעוד ציבורי

**עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת שטחים לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבנייה, סעי' 62א (א) (5)
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג', סימן ז', סעי' 62א(א) (1) לחוק התכנון והבנייה
- הוספת שימושים לצרכי ציבור וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבנייה, סעי' 62א (א) (6)
- קביעת מספר הקומות המותר בהתאם לחוק התכנון והבנייה, סעי' 62א (א) (4)

**חוות דעת**

**דברי הסבר:**

מתחם תיכון שרת ממוקם בחלקו המזרחי של שכונת פרדס הגדוד בצפון העיר. ייעודי הקרקע במתחם מגבילים את הרחבתו. על מנת לקבל תכנון מיטבי במתחם הכולל הרחבת מבני התיכון והגדלת שטחי הבניה, התכנית מגדירה את כל שטח המתחם לשב"צ ומאפשרת שימושים וזכויות בניה בהתאמה לתכנית השבצ"ים הכלל עירונית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד את התכנית בתנאים:  
תיקון מסמכי התכנית עפ"י הנחיות מחלקת ת.ב.ע לרבות תיקון מטרות התכנית כמפורט:  
סעיפים 2 עד 4 יבוטלו ויתווסף סעיף קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

### החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים:  
תיקון מסמכי התכנית עפ"י הנחיות מחלקת ת.ב.ע לרבות תיקון מטרות התכנית כמפורט:  
סעיפים 2 עד 4 יבוטלו ויתווסף סעיף קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 408-1435460 ( נת/מק/28/307/ג/15 )
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025	

**שם התכנית:** נת/מק/28/307/ג/15, מסריק 23, תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית** 1,067.00 מ"ר (1.067 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
408-0641191	כפיפות
נת/7/400	שינוי
נת/93/7/400	שינוי
נת/2/28/307/ג	החלפה

**בעלי ענין****מבקש**

חיים בובלי, מסריק 23 נתניה

**עורך/מתכנן ראשי**

טל מסורי

**שמאי**

מרדכי הולנדר, 6 כפר הרא"ה

**מודד**

איברהים חגי יחיא

**המגיש**

חיים בובלי

מסריק 23, שכונה: פרדס הגדוד

**כתובות****גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8274	לא	לא	614	614	כן	

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

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 9

**מטרת התוכנית**

תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה תוך חלוקת המגרש.

**עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. הגדלת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13ב)(א)(1)(א).
3. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק עפ"י סעיף 62א(א)(1).
4. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
5. קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף 62א(א)(19).



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

### חוות דעת

#### **דברי הסבר:**

התכנית נמצאת בשכונת פרדס הגדוד ברחוב מסריק. מוצע להוסיף יחידת דיור אחת, תוספת שטחי בניה וחלוקת החלקה למגרשים על ידי איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים באמצעות קביעת קווי בניין וקביעת זיקה הנאה עבור גישה לכלי רכב, הולכי רגל לבעלי המגרשים ומעבר תשתיות.

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### **להפקיד את התכנית בתנאים:**

1. קו בניין לבריכה לכיוון מערב יהיה 2 מ'.
2. נספח הבינוי ייתן מענה למיקום מערכות טכניות לרבות פינוי אשפה.
3. ככל וייבנה מחסום, לא תותר פתיחה לכיוון השטח הציבורי.
4. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מחלקת תבע.

### החלטות

#### **להפקיד את התכנית בתנאים:**

1. קו בניין לבריכה לכיוון מערב יהיה 2 מ'.
2. נספח הבינוי ייתן מענה למיקום מערכות טכניות לרבות פינוי אשפה.
3. ככל וייבנה מחסום, לא תותר פתיחה לכיוון השטח הציבורי.
4. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מחלקת תבע.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

### נוכחות:

#### **חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### **סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 6 תלצ"ר: ת/נת/מק/39/553 ( ת/נת/מק/39/553 )

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025

**שם התכנית:** ת/נת/מק/39/553**סוג תוכנית** תלצ"ר**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 534.00 מ"ר (0.534 דונם)**בעלי ענין****יוזם/מגיש**

דוד סופר - חסן רפאל

**מודד**

מוחמד גנאים

**כתובות** גולומב 5**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8267	לא	לא	528	528	כן	
8267	לא	לא	1009	1009	כן	

**מטרת התוכנית**

לאשר את התצ"ר בהתאם לתב"ע בתוקף

**חוות דעת מהנדסת העיר**

לאשר תכנית לצרכי רישום.

לאשר תכנית לצרכי רישום.

**החלטות**

לאשר תכנית לצרכי רישום.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי**נוכחות:****חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20250131/4	תיק בניין: 10411
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000467201

תאריך פתיחה: 13/08/2025

בעלי ענייןמבקש

יובלים ב.א פינוי בינוי בע"מ, דרך בגין מנחם רמת גן

בעל הנכס

עיריית נתניה, הצורך 6 נתניה, 4250606

עורך

חמוטל גורביץ, שאול המלך 35 תל אביב-יפו, 6248307, 072-2203555

מהנדס

צבי שחר, מבוא לולב 17 יהוד, 054-2030405

כתובת: קרן היסוד, שכונה: קרית נורדאוגוש וחלקה: גוש: 7959 חלקה: 81 מגרש: 200תוכניות: תמל/2001, 408-0158410, נת/10/401, נת/28/401/א, תרש"צ/3/14/20יעוד: מבנים ומוסדות ציבור - מבא"ת שטח מגרש נטו לז 945.00 מ"רשימושים: נושאים רוחביים תאור הבקשה: מבנה מכירות זמנימהות הבקשה

הצבת מבנה יביל למרכז מידע לדייר/משרד מכירות זמני כולל פתרון מיגון זמני. הריסת כל המבנים הזמניים בעת ובעונה אחת לפני הוצאת תעודת גמר למבנים העיקריים כולל שימוש חורג מייעוד שב"צ למשרד מכירות זמני.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		249.10	249.10		2,800.00		לפי תכנית תמ"ל/2001
שטח שירות על קרקעי		21.40	21.40		700.00		לפי תכנית תמ"ל/2001
שימושים							חלקה 81 - מגרש 200 לפי תכנית תמ"ל/2001, ייעודו מבנים ומוסדות ציבור
מספר קומות על קרקעי		1.00	1.00		5.00		לפי תכנית תמ"ל/2001
קו בנין קדמי							קו בניין 0.0 לפי תכנית נת/מק/400/7/96/ג
קו בנין אחורי							קו בניין 0.0 לפי תכנית נת/מק/400/7/96/ג
קו בנין צידי							קו בניין 0.0 לפי תכנית נת/מק/400/7/96/ג
גובה		4.50					

1. אישורים/מסמכים שהתקבלו: תכנית חתומה ע"י מנכ"ל העירייה וגזבר העירייה, אישור אגף נכסים, אישור אגף איכות הסביבה, אישור מחלקת תנועה וחניה, אישור פקיד היערות העירוני, אישור תאגיד מי נתניה, אישור מחלקת ניקוז, אישור רשות העתיקות, תכנית חתומה ע"י יועץ בטיחות, תכנית חתומה ע"י מורשה נגישות.
2. גמר הפרסום מיום 15/06/25, לא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוחבדיקת מפקח בניה

מבדיקה שנעשתה בשטח בתאריך 20\12\25. טרם חלו העבודות בנייה. המוצע לא קיים בשטח. מצ"ב תמונות בארכיב.



**חוות דעת מהנדסת העיר**

**הקלות לאישור :**

שימוש חורג מייעוד שב"צ למשרד מכירות זמני.  
לצורך ניצול מיטבי של המגרש

לאשר הבקשה להצבת מבנה יביל למרכז מידע לדייר/משרד מכירות זמני כולל פתרון מיגון זמני.  
הריסת כל המבנים הזמניים בעת ובעונה אחת לפני הוצאת תעודת גמר למבנים העיקריים כולל שימוש חורג מייעוד שב"צ למשרד מכירות זמני.

**החלטות**

**הקלות לאישור :**

שימוש חורג מייעוד שב"צ למשרד מכירות זמני.  
לצורך ניצול מיטבי של המגרש

לאשר הבקשה להצבת מבנה יביל למרכז מידע לדייר/משרד מכירות זמני כולל פתרון מיגון זמני.  
הריסת כל המבנים הזמניים בעת ובעונה אחת לפני הוצאת תעודת גמר למבנים העיקריים כולל שימוש חורג מייעוד שב"צ למשרד מכירות זמני.

**מכון בקרה** לא

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

**תנאים לשלב בקרת תכן**

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות), הצהרת מהנדס ותצהיר מתכנן השלד.
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש לפי תקנה 11 א').
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור משרד הבריאות כולל הגשת תכנית חתומה.
- הגשת דו"ח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת.
- אישור סופי של אגף שפ"ע.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20250131/4

- סימון בתכנית מיקום עמדה מצילה חיים.

### 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

- רישיונות כריתה / העתקה מפקיד היערות העירוני.
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלווה לתחילת וביצוע העבודות.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- 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 תצהיר קבלן רשום.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- הצהרות בטיחות קבלן ראשי ומנהל עבודה.
- הצגת אישור בודק מוסמך לחיבור חשמל זמני לאתר.
- הצגת התקנת מד מים זמני רשמי של מי נתניה.
- יש לאשר נוסח שלט אתר.
- אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים בחלקה על גבי תכנית ארגון האתר.

### 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 גמר הביצוע.
- אישור תאום תשתיות עם הגורמים כגון: חב' חשמל, בזק, כבלים, חב' הגז וכו'.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים לפי בקשת מנהל אכיפה סביבתי.

### תנאים לתעודת גמר

- שחרור ערבות יינתן לאחר הריסת המבנים.
- 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.
- אישור הפיקוח הסביבתי לגבי ביצוע עבודות הכריתה ו/או ההעתקה, על פי אישור פקיד היערות העירוני, לרבות בנושא שמירה על עצים על פי המוצהר בבקשה למידע.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20250131/4

- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- 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.
- 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.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- הצהרה + אישור מורשה נגישות לסיום עבודות פנים וחוף.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- תעודת בדיקה למניעת דליקות לפי תקנה 11 א' מרשות הכיבוי.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת קבלן רשום.
- עמדה מצילה חיים - הצבת העמדה בפועל במיקום המסומן.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים למחלקת פיקוח סביבתי בהתאם לדרישות.
- הריסת מבנים יבילים כפי שמסומן בתכנית בהיתר כתנאי לקבלת תעודת גמר למבנים העיקריים כולל דו"ח פיקוח על ביצוע הריסות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240803/6	תיק בניין: 180
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000433453

תאריך פתיחה: 15/09/2025

בעלי ענייןמבקש

יהודה מנדלסון, עקיבא 1 רעננה, 052-5571209

צבע מימון נתן אליה, הרקפת 5 נתניה, 054-5605690

בעל הנכס

רמ"י

אורלי מנדלסון, עקיבא 1 רעננה, 050-2223926

צבע מימון נתן אליה, הרקפת 5 נתניה, 054-5605690

צבע יפעת זהבה, הרקפת 5 נתניה, 054-6378308

צבע איילת, הרקפת 5 נתניה

עורך

יהודה צבי מנדלסון, עקיבא 1 רעננה, 0525571209

מהנדס

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

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה

כתובת: רחוב הרקפת 5, שכונה: עין התכלת

גוש וחלקה: גוש: 8322 חלקה: 64 מגרש: 16

תוכניות: 408-0158410, 3/נת

יעוד: שטח מגרש נטו לז' 1584.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בריכת שחיהמהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים ושינוי במיקום הבריכה וחדר המכונות ותוספת שער כניסה למגרש מהיתר מס' 2023116

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	272.62	272.62	272.62	272.62	340.00		מותר לז' יח"ד 680 מ"ר.
למבקש שירות על קרקעי	47.12	47.12	47.12	47.12	78.00		מותר ליח"ד: 15 מ"ר חניה מקורה. 12 מ"ר ממ"ד. 12 מ"ר מחסן.
למבקש שירות תת קרקעי	10.00	10.00	10.00	10.00			עפ"י נת/93/7/400 מותר: חדר מכונות לבריכה 5 מ"ר.
שימושים							מגורים.
מספר יח"ד	2.00	2.00	2.00	2.00	4.00		



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240803/6

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מותר : 2 קומות+עליית גג.		2.00		1.00		1.00	מספר קומות על קרקעי
מזרחי לרחי הרקפת.		8.00				28.00	קו בנין קדמי
מערבי לחלקה 60.		3.00				8.00	קו בנין אחורי
צפוני לחלקה 63.		3.00				3.00	קו בנין צידי
דרומי לחלקה 65.		3.00				3.00	קו בנין צידי
מותר 11 מ' ממפלס הרחוב.		11.00				7.55	גובה
						48.80	בריכות שחיה
				61.84		61.84	פרגולות
גג.				60.24		60.24	מרפסות

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : בעלויות, פיקוח, שפ"ע, איכות הסביבה, תנועה וחניה, השבחה, פקיד היערות ומודד.
2. גמר פרסום : 02/06/25, לא התקבלו התנגדויות.
3. הוצג אישור שכן לגדר המשותפת עם חלקה 60.
4. מוצע שער כניסה לחניה בגובה 2 מ' בין קו בנין לקו מגרש.

**דו"ח פיקוח****- בדיקת מפקח בניה**

לאור בקשה לבריכת שחייה בוצעה ביקורת ב-20.11.24 :

- התוכנית מתארת את המצב בשטח.
- טרם נבנו בריכות השחיה.
- טרם נהרס הבית הקדמי להריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

**חוות דעת מהנדסת העיר****הקלות שפורסמו:**

1. חדר מכונות שאינו צמוד למבנה ומחוץ לקו בנין.
  2. הקמת בריכה מחוץ לקו בנין אחורי.
  3. הקמת בריכה מחוץ לקו בנין צידי.
- ממליצים לאשר לצורך שיפור תכנון.

ממליצים לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים ושינוי במיקום הבריכה וחדר המכונות ותוספת שער כניסה למגרש מהיתר מס' 2023116 בכפוף לתיקונים הבאים :

1. תיקונים עפ"י מחלקת הרישוי.



**החלטות**

**הקלות שפורסמו:**

1. חדר מכונות שאינו צמוד למבנה ומחוץ לקו בניין.
  2. הקמת בריכה מחוץ לקו בניין אחורי.
  3. הקמת בריכה מחוץ לקו בניין צידי.
- ממליצים לאשר לצורך שיפור תכנון.**

**לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים ושינוי במיקום הבריכה וחדר המכונות ותוספת שער כניסה למגרש מהיתר מס' 2023116 בכפוף לתיקונים הבאים:**

1. תיקונים עפ"י מחלקת הרישוי.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:**

3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן

**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- 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 יש לתכנן את חדר המכונות בתת-הקרקע ועם דלת אקוסטית המונעת מעבר קול (כושר בידוד של 25dB).
- 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 .

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240803/6

- 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 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).
- 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 פינני 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.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת הערות העירונית/הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה/סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיזי הנופי של העיריה גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלו

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבריכה
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / הבריכה
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- 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

- רישום תצ"ר.
- 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240803/6

- 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 חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- 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 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 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.
- 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/הגבולות האתר קיים גינון ציבורי. אישור אגף גנ



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

7079 תיק בניין:	20240530/3 בקשה מקוונת עם הקלות:	9 סעיף
24/12/2025 קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך:		

מס' רישוי זמין 10000403227

תאריך פתיחה: 04/12/2024

בעלי ענייןמבקש

אלישר לידיה, אירוס הארגמן 79 נתניה, 054-4655554

אלישר משה, אירוס הארגמן 79 נתניה, 054-4655554

עורך

יוסף עובד, פינסקר 20 נתניה, 054-4293550

מהנדס

ברוך יצחק, שדרות בנימין 80 נתניה, 052-3603835

מודד

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

כתובת: רחוב אירוס הארגמן 79, שכונה: גבעת האירוסים

גוש וחלקה: גוש: 8628 חלקה: 37 מגרש: 5

תוכניות: תרש"צ/3/12/3, 408-0158410, נת/17/401/1, נת/17/401/1, נת/3/401/א, נת/377/3/12/3 תרש"צ/3/12/3

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

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד חיצוני, תוספת שטח בקומת א' בבניין בן 3 קומות הקיים בהיתר מס' 18510 מתאריך 27.08.91

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	2,351.15	3.56	2,354.71				
שטחים עיקריים תת קרקעי	169.98		169.98				
למבקש עיקרי על קרקעי	93.75	3.56	97.31		90.00		חריגה בשטח
למבקש שירות על קרקעי		16.15	16.15		12.50		תוספת ממ"ד 12.60 מ"ר + מרפסת שירות 3.55 מ"ר חריגה בשטח
שימושים							איזור מגורים ג
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00				
מספר קומות על קרקעי	3.00		3.00				
קו בנין קדמי	4.00						פורסמה הקלה: בנייה מעבר לקו בניין קדמי
קו בנין צידי	3.00						

הערות

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: מחלקת השבחה, מחלקת תנועה וחניה, אגף איכות הסביבה, תאגיד המים מי נתניה, שפ"ע, מחלקת פיקוח, בדיקת בעלויות

2. תאריך מסירה אחרון: 25.03.2025

3. לא התקבלו התנגדויות



4. הוגשה בקשה לתוספת ממ"ד בק. קרקע מס' 20240527.

**דו"ח פיקוח**

**- בדיקת מפקח בניה**

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 7.8.2024.  
ישנה טעות בהגשה.  
הממד בהגשה משויך לקומה ג' בפועל הדירה בקומה א,  
הדירה בקומה א' ישנה סגירת מרפסת.  
מצ"ב תמונות בארכיב

**חוות דעת מהנדסת העיר**

**הקלות לאישור:**

1. בניה מעבר לקו בניין קדמי,  
לצורך ניצול מיתבי של המגרש

**הקלות לא לאישור:**

2. תוספת בניה בהקלה- לצורך הגנה על דלת הממ"ד  
תוכנית הופקדה אחרי 01.08.1889, לכן לא ניתן לאשר הקלה כמותית.

ממליצים לאשר את הבקשה לתוספת ממ"ד חיצוני בבניין בן 3 קומות הקיים בהיתר  
מס' 18510 מתאריך 27.08.91

בכפוף:

1. להקטין שטח עיקרי ושרות עד מותר.

**החלטות**

**הקלות לאישור:**

1. בניה מעבר לקו בניין קדמי,  
לצורך ניצול מיתבי של המגרש

**הקלות לא לאישור:**

2. תוספת בניה בהקלה- לצורך הגנה על דלת הממ"ד  
תוכנית הופקדה אחרי 01.08.1889, לכן לא ניתן לאשר הקלה כמותית.

לאשר את הבקשה לתוספת ממ"ד חיצוני בבניין בן 3 קומות הקיים בהיתר  
מס' 18510 מתאריך 27.08.91

בכפוף:

1. להקטין שטח עיקרי ושרות עד מותר.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240530/3

### סגל הועדה המקומית

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

### 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.
- במקרה שישנה בעלות רמ"מ/קק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת

### תנאים להיתר

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

### 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, בצרף 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 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 : 20240530/3

- 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 חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- 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
- 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).
- 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: 20240527/3	תיק בניין: 7079
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000402772-7

תאריך פתיחה: 03/12/2024

בעלי ענייןמבקש

יעקב דנגור, אירוס הארגמן 79 נתניה, 054-4655554

דנגור פני, אירוס הארגמן 79/2 נתניה

בעל הנכס

מ.מ.י

עורך

יוסף עובד, פינסקר 20 נתניה, 054-4293550

מהנדס

ברוך יצחק, שדרות בנימין 80 נתניה, 052-3603835

מודד

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

כתובת: רחוב אירוס הארגמן 79, שכונה: גבעת האירוסיםגוש וחלקה: גוש: 8628 חלקה: 37 מגרש: 5תוכניות: תרש"צ/3/12/3, 408-0158410, נת/17/401/1, נת/17/401/1, נת/3/401/א, נת/377/3, תרש"צ/3/12/3יעוד: שטח מגרש נטו לז' 2954.57 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מתחת ל 25 מ"רמהות הבקשה

תוספת ממ"ד חיצוני בקומת קרקע ליחידה קיימת בהיתר מס' 1800046 מיום 15.08.2012

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	2,351.15	2.12	2,353.27				
למבקש עיקרי על קרקעי	110.55	2.12	112.67		90.00		פרסמה הקלה תוספת בניה בהקלה
למבקש שירות על קרקעי		12.67	12.67				תוספת ממ"ד
שימושים							איזור מגורים ג
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00				
מספר קומות על קרקעי	3.00		3.00				
קו בנין קדמי	4.00						פורסם הקלה בניה מעבר לקו בנין קדמי
קו בנין צידי	3.00						

הערות

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים:

מודד העירייה, מחלקת השבחה, מחלקת תנועה וחניה, תאגיד המים מי נתניה, שפי"ע, מחלקת פיקוח, בדיקת בעלויות

2. תאריך מסירה אחרון: 26.03.2025

3. לא התקבלו התנגדויות



4. הוגשה בקשה לתוספת ממ"ד בק.א' מס' 20240530.

**דו"ח פיקוח**

**- בדיקת מפקח בניה**

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 7.8.2024.  
בגינה ישנן 2 מצללות שתחומות ע"י ויטרינות מזכוכית ומזגן.  
לא תואמות למוצע.  
מצ"ב תמונות בארכיב.

**חוות דעת מהנדסת העיר**

**הקלות לאישור:**

1. בניה מעבר לקו בניין קדמי - עבור ממ"ד  
לצורך ניצול מיתבי של המגרש

**הקלות לא לאישור :**

2. תוספת בניה בהקלה - לצורך הגנה על דלת הממ"ד  
תוכנית הופקדה אחרי 01.08.1889, לכן לא ניתן לאשר הקלה כמותית.

ממליצים לאשר תוספת ממ"ד חיצוני בקומת קרקע ליחידה קיימת בהיתר מס' 1800046 מיום 15.08.2012  
בכפוף:

1. להקטין שטח עיקרי עד מותר.
2. עדכון צביע (הריסה) של פרגולה.

**החלטות**

**הקלות לאישור:**

1. בניה מעבר לקו בניין קדמי - עבור ממ"ד  
לצורך ניצול מיתבי של המגרש

**הקלות לא לאישור :**

2. תוספת בניה בהקלה - לצורך הגנה על דלת הממ"ד  
תוכנית הופקדה אחרי 01.08.1889, לכן לא ניתן לאשר הקלה כמותית.

לאשר תוספת ממ"ד חיצוני בקומת קרקע ליחידה קיימת בהיתר מס' 1800046 מיום 15.08.2012  
בכפוף:

1. להקטין שטח עיקרי עד מותר.
2. עדכון צביע (הריסה) של פרגולה.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 3 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי



**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור איכות הסביבה
- דוח פיקוח עבור הריסת פרגולה
- 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
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשטת עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- במקרה שישנה בעלות רמ"ק/ל"ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.

**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 למהלך הביצוע**

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

**תנאים לתעודת גמר**

- 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

8461 תיק בניין:	20240104/6 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 11
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000432207

תאריך פתיחה: 14/10/2024

בעלי ענייןמבקש

איתמר צמח, רוטשילד 15 ראשון לציון, 050-9969960

בעל הנכס

איתמר צמח, רוטשילד 15 ראשון לציון, 050-9969960

עורך

פנוש מרינה, תרמב 6 ראשון לציון, 7529018, 058-5260037

מהנדס

נמירובסקי איליה, ירושלים 34 רעננה, 054-5588145

שבטי ישראל 9 כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 9903 חלקה: 19 מגרש: 50

תוכניות:

נת/15/750/א, 408-0158410, נת/750/א, נת/מק/15/750, נת/8/750, נת/97/7/400/א,  
 נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400, נת/95/7/400, נת/מק/96/7/400/ב, נת/750, נת/90/7/400/ב,  
 נת/87/7/400, נת/7/400, נת/411, נת/מק/96/7/400/ג

יעוד:

שטח מגרש נטו לו 8542.00 מ"ר

שימושים:

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

מהות הבקשה

הרחבת 15 מרפסות בתוך 27, בבניין קיים בהיתר 130196 מיום 02.01.2008

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	3,195.10		3,195.10				מבוקשת העברת שטח (41.80 מ"ר) ממ"דים לשטח שירות. בנוסף, הוספת שטח (41.80 מ"ר) עיקרי עבור מרפסות מקורות. פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי של ממ"ד עד 4 מ"ר לטובת הרחבת מרפסות לכל דירה.
שטח שירות על קרקעי	953.86	41.80	995.66				
שטח שירות תת קרקעי	424.60		424.60				
שימושים							מגורים ג' מיוחד
מספר יח"ד	18.00		18.00				
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00				
מספר קומות על קרקעי	9.00		9.00				
קו בנין קדמי	3.85				5.00		רח' שבטי ישראל
קו בנין קדמי	3.00				3.00		רח' לוי
גובה	3.50						
מרפסות	218.30	64.82	283.12		324.00		מרפסות גזוטר

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: מח' השבחה, איכות הסביבה, מי נתניה, פיקוח, מודד עירייה, תנועה וחניה, שפי"ע, בעלויות.

2. תאריך גמר פרסום: 10.08.2025

לא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה





# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240104/6

לאור בקשה להרחבת מרפסות בוצעה ביקורת בתאריך 21.2.24 :

התוכנית מתארת את המצב בשטח.  
טרם החלו עבודות הבנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

## חוות דעת מהנדסת העיר

### הקלות לאישור:

1. ניווד שטח עיקרי של ממ"ד - עד 4 מ"ר לכל דירה - לטובת הרחבת מרפסות.

ממליצים לאשר את הבקשה להרחבת 15 מרפסות בתוך 27, בבניין קיים בהיתר 130196 מיום 02.01.2008 בכפוף להגשת תכנית מתוקנת.

## החלטות

### הקלות לאישור:

1. ניווד שטח עיקרי של ממ"ד - עד 4 מ"ר לכל דירה - לטובת הרחבת מרפסות.

לאשר את הבקשה להרחבת 15 מרפסות בתוך 27, בבניין קיים בהיתר 130196 מיום 02.01.2008 בכפוף להגשת תכנית מתוקנת.

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 2 חברים - עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל

### נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי

### ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## 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.
- במקרה שישנה בעלות רמ"מ/ק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"מ, כולל הצגת חוזה חכירה.
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת

## תנאים להיתר

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

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240104/6

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

### תנאים למהלך הביצוע

- 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

### 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.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118 במידה ויבוצע.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- 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
- 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.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240104/6

- 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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20250411/2	תיק בניין: 7595
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000487144

תאריך פתיחה: 20/07/2025

**בעלי עניין**

**מבקש**

ליאב לוי, שפיגלמן אברהם 27 נתניה, 052-6026242

אורלי לוי, שפיגלמן אברהם 27 נתניה, 052-6026242

**בעל הנכס**

ליאב לוי, שפיגלמן אברהם 27 נתניה, 052-6026242

אורלי לוי, שפיגלמן אברהם 27 נתניה, 052-6026242

**עורך**

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

**מהנדס**

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

**מודד**

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

**כתובת:** רחוב טולדנו יעקב 3, שכונה: משכנות זבולון

**גוש וחלקה:** גוש: 8006 חלקה: 112 מגרש: 76

**תוכניות:** נת/6/750/במ, 408-0158410, נת/97/7/400/א, נת/מק/7/400/ה, נת/93/7/400/ה, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ה, נת/7/400/ה, נת/403, 3/403, מגורים א', נת/6/750/ה, נת/3/403/במ

**יעוד:** מגורים א כחול שטח מגרש נטו לז 751.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

מבוקש תוספת שטח עיקרי, מחסנים, שינוי מיקום 2 חנויות לא מקורות, פיתוח שטח, הקלות. ביח"ד צפונית חלק מזו משפחתי קיים ע"פ היתר מספר 19790 מתאריך 17.10.1994.

**בדיקה מרחבית**

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	179.75		179.75		180.00		שכן
למבקש עיקרי על קרקעי	157.48	22.36	179.84		180.00		ניוד שטח עיקרי בין הקומות
למבקש שירות על קרקעי	7.00	32.71	39.71		50.00		רויזיה בשטח ממ"ד
תכסית קרקע	199.31	28.73	228.04	31.00	228.00	30.00	ניוד שטחים בין הקומות הגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)
שימושים							מגורים א
מספר יח"ד	2.00		2.00				
מספר קומות על קרקעי	2.00		2.00		2.00		
קו בנין קדמי	5.00				3.00		
קו בנין אחורי	12.50				3.00		
קו בנין צידי	3.00				3.00		



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20250411/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
						6.35	גובה
מרגסת גג				7.40		7.40	מרפסות

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: בעלויות, פיקוח, שפ"ע, מי נתניה, השבחה, מודד עירייה, תנועה וחניה.
2. תאריך גמר פרסום: 13.08.25
3. לא התקבלו התנגדויות
3. מבוקשים 2 מחסים בקומת הקרקע עבור יחידת דיור אחת.

**דו"ח פיקוח****- בדיקת מפקח בניה**

- בוצע ביקור פיקוח בתאריך 19.6.2025.
- המוצע טרם נבנה וטרם נהרס.
- תכנית הריסה תואמת את הקיים בשטח.
- מצ"ב תמונות בארכיב.

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

1. הגדלת תכסית קרקע
  2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות
  3. שינוי מבינוי
  4. רויזיה בשטח ממ"ד
- לשיפור התכנון**

- ממליצים לאשר את הבקשה לתוספת שטח עיקרי, מחסנים, שינוי מיקום 2 חנויות לא מקורות, פיתוח שטח, הקלות.
- ביח"ד צפונית חלק מדו משפחתי קיים ע"פ היתר מספר 19790 מתאריך 17.10.1994 בכפוף:
1. קירות קיר חוצה בין סלון למחסן בטון,
  2. הנמכת גובה מחסן עד מותר.

**החלטות****הקלות לאישור:**

1. הגדלת תכסית קרקע
  2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות
  3. שינוי מבינוי
  4. רויזיה בשטח ממ"ד
- לשיפור התכנון**

- לאשר את הבקשה לתוספת שטח עיקרי, מחסנים, שינוי מיקום 2 חנויות לא מקורות, פיתוח שטח, הקלות.
- ביח"ד צפונית חלק מדו משפחתי קיים ע"פ היתר מספר 19790 מתאריך 17.10.1994 בכפוף:
1. קירות קיר חוצה בין סלון למחסן בטון,
  2. הנמכת גובה מחסן עד מותר.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20250411/2

**נעדרו:** 1 חברים - עו"ד אליאור אשריאן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה
- אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)
- 
- 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.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- אסבסט - יש להציג תצהיר אדריכל/עורך בקשה בנושא (בפורמט העירייה). הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".

## 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
- 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 וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20250411/2

- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.

### 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
- 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

- 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
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20250411/2

- 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
- אין עניין מקצועי בבקשה.
- 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

10510 תיק בניין:	20240146/1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 13
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000358869

תאריך פתיחה: 14/03/2024

בעלי ענייןמבקש

קרן סקויה מנהטן בע"מ, תל חי 1 נתניה, 052-5034503

כוכב לבונטין 2009 בע"מ, תל חי 1 נתניה, 052-5034503

בעל הנכס

קרן סקויה מנהטן בע"מ, תל חי 1 נתניה, 052-5034503

כוכב לבונטין 2009 בע"מ, תל חי 1 נתניה, 052-5034503

עורך

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

מהנדס

חיון גליה, סיגלית 10 תל מונד, 4061119, 052-7461888

מייצג

יונתן חודאדאד, בארי 53 נתניה, 052-4061116

ארז חודאדאד, קיש 13 נתניה, 054-4241636

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 4222007

כתובת: רש"י, שכונה: בן ציוןגוש וחלקה: גוש: 8238 חלקה: 488 מגרש: 140תוכניות: נת/3/547, 408-0546879, 408-0519249, 408-0158410, נת/547, נת/100/ש1, נת/100/ש, נת/228, נת/229, נת/219יעוד: אזור מגורים ב מיוחדשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'מהות הבקשה

דיון חוזר,

בית משותף בן 3 קומות ע"ע, חדרים על הגג, גג טכני, לובי כניסה, ת. אשפה, ח. גז, חניות ופיתוח שטח בקומת הקרקע - סה"כ 6 יח"ד.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		673.00	673.00		773.00		מוצע: מגורים: 626.78 מ"ר מרפסת: 47.07 מ"ר שטח שירות על חשבון עיקרי: 88.73 מ"ר סה"כ: 762.58 מ"ר
חדרי יציאה לגג		78.38	78.38		80.00		
שטח שירות על קרקעי		257.83	257.83		320.00		פורסמה הקלה: ניד שטח עיקרי לשטח שירות- נשאר 20.84 מ"ר
שימושים							אזור מגורים מיוחד ב
מספר יח"ד		6.00	6.00		6.00		



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240146/1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מספר קומות תת קרקעי	1.00	1.00	1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי	5.00	5.00	5.00		4.00		מותר : קומת מרתף+קומת קרקע על עמודים + 2-1 קומות+גג. מוצע : קומת מרתף+ קומת קרקע+ 3 קומות טיפוסיות+ חדר יציאה לגג. עפ"י נת/3/547 סעיף 12, י"ד : "תותר תוספת קומה ו/או חריגה של 10% מקווי הבניין צדדי ואחורי המותרים במקרה שזכויות הבניה לא ניתנות למימוש במלואן. דרומי לרח' רש"י. פורסמה הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% או עד 2 מ' (הקטן מבניהם).
קו בנין קדמי	5.00				5.00		
קו בנין אחורי	3.60				4.00		עפ"י נת/3/547 סעיף 12, י"ד : "תותר תוספת קומה ו/או חריגה של 10% מקווי הבניין צדדי ואחורי המותרים במקרה שזכויות הבניה לא ניתנות למימוש במלואן. פורסמה הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% או עד 2 מ' (הקטן מבניהם).
מרפסות	72.00	72.00	72.00				זיזית פורסמה הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% או עד 2 מ' (הקטן מבניהם). מותר 12 מ"ר ליח"ד.

הערות :

1. אישורים מגורמי פנים : בעלויות, השבחה, מודד עירייה,

2. גמר פרסום 29.05.24 לא התקבלו התנגדויות

3. עפ"י הנחיות מרחביות לתכנית נת/3/547 :

"מסתורי הכביסה לא יבלטו ממישור החזית בה הם נמצאים" .  
ויתוכנו כסבכה צפופה והמשכית ללא הפסקות בין הקומות,  
העשויה מפרופיל אלומיניום צפופים (מינימום 5 ס"מ רווח)."

4. הבקשה אושרה בועדת משנה מס' 5 מיום 09.09.2024 :

### הקלות לאישור :

1. שינוי מדרג החניה עפ"י תוכנית החלה על המגרש למדרג החניה עפ"י מדיניות הועדה בנושא חניה.

**לאשר לצורך תכנון מיטבי. ניתן לצמצם את מספר החניות כך שיותאם**

**לתקן התקף זאת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ותקנות התקנת מקומות חניה**

**כפוף להקלה כפי שפורסם לעניינו.**

2. הבלטת מרפסות גזוזטרה מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או עד 2.0 מ' (הקטן מביניהם).

3. הבלטת מרפסות מקו בניין צדדי מערבי עד 10%.

5. חיפוי מרפסות ופרגולות בפח אלומיניום.

6. ניוד שטח עיקרי לשטח שירות.

**לצורך תכנון מיטבי .**

### הקלה לא רלוונטית:

4. הקטנת שטחי חילחול ל- 15% על פי מדיניות הועדה.

ניתן לפי תב"ע נת/3/547

לאשר את הבקשה לבית משותף בן 3 קומות ע"ע + חדרים על הגג + גג טכני + מרתף טכני + לובי כניסה, ח. אשפה, ח. גז, חניות ופיתוח שטח בקומת הקרקע - סה"כ 6 יח"ד.  
בכפוף:

-הנמכת גובה קומה ע"פ המותר  
-יש לצמצם את המרפסת גג בהתאם לקווי בניין.  
**מכון בקרה - נדרש**

5. הבקשה מובאת לדיון חוזר עקב קבלת תכנית מתוקנת הכוללת ביטול ק.מרתף שכלל מחסנים פרטיים.

## דו"ח פיקוח

### - בדיקת מפקח בניה

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 13.3.204.

מפת המדידה תואמת למצב בשטח.  
ישנה תשתית חשמל בחזית דומית שלא קיימת במפת המדידה.  
טרם החלו את עבודות הבניה.  
מצ"ב תמונות בארכיב.

## חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר החלטת ועדה משנה מס' 5 מיום 09.09.24 על כנה ומלבד ביטול ק.מרתף.

## החלטות

להותיר החלטת ועדה משנה מס' 5 מיום 09.09.24 על כנה ומלבד ביטול ק.מרתף.

## מכון בקרה

כן

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 1 חברים - עו"ד אליאור אשריאן

## נוכחות:

### חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי  
**ת. סטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

## סגל הועדה המקומית

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- בקרת תכנ ותבצע במכון בקרה – לאחר החלטת ועדה יש להתקשר עם מכון בקרה.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.

## 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.
- תנאי למתן היתר בנייה - עפ"י תב"ע נת/3/547 :
- 1. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית ומשלוח תכניות למודד המחוזי לאישור. 2. רישום זיקת הנאה. 3. במידת הצורך לעת אישור היתרי בנייה, הוועדה המקומית תחייב בניית חניון תת - קרקעי במידה ולא ניתן יהיה לב

## 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.
- קיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- 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 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 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.

## 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.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- הבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240146/1

- 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 וחוץ (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- 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
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- 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.
- במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- 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 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 20230196/11	תיק בניין: 7975
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000249074

תאריך פתיחה: 28/04/2025

בעלי ענייןמבקש

ליודמילה גלנץ, ציפורן 3 נתניה, 054-5669972

בעל הנכס

ליודמילה גלנץ, ציפורן 3א נתניה, 052-8989891

עורך

מרטין יהונתן, שמואל הנציב 24 נתניה

מהנדס

רואי עמית, האלון 12 חירות, 6940612, 050-7666485

כתובת: רחוב ציפורן 3, שכונה: רמת פולג

גוש וחלקה: גוש: 7993 חלקה: 40 מגרש: 70

תוכניות:

נת/401/15, 408-0158410, נת/מק/15/401/ה1, נת/97/7/400/א, נת/93/7/400/ב, נת/94/7/400/ב, נת/87/7/400/א, נת/15/401/א, נת/3/401/א, נת/15/401/א, ה' הנחיות משי' פנים, מג' א', מק/96/7/400, שטחי שרות 15/401

יעוד:

מגורים א כתום שטח מגרש נטו לו 547.00 מ"ר

שימושים:

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

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים חלקי,

שינויים פנימיים וחיצוניים והקמת ג'קוזי ביחידה צמודת קרקע

הנמצאת בחלק המזרחי של החלקה ליח"ד קיימת בהיתר מס' 20705 מיום 04/07/96.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	153.77	17.78	171.55		156.00		מותר 30% בקומה. שטח המגרש הצמוד לשכן הוא 260 מ"ר. מותר 78 מ"ר בקומה. פורסמה הקלה לתוספת זכויות עד 6% = 15.6 מ"ר. סה"כ מותר כולל הקלה 171.6 מ"ר.
למבקש שירות על קרקעי	20.50	12.67	33.17				עפ"י הסבה (בפרסום הקלה) מותר: חניה 30 מ"ר. קיים+מוצע: ממ"ד 6.5 מ"ר. חניה מקורה קיים+ מוצע 19.6 מ"ר.
שימושים							מגורים א' דו משפחתי.
מספר יח"ד	1.00		1.00				תוספת יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה)



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230196/11

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
קיים 2 קומות+עליית גג.		2.00		2.00		2.00	מספר קומות על קרקעי
דרומי לרח' צפרון.		5.00			6.00		קו בנין קדמי
צפוני לחלקה 39. פורסמה הקלה לקו בנין צדדי עד 10% עם פתחים.		3.00			2.70		קו בנין צידי
מזרחי לחלקה 41. פורסמה הקלה לקו בנין צדדי עד 10% עם פתחים.		3.00			2.70		קו בנין צידי
						10.02	גובה
					50.00		גדרות

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : בעלויות, איכות הסביבה, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה, מודד, פיקוח ופקיד היערות.
2. גמר פרסום : 28/02/2025, לא התקבלו התנגדויות.
3. בקשה מספר 20221039 (הדו משפחתי הצמוד) נידונה בוועדה מספר 60 מיום 07/07/25. השכן בתוכנית הנ"ל משורטט עפ"י היתר ולא עפ"י הבקשה שנידונה בוועדה.
4. יש לתכנן את הגיקוזי בגובה של 59 ס"מ.
5. מוצעים חלונות קיפ ע"ג גג הרעפים.
6. יש לתכנן גדרות עפ"י הנחיות מרחביות או להתאים להיתר.
7. בחלל גג הרעפים יש לחשב כל שטח העולה על 1.8 מ', במידה וישנו חלל שלא בשימוש ניתן להציג מסבכים.

**דו"ח פיקוח****- בדיקת מפקח בניה**

התכנית לא מתארת את המצב בשטח  
קיימת הגדלה בקירוי של החנייה

**חוות דעת מהנדסת העיר****הקלות שפורסמו:**

1. ניווד שטחים בין קומות.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. הקמת בריכת שחיה/גיקוזי עבר קו בנין אחורי.
5. קו בנין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים.
6. קו בנין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים.
7. תוספת זכויות עד 6% משטח המגרש.
8. תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית להסבת שטחי שירות נת/15/401.
9. תוספת שטחי שירות בהקלה עבור בליטות ושטחים מקורים כלשהם.



10. שינוי בינוי - תכנית אריכטקטונית ותכנית עיצובית.  
ממליצים לאשר לצורך שיפור תכנון.

4. חדר מכוונות עבר קו בניין צדדי/אחורי ואינו צמוד למבנה הראשי.  
11. הקטנת שטח החלקה סביב הבריכה/ג'קוזי - בהתאם לתכנית המוצעת.  
הקלות לא רלוונטיות

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקי ,  
שינויים פנימיים וחיצוניים והקמת ג'קוזי ביחידה צמודת קרקע  
הנמצאת בחלק המזרחי של החלקה ליח"ד קיימת בהיתר מס' 20705 מיום 04/07/96.  
בכפוף לתיקונים הבאים :

- יש לתכנן גדרות עפ"י הנחיות מרחביות או להתאים להיתר.
- בחלל גג הרעפים יש לחשב כל שטח העולה על 1.8 מ', במידה וישנו חלל שלא בשימוש יש להציג מסבכים.
- הערות עפ"י מחלקת הרישוי.

#### החלטות

##### **הקלות שפורסמו:**

- ניוד שטחים בין קומות.
- הגדלת תכסית קרקע.
- הקמת בריכת שחיה/ג'קוזי עבר קו בניין אחורי.
- קו בניין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים.
- קו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים.
- תוספת זכויות עד 6% משטח המגרש.
- תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית להסבת שטחי שירות נת/15/401.
- תוספת שטחי שירות בהקלה עבור בליטות ושטחים מקורים כלשהם.
- שינוי בינוי - תכנית אריכטקטונית ותכנית עיצובית.  
ממליצים לאשר לצורך שיפור תכנון.

4. חדר מכוונות עבר קו בניין צדדי/אחורי ואינו צמוד למבנה הראשי.  
11. הקטנת שטח החלקה סביב הבריכה/ג'קוזי - בהתאם לתכנית המוצעת.  
הקלות לא רלוונטיות



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230196/11

- לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים חלקי , שינויים פנימיים וחיצוניים והקמת ג'קוזי ביחידה צמודת קרקע הנמצאת בחלק המזרחי של החלקה ליח"ד קיימת בהיתר מס' 20705 מיום 04/07/96. בכפוף לתיקונים הבאים :
- יש לתכנן גדרות עפ"י הנחיות מרחביות או להתאים להיתר.
  - בחלל גג הרעפים יש לחשב כל שטח העולה על 1.8 מ', במידה וישנו חלל שלא בשימוש יש להציג מסבכים.
  - הערות עפ"י מחלקת הרישוי.

החלטה לאשר בתנאים

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 1 חברים - עו"ד אליאור אשריאן

## נוכחות:

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי

## **ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

## **סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור שפ"ע.
- 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.
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230196/11

- חוות דעת אקוסטית במקרה של בריכת שחיה

- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת

### תנאים להיתר

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

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 .

### תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע,

הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.

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

- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד

מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).

- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי

מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות

חוץ (מרפסות).

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים. במידת הצורך

- 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 יפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות

כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות

- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט

- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע ; מינוי אחראי משנה לביקורת על

הביצוע ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.

- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע

פינוי פסולת בניין ; הצהרת אחראי לביצוע שלד ; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; 'הצהרת קבלן רשום.

- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.

- קובץ תכניות עבודה אדריכליות

- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה

- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם

מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.

- רק במידה ויש שינויים לגבי החניה : רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית

- רק במידה ויש שינויים לגבי החניה : מכתב התחייבות לנטיעת עצים בשטח המגרש (גזע 3 צול, פיצול ראשון 1.8 מ',

נפח הגשת סקר עצים עפ"י תקן משרד החקלאות (יש לסקור עד 4 מ' מגבולות מגרש)תוכנית פיתוח ראשית + תוכר

- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירוניתהפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים /

מחויבות נטיעהסיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום

מלו

### תנאים למהלך הביצוע

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

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / הבריקה

- 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

- תצהיר האחראי לביצוע השלד

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה

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

**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 חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן. במידת הצורך
- 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 עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 ככא 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
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- 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/גבולות האתר קיים גינות ציבורי. אישור אגף גנ



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

8211 תיק בניין:	20240823/2 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 15
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000452934

תאריך פתיחה: 01/04/2025

בעלי ענייןמבקש

גיסיקה גיאמי, הסחלב 32 נתניה, 052-3782015

גיאמי יוהן אלפרד, הסחלב 32 נתניה

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

גיסיקה גיאמי, הסחלב 32 נתניה, 052-3782015

גיאמי יוהן אלפרד, הסחלב 32 נתניה

עורך

מייק אבוג'ידיד, אח"י דקר 11/א נתניה, 4222911, 054-9029664

מהנדס

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

מודד

חאג יחיא נור, ת.ד 404000 טייבה, 054-6685115

כתובת: רחוב הסחלב 32, שכונה: רמת פולגגוש וחלקה: גוש: 7993 חלקה: 11 מגרש: 41תוכניות: 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/א, נת/15/401/א, נת/3/401/א, נת/15/401/א, נת/15\401\א, עיצוב אדר', עיצוב ארכ', שטחי שרות 15/401יעוד: מגורים א כתוםשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בריכת שחיהמהות הבקשה

הכשרת מצב קיים חלקי, מבקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי, תוספת עליית גג, בריכת שחייה, חדר מכוונות להיתר קיים מס' 402228, מתאריך 31.05.1999,

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	331.40	8.51	339.91	4.00	403.20		עליית גג מוצע 57.51 מ"ר
למבקש עיקרי על קרקעי	163.62	8.51	172.13		201.60		מותר למבקש 15% בקומה : 100.8 סה"כ ל2 קומות : 201.6 מ"ר עליית גג מוצע : 57.51 מ"ר
למבקש שירות על קרקעי	15.00		15.00				
למבקש שירות תת קרקעי		5.00	5.00				חדר מכוונות
שימושים							איזור מגורים א
מספר יח"ד	2.00		2.00		2.00		
מספר קומות על קרקעי	2.00		2.00		2.00		
קו בנין קדמי		5.00			5.00		רחוב הסחלב

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240823/2

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
קו בנין אחורי		6.00			6.00		
קו בנין צידי		3.00			3.00		
גובה	7.45	9.62					
גדרות	63.40	22.50					
בריכות שחיה		36.00					
מרפסות	25.63			25.63			הבלטת מרפסת מעבר לק.ב.

הערות

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: מודד העירייה, מחלקת השבחה, מחלקת תנועה וחניה, מחלקת פיקוח, בדיקת בעלויות
2. תאריך מסירה אחרון: 14.03.2025
3. 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. בריכה מחוץ לקו בנין
  2. חדר מכונות לא צמוד למבנה
- לצורך שיפור ניצול מיתבי של המגרש

#### הקלות לא רלוונטי

1. תוספת בניה - לא מבוקש

ממליצים לאשור להכשרת מצב קיים חלקי, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי, תוספת עליית גג, בריכת שחייה, חדר מכונות להיתר קיים מס' 402228, מתאריך 31.05.1999, בכפוף:

1. להתאים את הגדרות לתב"ע בריכות + לגובה המותרת
2. לעדכן שטח מוצע בקומת קרקע

### החלטות

#### הקלות לאישור

1. בריכה מחוץ לקו בנין
  2. חדר מכונות לא צמוד למבנה
- לצורך שיפור ניצול מיתבי של המגרש

#### הקלות לא רלוונטי

1. תוספת בניה - לא מבוקש

לאשר להכשרת מצב קיים חלקי, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי, תוספת עליית גג, בריכת שחייה, חדר מכונות להיתר קיים מס' 402228, מתאריך 31.05.1999, בכפוף:

1. להתאים את הגדרות לתב"ע בריכות + לגובה המותרת
2. לעדכן שטח מוצע בקומת קרקע

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 1 חברים - עו"ד אליאור אשריאן

## נוכחות:

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

## **סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## תנאים לשלב בקרת תכן

- 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 איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה
- חוות דעת אקוסטית במקרה של בריכת שחיה
- במקרה שישנה בעלות רמ"מ/ק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- 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)
- אישור אגף איכות הסביבה
- אישור תאגיד המים מי נתניה
- אישור שפ"ע
- אסבסט - יש להציג תצהיר אדריכל/עורך בקשה בנושא (בפורמט העירייה). הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- 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.

## 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 מינוים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240823/2

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי 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.
- 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
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- אסבסט - 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.
- בשל קירבה לאתר המיזבלה, יש לבצע דיגום גזי קרקע בשתי נקודות בתחום קווי הבניין. הדגימה תבוצע בגובה 1 מ' מתחת מפלס הרצפה התחתונה. ממצאיו יוצגו לאגף לאיכות סביבה.
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / בריכת שחיה
- 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
- 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

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

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240823/2

- 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 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
- 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 גיבון ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגיבון על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הנ"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- ככל ותוכננה בריכת שחייה עם חדר מכונות עילי, יש להציג דו"ח מדידה אקוסטית בפועל באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש.
- 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 לפי
- 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 וגיבון, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240696/3	תיק בניין: 1644
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000421055

תאריך פתיחה: 04/12/2024

בעלי ענייןמבקש

אלון נחום, סוקולוב 23 נתניה, 054-8802255

בעל הנכס

אלון נחום, סוקולוב 23 נתניה, 054-8802255

נחום אילנית, שרת משה 29 נתניה, 054-8802255

עורך

נחום כץ, שד ח"ן 9 נתניה, 050-5753384

מהנדס

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

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 4222007

מתנגדים

- בירגר רון ובליקין אלכס בשם דיירי שרת 27, שרת 27 נתניה, סלולרי 052-6902023

- ד"ר נתן מולכו בשם אלון נחום, המלאכה 2 בית גולד ת.ד. 8499 נתניה, 42504, סלולרי 054-6977796

שרת משה 29, שכונה: צפון מזרח מרכז העיר כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 8231 חלקה: 123 מגרש: 123/8231

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/1/297/1

יעוד: אזור מגורים י שטח מגרש נטו לז 498.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: הריסת מבנה מגורים

מהות הבקשה

הריסת בית צמוד קרקע והקמת בית משותף הכולל 4 יח"ד ב-3 קומות + עליית גג (כולל קומת קרקע ועמודים חלקית) מעל קומת מרתף, בריכת שחיה, חניות, גדרות ופיתוח שטח.

בדיקה מרחבית



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240696/3

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
<p>מותר :            +60% הריסה 6%            פורסמו הקלות :            = 29.88 מ"ר 6% - עבור שיפור תכנון            = 12.45 מ"ר 2.5% - עבור קומה נוספת בהקלה            - ביטול נסיגות            סה"כ : 371.01 מ"ר            +עליית גג</p> <p>מוצע :            סה"כ 383.27 מ"ר            +עליית גג 64.08 מ"ר            -----            סה"כ 447.35 מ"ר</p> <p>ישנה חריגה של כ-12.26 מ"ר</p>	66.00	328.88	89.82	447.35	447.35		שטחים עיקריים על קרקעי
<p>מותר :            לפי נת/7/400 ח:            מרתפים לצמודי קרקע בלבד.</p> <p>מוצע :            מבנה בית משותף- תב"א לא חלה על מבנים משותפים</p>				74.55	74.55		שטחים עיקריים תת קרקעי
<p>פורסמו הקלות :            הסבת שטחי שרות סגירת כמחצית קומת עמודים לרווחת הדיירים.</p> <p>עפ"י תכנית הסבה נת/הס/100/ש :            אזור מגורים י' בבניה על קומת עמודים :            מפלס קומת כניסה לבניין : בקונטור הקומה שמעל ללא בליטות.            שימושים מותרים : ביטחון ובטיחות, חדרי מדרגות, מעליות, מבואה קומתית ומעברים משותפים,            מתקנים ומערכות טכניות לרבות חדר אשפה, חניה מקורה.            3% משטח המגרש למבני עזר עפ"י התכנית = 14.94 מ"ר            מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין :            עד 30% מהשטח העיקרי המותר = 98.6 = 30% X 328.68 מ"ר</p> <p>מוצע :            מפלס קומת כניסה לבניין : 138 מ"ר : ממ"ד, ק.עמודים מפולשת, לובי כניסה, ח.מדרגות, מעלית, ח.גז וח.אשפה.            מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין : 89.68 מ"ר</p>				227.68	227.68		שטח שירות על קרקעי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240696/3

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטח שירות תת קרקעי		64.11	64.11				פורסמו הקלות : הסבת שטחי שרות  עפ"י תכנית הסבה נת/הס/100/ש : אזור מגורים י' בבניה על קומת עמודים : 12 מ"ר ממ"ד, 70 מ"ר חניה ליח"ד, 3% משטח המגרש למבנה עזר עפ"י תכנית: 14.94 מ"ר.  מוצע : מעלית, ח.מדרגות, לובי, 4 מחסנים בשטח של 23.53 מ"ר ישנה חריגה של 8.59 מ"ר בשטח מחסנים, וחריגה בשטחי שירות נוספים???
שימושים							אזור מגורים י'
מספר יח"ד		4.00	4.00	3.00			פורסמה הקלה : תוספת 1 יח"ד בהקלה (שבס) סגירת כמחצית קומת עמודים לרווחת הדיירים.  מותר : 4 יח"ד צמודות קרקע לדונם = 2 יח"ד או 6 יח"ד מעל ק. עומדים מפולשת לדונם = 3 יח"ד  מוצע : 1 יח"ד צמודת קרקע עם מרתף בשטח עיקרי 3 יח"ד מעל ק. עמודים מפולשת.  *
תמהיל							
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00	1.00			
מספר קומות על קרקעי		4.00	4.00	2.00			פורסמו הקלות : תוספת קומה - מ- 2 קומות ל- 3 קומות. הקלה בגובה המבנה/גובה הקומה. סגירת כמחצית קומת עמודים לרווחת הדיירים.  מותר : 2 קומות  מוצע : ק. קרקע+ 3 קומות +עליית גג
קו בנין קדמי		5.00		5.00			דרומי לרחוב משה שרת  פורסמה הקלה : הבלטת מרפסות עד 2 מ' בקו בנין קדמי ואחורי.  מוצע : מבנה בק. ב 5 מ'. מרפסת בק. ב 3 מ' (2 מ' מעבר לק.ב.)
קו בנין אחורי		5.50		6.00			צפוני  פורסמו הקלות : הקלה בקו בנין אחורי מ- 6 מ' ל- 5.5 מ'. הבלטת מרפסות עד 2 מ' בקו בנין קדמי ואחורי.
קו בנין צידי		2.60		3.00			ישנה חריגה בקומה 3 ועליית גג כ- 40 ס"מ מעבר לק.ב.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240696/3

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
גובה		16.52					פורסמה הקלה : הקלה בגובה המבנה/גובה הקומה.
גדרות		93.20					
בריכות שחיה		18.00			100.00		פורסמה הקלה : הקמת בריכת שחיה מעבר לק.ב.  מוצע: בריכה מעבר לק.ב. ח.מכונות מעבר לק.ב ושאינו צמוד למבנה (לא פורסמה הקלה)
פרגולות		35.50	35.50		25.00		ישנה חריגה של כ-10 מ"ר בשטח פרגולת בטון במרפסת קומה 3
מרפסות		42.83	42.83		48.00		פורסמה הקלה : הבלטת מרפסות עד 2 מ' בקו בנין קדמי ואחורי.  ישנה חריגה של כ-1 מ"ר במרפסת קומה 3

הערות :

1. אישורים שהתקבלו : בדיקת בעלויות, מח' פיקוח, מודד העירייה, מח' השבחה, מח' ניקוז, בדיקת תיק פרסום ושפי"ע.

2. פרסום בעיתונים מיום : 12/12/2024  
תאריך מסירה אחרון : 14.02.2025

3. התקבלה התנגדות מבעלי דירות ברח' שרת 27, הגובל בחלקה מצפון וממערב ע"י ועד הבית :  
- הבקשה כוללת 11 הקלות שנדרש מהמבקש לשכנע בדבר נחיצות כל הקלה ומהווה פגיעה בלתי מחויבת ובלתי מוצדקת באיכות החיים ובפרטיות שלנו.  
מבקשים לקבל זימון לדיון לעניין זה.  
- **גובה הבנין ותוספת קומה** : אין הצדקה להקלה זו מעבר לזכויות המוקנות. הגובה למעלה מ-16.5 מ' שחורג מן הסביבה, המאופיינת בבתי צמודי קרקע ובבתים משותפים אשר גובהם אינו עולה על 2 קומות+עליית גג מעל קומת הקרקע (כמו הבנין שלנו).  
זה ע"י איכות החיים שלנו, חסימת אור ושמש, תנועת אוויר ונוף.  
- **תוספת יח"ד** : אין הצדקה להקלה זו על כל הנובע מהגדלת הצפיפות מבחינת תשתיות, תנועה וחניה. ממערב לבקשה קיים בית ספר אשר יוצר בעיות תנועה ומצוקת חניה באופן קבוע. וכל תוספת יח"ד הינה משמעותית.  
- **חנייה** : ככל הידוע למבקשים, ובהתאם למדיניות תקן החנייה הבקשה מחייבת 6 חניות ומוצעות 5 חניות, ולא פורסמה הקלה בנושא.  
- **הקטנת ק.ב והבלטת מרפסות** : אין הצדקה להקלות אלו, תוך פגיעה בלתי מחויבת ובלתי מוצדקת באיכות החיים ובפרטיות שלנו.  
- **בריכת שחייה** : הקמת בריכת שחייה בבנייה רוויה ובסביבת המגורים שלנו זה חריג. כל הבריכה מחוץ לק.ב, על הגבול המשותף עם החלקה שלנו.

4. \* תמהיל דירות :

1 יח"ד 6 חדרים בשטח של 190.84 מ"ר  
1 יח"ד 4 חדרים בשטח של 102.3 מ"ר  
1 יח"ד 5 חדרים בשטח של 125.1 מ"ר  
1 יח"ד 5 חדרים בשטח של 139.13 מ"ר

5. לפי נת/7/400 :

מרתפים לצמודי קרקע בלבד.  
מוצע מבנה בית משותף הכולל 1 יח"ד צמודת קרקע עם מרתף בשטח עיקרי.

6. מוצע ח.מכונות מעבר לק.ב בגבול החלקה ושאינו צמוד למבנה (לא פורסמה הקלה).

7. מוצע איזורור מחסנים תת קרקעי בגבול חלקה צדדי מערבי ושאינו מחושב.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240696/3

8. מוצעות גדרות בעובי 10 ס"מ.  
גדרות באיזור הבריכה בגובה 1.5 מ' במקום 1.8 מ'.
9. דודי השמש נמצאים בתוך נישה נמוכה מהגג עם קירות גבוהים מסביב, נראה שלא מגיעה לשם שמש.
10. מבוקשת עליית גג שצד אחד של השיפוע מתחיל מקצה של הפרגול, כלומר לא מהתקרה של קומה תחתונה.  
עלית גג לפי התב"ע נת/97/7/400/א סעיף 10.2: תחילת שיפוע של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.

## דו"ח פיקוח

### **- בדיקת מפקח בניה**

לאור בקשה להריסת מבנה בוצעה ביקורת ב-14.10.24:

התוכנית מתארת את המצב בשטח.  
טרם החלו עבודות ההריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

## חוות דעת מהנדסת העיר

### מענה להתנגדות:

- הבקשה כוללת 11 הקלות שנדרש מהמבקש לשכנע בדבר נחיצות כל הקלה ומהווה פגיעה בלתי מחויבת ובלתי מוצדקת באיכות החיים ובפרטיות שלנו.  
מבקשים לקבל זימון לדיון לעניין זה.
- **גובה הבנין ותוספת קומה:** אין הצדקה להקלה זו מעבר לזכויות המוקנות. הגובה למעלה מ-16.5 מ' שחורג מן הסביבה, המאופיינת בבתי צמודי קרקע ובבתים משותפים אשר גובהם אינו עולה על 2 קומות+עליית גג מעל קומת הקרקע (כמו הבנין שלנו). זה ע"ח איכות החיים שלנו, חסימת אור ושמש, תנועת אוויר ונוף.
- **תוספת יח"ד:** אין הצדקה להקלה זו על כל הנובע מהגדלת הצפיפות מבחינת תשתיות, תנועה וחניה. ממערב לבקשה קיים בית ספר אשר יוצר בעיות תנועה ומצוקת חניה באופן קבוע. וכל תוספת יח"ד הינה משמעותית.
- **לדחות, הטענה ניטענה באלמה ללא בסיס, אין בתוספת קומה בהקלה ותוספת יח"ד בכדי להסתיר אור השמש.**
- **חנייה:** ככל הידוע למבקשים, ובהתאם למדיניות תקן החנייה הבקשה מחייבת 6 חניות ומוצעות 5 חניות, ולא פורסמה הקלה בנושא. **לדחות, החניות הם בהתאם לתקנות. הבקשה נבדקה ע"י מח' חניה ותנועה ונמצא תקינה פרט כמה תיקונים טכניים.**
- **הקטנת ק.ב והבלטת מרפסות:** אין הצדקה להקלות אלו, תוך פגיעה בלתי מחויבת ובלתי מוצדקת באיכות החיים ובפרטיות שלנו. **לדחות. בליטת המרפסות מופנות לכיוון רחוב משה שרת.**
- **בריכת שחייה:** הקמת בריכת שחייה בבנייה רוויה ובסביבת המגורים שלנו זה חריג. כל הבריכה מחוץ לק.ב, על הגבול המשותף עם החלקה שלנו.
- לדחות. בהתאם להחלטת ערר שניתנה בנושא בריכות שחייה פרטיות, אין לראות בבריכה הנ"ל מטרד ואין בה הבדל בין יתר החצר.**

## הקלות לאישור:

1. הבלטת מרפסות עד 2 מ' בקו בנין קדמי ואחורי.
  2. תוספת שטח עיקרי 8.5%.
  3. תוספת קומה - מ-2 קומות ל-3 קומות.
  4. תוספת 1 יח"ד - מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
  5. הקלה בגובה המבנה/גובה הקומה.
  7. הקלה בקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5.5 מ'.
  8. הסבת שטחי שרות.
  9. ביטול נסיגות.
  10. בריכת שחייה מחוץ לקווי בניין.
  11. סגירת כמחצית קומת עמודים לרווחת הדיירים.
- לאשר לצורך שיפור תכנון**

## הקלות לא מאושרות:

6. תוספת עד 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למטרת תוספת יחידת דיור (הוראת שעה).



ממליצים לאשר את הבקשה להריסת בית צמוד קרקע והקמת בית משותף הכולל 4 יח"ד ב-3 קומות + עליית גג (כולל קומת קרקע ועמודים חלקית) מעל קומת מרתף, בריכת שחיה, חניות, גדרות ופיתוח שטח. בכפוף ל:

- תיקוני תכנית לפי תכנית עם הערות מח' רישוי.
- ביטול מרתף פרטי בשטח עיקרי לרבות ירידה לחצונית למרתף.
- יש לתכנן ח.מכונות לבריכה בצמוד למבנה ובתוך ק.ב.
- יש להתאים גדרות לגובה ולעובי המותר.
- יש לתכנן עליית גג לפי תב"ע נת/97/7/400/א לרבות סעיף 10.2.
- יש להקטין שטחים למותר.
- יש לתכנן את הקומות בק.ב צדדיים.
- יש להקטין פרגולות בטון למותר.

### החלטות

#### מענה להתנגדות:

- הבקשה כוללת 11 הקלות שנדרש מהמבקש לשכנע בדבר נחיצות כל הקלה ומהווה פגיעה בלתי מחויבת ובלתי מוצדקת באיכות החיים ובפרטיות שלנו.

מבקשים לקבל זימון לדיון לעניין זה.

- **גובה הבנין ותוספת קומה:** אין הצדקה להקלה זו מעבר לזכויות המוקנות. הגובה למעלה מ-16.5 מ' שחורג מן הסביבה, המאופיינת בבתיים צמודי קרקע ובבתים משותפים אשר גובהם אינו עולה על 2 קומות+עליית גג מעל קומת הקרקע (כמו הבנין שלנו). זה ע"י איכות החיים שלנו, חסימת אור ושמש, תנועת אוויר ונוף.

- **תוספת יח"ד:** אין הצדקה להקלה זו על כל הנובע מהגדלת הצפיפות מבחינת תשתיות, תנועה וחניה.

ממערב לבקשה קיים בית ספר אשר יוצר בעיות תנועה ומצוקת חניה באופן קבוע. וכל תוספת יח"ד הינה משמעותית.

**לדחות הטענה ניטענה באלמה ללא בסיס, אין בתוספת קומה בהקלה ותוספת יח"ד בכדי להסתיר אור השמש.**

- **חנייה:** ככל הידוע למבקשים, ובהתאם למדיניות תקן החנייה הבקשה מחייבת 6 חניות ומוצעות 5 חניות, ולא פורסמה הקלה בנושא. **לדחות, החניות הם בהתאם לתקנות. הבקשה נבדקה ע"י מח' חניה ותנועה ונמצא תקינה**

**פרט כמה תיקונים טכניים.**

- **הקטנת ק.ב והבלטת מרפסות:** אין הצדקה להקלות אלו, תוך פגיעה בלתי מחויבת ובלתי מוצדקת באיכות החיים ובפרטיות שלנו. **לדחות. בליטת המרפסות מופנות לכיוון רחוב משה שרת.**

- **בריכת שחייה:** הקמת בריכת שחייה בבנייה רוויה ובסביבת המגורים שלנו זה חריג. כל הבריכה מחוץ לק.ב, על הגבול המשותף עם החלקה שלנו.

**לדחות. בהתאם להחלטת ערר שניתנה בנושא בריכות שחייה פרטיות,**

**אין לראות בבריכה הנ"ל מטרד ואין בה הבדל בין יתר החצר.**

#### הקלות לאישור:

1. הבלטת מרפסות עד 2 מ' בקו בנין קדמי ואחורי.

2. תוספת שטח עיקרי 8.5%.

3. תוספת קומה - מ-2 קומות ל-3 קומות.

4. תוספת 1 יח"ד - מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.

5. הקלה בגובה המבנה/גובה הקומה.

7. הקלה בקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5.5 מ'.



- 8. הסבת שטחי שרות.
  - 9. ביטול נסיגות.
  - 10. בריכת שחייה מחוץ לקווי בניין.
  - 11. סגירת כמחצית קומת עמודים לרווחת הדיירים.
- לאשר לצורך שיפור תכנון**

**הקלות לא מאושרות:**

6. תוספת עד 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למטרת תוספת יחידת דיור (הוראת שעה).

לאשר את הבקשה להריסת בית צמוד קרקע והקמת בית משותף הכולל 4 יח"ד ב-3 קומות+ עליית גג (כולל קומת קרקע ועמודים חלקית) מעל קומת מרתף, בריכת שחיה, חניות, גדרות ופיתוח שטח.

בכפוף ל:

- תיקוני תכנית לפי תכנית עם הערות מח' רישוי.
- ביטול מרתף פרטי בשטח עיקרי לרבות ירידה לחצונית למרתף.
- יש לתכנן ח.מכונות לבריכה בצמוד למבנה ובתוך ק.ב.
- יש להתאים גדרות לגובה ולעובי המותר.
- יש לתכנן עליית גג לפי תב"ע נת/97/7/400/א לרבות סעיף 10.2.
- יש להקטין שטחים למותר.
- יש לתכנן את הקומות בק.ב צדדיים.
- יש להקטין פרגולות בטון למותר.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 1 חברים - עו"ד אליאור אשריאן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי

**ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור מח' תנועה וחניה
- אישור תאגיד מי נתניה
- אישור מחלקת תנועה וחניה.
- אישור פקיד היערות.
- אישור האגף לאיכות הסביבה.
- אישור איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- 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.
- אישור יועץ בטיחות וחתימה ע"ג תכנית.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240696/3

- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- יש להגיש תכנית מתוקנת.

### 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.

### תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים).
- 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.
- אישור חברת חשמל.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בוק, 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.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות:
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- 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.
- 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.
- 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.
- במידה ונדרש בשלב קודם בתקן בניה ירוקה יש להגיש אישור שלב א' ממכון התעדה לבניה ירוקה.
- 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240696/3

- 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 לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים.
- דיווח מפקח רשות רישוי, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף.
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדוח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- בכל הריסת מבנה שנמצא עפ"י סקר האסבסט אסבסט חובה כי יהיה ליווי של קבלן אסבסט מורשה בזמן ההריסות ולאחריהן. הלווי אינו נחשב עבודות אסבסט ואינו נדרש היתר מהמשרד להגנת הסיבה לסעיף זה.
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

### תנאים לתעודת גמר

- 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.
- 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.
- תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים).
- 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 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240696/3

- 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 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 - 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.
- 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 הרעש (רעש בלתי סביר 1990). 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.
- איורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחינוכים 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).
- במידה ונדרש בשלבים קודמים בתקן בניה ירוקה יש להגיש אישור שלב ב' ממכון התעדה לבניה ירוקה.
- 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' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- בגבולות האתר קיים גיננון ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגיננון 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

2029 תיק בניין:	20240903/3 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 17
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000446884

תאריך פתיחה: 31/08/2025

בעלי ענייןמבקש

טוני בן יעיש, סטרומה נתניה, 052-5676270

בעל הנכס

ק.ק.ל

עורך

יהונתן שמעון מרטן, שמואל הנציב 24 נתניה, 052-5411811

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:

רחוב סטרומה 7, שכונה: רמת אפרים

גוש וחלקה:

גוש: 8233 חלקה: 224 מגרש: 224/8233

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/4/347/נת/347/נת

יעוד:

אזור מגורים י

שטח מגרש נטו לו 697.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, פיתוח שטח וגדרות.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי		200.11	200.11		213.00		
למבקש עיקרי תת קרקעי		79.46	79.46				עפ"י נת/7/400/ח מותר מרתף בקונטור קומת הקרקע.
למבקש שירות תת קרקעי		12.50	12.50				ממ"ד.
שימושים							מגורים י.
מספר יח"ד	1.00	1.00	2.00		2.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00				
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		2.00		
קו בנין קדמי		8.00	8.00		6.00		מערבי לרחוב סטרומה.
קו בנין אחורי		7.50	7.50		6.00		מזרחי לחלקות 225+227.
קו בנין צידי		3.00	3.00		3.00		דרומי לחלקה 226.
גדרות		69.00	69.00				



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240903/3

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מרפסות		42.95	42.95				גג.
פרגולות		57.35	57.35				

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : בעלויות, פיקוח, פקיד היערות, השבחה ומודד.
2. גמר פרסום : 12/03/25, לא התקבלו התנגדויות.
3. יש לתכנן את גובה קומת הקרקע עד 3.2 מ'.
4. פרגולה קלה תתוכנן עד 50 מ"ר או רבע משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג- הגדול מביניהם.
5. הערות עפ"י מחלקת הרישוי.

**הערות תכנוניות - טבלת שטחים****דו"ח פיקוח****- בדיקת מפקח בניה**

לאור בקשה לבניה חדשה למגורים בוצעה ביקורת ב-19.12.24 :

התוכנית מתארת את המצב בשטח.  
טרם החלו עבודות ההריסה והבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

**חוות דעת מהנדסת העיר****הקלות שפורסמו:**

1. ניווד שטחים בין קומות.
  2. הגדלת תכסית קרקע.
  3. הנמכת גובה חצר עד רצפת קומת מרתף.
- ממליצים לאשר לצורך שיפור תכנון.**

**הקלה לא רלוונטית:**

4. תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית להסבת שטחי שרות. - אין צורך בפרסום

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, פיתוח שטח וגדרות.

**בכפוף לתיקונים הבאים:**

1. יש לתכנן את גובה קומת הקרקע עד 3.2 מ'.
2. פרגולה קלה תתוכנן עד 50 מ"ר או רבע משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג- הגדול מביניהם.
3. הערות עפ"י מחלקת הרישוי.

**החלטות****הקלות שפורסמו:**

1. ניווד שטחים בין קומות.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. הנמכת גובה חצר עד רצפת קומת מרתף.



**ממליצים לאשר לצורך שיפור תכנון.**

**הקלה לא רלוונטית:**

4. תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית להסבת שטחי שרות. - אין צורך בפרסום

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, פיתוח שטח וגדרות. בכפוף לתיקונים הבאים:

1. יש לתכנן את גובה קומת הקרקע עד 3.2 מ'.
2. פרגולה קלה שתוכנן עד 50 מ"ר או רבע משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג- הגדול מביניהם.
3. הערות עפ"י מחלקת הרישוי.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נעדרו:** 1 חברים - עו"ד אליאור אשריאן

**נוכחות:**

**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, רפאל נימני, בשארי דניאל, מוטי רצאבי, אלעד כהן, שלו אלגלי  
**ת. סטטוטוריים**

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

**סגל הועדה המקומית**

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף איכות הסביבה.
- אישור מחלקת תנועה וחניה.
- אישור מחלקת שפ"ע.
- אישור מחלקת ניקוז.
- 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 סביב

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240903/3

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

### תנאים לתחילת עבודות

- 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 הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר : פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות,
- לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- גנרטור : באם נדרש גנרטור לשלב העבודות - הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אסבסט : (לפי הצורך) : במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי/ היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- רישיונות כריחה / 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240903/3

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

### תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- 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.
- 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 עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה החדשית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240903/3

- 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 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
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות : פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240054/3	תיק בניין: 1745
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000431870

תאריך פתיחה: 12/02/2025

בעלי ענייןמבקש

שלמה חכמון, בן יהודה 18 נתניה, 050-7317881

שירה שרה מחלוף, ויסבורג 10 נתניה

בעל הנכס

שלמה חכמון ואחרים, טרומפלדור 32 נתניה, 050-7317881

עורך

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

מהנדס

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

מתנגדים

- אלוש רן אלי

כתובת:

רחוב טרומפלדור 32, שכונה: צפון מזרח מרכז העיר

גוש וחלקה:

גוש: 8231 חלקה: 93 מגרש: 93/8231

תוכניות:

נת/100/ש, 408-0158410, נת/97/7/400א, נת/93/7/400, נת/100/ש/1, נת/1/297, נת/הס/100/ש/1

יעוד:

שטח מגרש נטו לז 502.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה הכולל 6 קומות וקומת חדר על הגג מעל קומת עמודים ומרתף טכני, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 6 יח"ד).

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	684.23	684.23	684.23		602.40		מותר: עפ"י תב"ע = 120% = 602.4 מ"ר. בגין הריסה = 6% = 30.12 מ"ר. הקלה = 6% = 30.12 מ"ר. הקלה 5% תוספת קומות = 25.1 מ"ר. סה"כ: 687.74 מ"ר. עומדים בשטחים המותרים כולל ההקלות.
חדרי יציאה לגג	38.96	38.96	38.96		40.00		מותר 40 מ"ר כולל מדרגות (עפ"י נת/400/ג').
למבקש שירות על קרקעי	143.36	143.36	143.36				שטחים עפ"י נת/הס/100/ש/1.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240054/3

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש שירות על קרקעי		175.83	175.83		189.75		שטחים עפ"י נת/הס/100/ש/1 : מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה- מותר 30% מהשטח העיקרי המותר במגרש. שטח עיקרי מותר : עפ"י תב"ע 120% = 602.4 מ"ר. בגין הריסה 6% = 30.12 מ"ר. 189.75 = 632.52 X 30% מ"ר.
למבקש שירות תת קרקעי		85.52	85.52				שטחים עפ"י נת/הס/100/ש/1.
תכסית קומה טיפוסית		143.70	143.70		150.60	30.00	
שימושים							אזור מגורים ו'.
מספר יח"ד		6.00	6.00		6.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		2.00		
מספר קומות על קרקעי		8.00	8.00		5.00		מותר : 4 קומות מעל קומת עמודים. פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות+ביטול נסיגות. מוצע : 6 קומות מעל קומת עמודים + חדר על הגג (עפ"י נת/400/ג/7). עומדים במותר כולל ההקלות.
קו בנין קדמי		5.60			5.00		צפוני לרח' טרומפלדור. פורסמה הקלה להבלטת מרפסת גוזזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% או 2 מ' (הקטן מביניהם).
קו בנין אחורי		6.00			6.00		דרומי לחלקה 250.
קו בנין צידי		4.00			4.00		מזרחי לחלקה 257.
קו בנין צידי		4.00			4.00		מערבי לחלקה 92.
גובה		27.80					
גדרות	53.51	26.24					
פרגולות		63.84	63.84				מוצעת פרגולה מבטון- עוברים על המותר.
מרפסות		84.00	84.00		72.00		זיזיות. תוכן כנדרש אך ישנה טעות בחישוב.
מרפסות		62.41	62.41				גג.

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : בעלויות, פקיד יערות, פיקוח, ניקוז, השבחה ומודד.

2. גמר פרסום : 27/01/25, התקבלו התנגדויות.

3. תמהיל דירות (כולל ממ"ד) :

קומות 1-5 : 5 חדרים כ-107 מ"ר (5 יח"ד).

קומות 6+7 : 6 חדרים כ-140 מ"ר (1 יח"ד).

סה"כ 6 יח"ד.

4. יש להציג סגירה של המעלית בקומת החדר על הגג.

5. יש לרשום מאיזה חומר הפרגולה ולתכנן עפ"י המותר.  
במידה והפרגולה מבטון יש לתכנן אותה בתחום קווי הבנין.  
לא ניתן לתכנן פרגולה מעל מרפסת זיזית כפי שמוצע.

6. תיקון חישוב שטחים בהתאם להערות שע"ג התוכנית.

7. תיקונים עפ"י מחלקת הרישוי.

8. התקבלה התנגדות מאלוש רן :

- מתן הקלות משמעותיות וחריגות ללא תכנון כוללי וללא פרסום נאות.
- חוסר התאמה לתכנון העירוני הקיים והעתידי, התעלמות מהתוכניות המעודכנות והמדיניות העירונית.
- אי עמידה בתקנות חניה תוך פגיעה בתשתיות בסביבה העירונית.
- פגיעה בשיוויון התכנוני והכלכלי בין בעלי הנכסים, אישור חריג של הקלות.
- השלכות משפטיות וסטייה מהוראות הדין.
- חוסר שקיפות ציבורית בהליך האישור בניגוד למדיניות התחדשות עירונית.
- פגיעה במרקם העירוני ובשכונות הגולות.
- חוסר מענה תשתיתי לגידול באוכלוסייה.
- ההיתר כפי שהוא יכול להיות רק מקפצה לניצול מירבי של המדיניות לאחר קבלתו.
- התעלמות מכרטיסיות המתחמים של התחדשות עירונית.

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

#### **- בדיקת מפקח בניה**

התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע לא קיים טרם החלו עבודות ההריסה והבניה

מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### **מענה להתנגדות:**

- מתן הקלות משמעותיות וחריגות ללא תכנון כוללי וללא פרסום נאות.
- לדחות, הבקשה הוגשה לפי תכנית בתוקף. פורסמו הקלות. בהתנגדות ישנה טעות בחישוב השטחים המותרים בבניה. השטח העיקרי המותר בבניה הינו 727.74 מ"ר. המתנגד לא חישב את 6% תוספת בהקלה. בקשר לשטחי השרות - המתנגד לא חישב תוספת של 6% עבור הריסה בהתאם להוראות התב"ע.**
- בקשר לקווי בניין - לקבל את התנגדות. הבקשה תוקנה בהתאם להוראות נת 7/400.**
- חוסר התאמה לתכנון העירוני הקיים והעתידי, התעלמות מהתוכניות המעודכנות והמדיניות העירונית.
- לדחות, אין תכנית להתחדשות עירונית במתחם זה. יתרה מכך בכרטיס מתחם מס' 53 סעיף ז', חלקה 93 הוחרגה מתכנית התחדשות עירונית כוללת ולגביה נכתב כי תותר התחדשות לפי תכנית מאושרת.**
- אי עמידה בתקנות חניה תוך פגיעה בתשתיות בסביבה העירונית.
- לדחות, יש אישור עיקרוני מח' חניה ותנועה. המתנגד לא צירף חוות דעת יועץ תנועה לתמיכת בטענותו. מספר החניות אושרו על פי תקן חניה תקף כמפורט בבקשה להיתר.**
- פגיעה בשיוויון התכנוני והכלכלי בין בעלי הנכסים, אישור חריג של הקלות.
- לדחות. בסמוך למגרש המבוקש ישנם מבנים בגובה של 7 קומות, לכן אין כאן תכנון בילתי מאוזן, כמו כן אין אפליה לעומת במגרשים שכנים מאחר מותר למבקש לבצע התחדשות עירונית רק במגרש שלו ולנצל את זכויות הבניה לפי תכנית תקפה.**
- השלכות משפטיות וסטייה מהוראות הדין. לדחות, ראה מענה בסעיף הקודם, כמו כן אין כל סתירה בין ההיתר לבין נת 7/400 ונת 2035 (המופקדת) שבה נכתב במפורש כי התכנית לא בא לפגוע בזכויות בניה שהיו קיימות לפני אישור התכנית.
- חוסר שקיפות ציבורית בהליך האישור בניגוד למדיניות התחדשות עירונית.
- לדחות, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות התחדשות העירונית. ראה מענה קודם. ההקלות פורסמו כדין.**
- פגיעה במרקם העירוני ובשכונות הגולות.
- לדחות, ראה מענה לסעיף ד' בהתנגדות.**
- חוסר מענה תשתיתי לגידול באוכלוסייה.
- לדחות, לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הקלה במספר הקומות.**
- ההיתר כפי שהוא יכול להיות רק מקפצה לניצול מירבי של המדיניות לאחר קבלתו.
- לדחות, ההיתר ניתן בהתאם למדיניות במתחם זה.**

**הקלות לאישור :**

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח החלקה לשיפור דיור.
2. תוספת 5% משטח החלקה עבור קומות נוספות.
3. תוספת 2 קומה בהקלה.
4. ביטול נסיגות.
5. הבלטת מרפסות גוזזות מעבר לקו בנין קדמי עד 40% או 2 מ' (הקטן מביניהם).

**ממליצים לאשר את ההקלות לצורך שיפור תכנון.**

6. קו בניין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים.
  7. קו בניין צדדי מזרחי 3.30 מטר בקיר ללא פתחים.
- הקלות לא רלוונטיות, התוכנית תוקנה בהתאם.**  
 עפ"י נת/7/400, במגרש צר תינתה הקלות בקו בניין צידי בתנאי שלא הוגשה הקלה להקמת קומות מעל המותר בתב"ע.  
 מגרש הינו מגרש שאטרך חזיתו הקדמית/האחורית/עומקו פחות מ'17.  
 במגרש הנ"ל החזית האחורית היא 16.5 מ'.

**ממליצים לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה הכולל 6 קומות וקומת חדר על הגג מעל קומת עמודים ומרתף טכני, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 6 יח"ד). בכפוף לתיקונים הבאים :**

1. יש להציג סגירה של המעלית בקומת החדר על הגג.
2. יש לרשום מאיזה חומר הפרגולה ולתכנן עפ"י המותר. במידה והפרגולה מבטון יש לתכנן אותה בתחום קווי הבנין. לא ניתן לתכנן פרגולה מעל מרפסת זיזית כפי שמוצע.
3. תיקון חישוב שטחים בהתאם להערות שע"ג התוכנית.
4. תיקונים עפ"י הערות הרישוי.

**תנאים לבדיקת עמידה בתנאי החלטת הוועדה :**

- אישור תאגיד המים.
- אישור שפ"ע.
- אישור מח' תנועה וחניה.
- אישור אגף איכות הסביבה.
- אישור פקיד היערות (אישור מיני העצים).
- בקשות עם הקלות, יש להגיש תכנית מתוקנת.
- אישור רשות העתיקות.

**החלטות****מענה להתנגדות :**

- מתן הקלות משמעותיות וחריגות ללא תכנון כוללי וללא פרוסום נאות.
- לדחות, הבקשה הוגשה לפי תכנית בתוקף. פורסמו הקלות. בהתנגדות ישנה טעות בחישוב השטחים המותרים בבניה. השטח העיקרי המותר בבניה הינו 727.74 מ"ר. המתנגד לא חישב את 6% תוספת בהקלה. בקשר לשטחי השרות - המתנגד לא חישב תוספת של 6% עבור הריסה בהתאם להוראות התב"ע.
- בקשר לקווי בניין - לקבל את התנגדות. הבקשה תוקנה בהתאם להוראות נת 7/400.
- חוסר התאמה לתכנון העירוני הקיים והעתידי, התעלמות מהתוכניות המעודכנות והמדיניות העירונית.
- לדחות, אין תכנית להתחדשות עירונית במתחם זה. יתרה מכך בכרטיס מתחם מס' 53 סעיף ז', חלקה 93 הוחרגה מתכנית התחדשות עירונית כוללת ולגביה נכתב כי תותר התחדשות לפי תכנית מאושרת.
- אי עמידה בתקנות חניה תוך פגיעה בתשתיות בסביבה העירונית.
- לדחות, יש אישור עיקרוני מח' חניה ותנועה. המתנגד לא צירף חוות דעת יועץ תנועה לתמיכת בטענותו.
- מספר החניות אושרו על פי תקן חניה תקף כמפורט בבקשה להיתר.
- פגיעה בשיויון התכנוני והכלכלי בין בעלי הנכסים, אישור חריג של הקלות.



**לדחות. בסמוך למגרש המבוקש ישנם מבנים בגובה של 7 קומות, לכן אין כאן תכנון בילתי מאוזן, כמו כן אין אפליה לעומת במגרשים שכנים מאחר מותר למבקש לבצע התחדשות עירונית רק במגרש שלו ולנצל את זכויות הבניה לפי תכנית תקפה.**

- השלכות משפטיות וסטייה מהוראות הדין. לדחות, ראה מענה בסעיף הקודם, כמו כן אין כל סתירה בין ההיתר לבין נת 7/400 ונת 2035 (המופקדת) שבה נכתב במפורש כי התכנית לא בא לפגוע בזכויות בניה שהיו קיימות לפני אישור התכנית.

- חוסר שקיפות ציבורית בהליך האישור בניגוד למדיניות התחדשות עירונית. לדחות, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות התחדשות העירונית. ראה מענה קודם. ההקלות פורסמו כדין. פגיעה במרקם העירוני ובשכונות הגולות.

- לדחות, ראה מענה לסעיף ד' בהתנגדות.

- חוסר מענה תשתיתי לגידול באוכלוסייה.

**לדחות, לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הקלה במספר הקומות.**

- ההיתר כפי שהוא יכול להיות רק מקפצה לניצול מירבי של המדיניות לאחר קבלתו. לדחות, ההיתר ניתן בהתאם למדיניות במתחם זה.

#### הקלות לאישור:

1. תוספת זכויות בניה עד 6% משטח החלקה לשיפור דיור.
  2. תוספת 5% משטח החלקה עבור קומות נוספות.
  3. תוספת 2 קומה בהקלה.
  4. ביטול נסיגות.
  5. הבלטת מרפסות גזוזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% או 2 מ' (הקטן מביניהם).  
**לאשר את ההקלות לצורך שיפור תכנון.**
  6. קו בניין צדדי עד 10% בקיר עם פתחים.
  7. קו בניין צדדי מזרחי 3.30 מטר בקיר ללא פתחים.  
**הקלות לא רלוונטיות, התוכנית תוקנה בהתאם.**
- עפ"י נת 7/400, במגרש צר תינתן הקלות בקו בניין צדדי בתנאי שלא הוגשה הקלה להקמת קומות מעל המותר בתב"ע.
- מגרש הינו מגרש שאטרך חזיתו הקדמית/האחורית/עומקו פחות מ'17.
- במגרש הנ"ל החזית האחורית היא 16.5 מ'.

**לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה הכולל 6 קומות וקומת חדר על הגג מעל קומת עמודים ומרתף טכני, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 6 יח"ד).**

#### בכפוף לתיקונים הבאים:

1. יש להציג סגירה של המעלית בקומת החדר על הגג.
2. יש לרשום מאיזה חומר הפרגולה ולתכנן עפ"י המותר. במידה והפרגולה מבטון יש לתכנן אותה בתחום קווי הבנין. לא ניתן לתכנן פרגולה מעל מרפסת זיזית כפי שמוצע.
3. תיקון חישוב שטחים בהתאם להערות שע"ג התוכנית.
4. תיקונים עפ"י הערות הרישוי.

#### תנאים לבדיקת עמידה בתנאי החלטת הוועדה:

- אישור תאגיד המים.
- אישור שפ"ע.
- אישור מח' תנועה וחניה.
- אישור אגף איכות הסביבה.
- אישור פקיד היערות (אישור מיני העצים).
- בקשות עם הקלות, יש להגיש תכנית מתוקנת.
- אישור רשות העתיקות.

כן

מכון בקרה



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240054/3

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

## נוכחות:

### חברים:

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

### ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- קבלת אישור ממכון בקרה כי בוצעה בקרת תכנ להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.

## תנאים להיתר

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

## תנאים לתחילת עבודות

- לא יינתן אישור תחילת עבודות ללא הודעת קליטת הבקשה לתחילת עבודות ע"י מכון בקרה.
- מכון הבקרה יעביר לרשות הרישוי לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט וחוות דעת מכון בקרה לביצוע בשלבים אם הוגשה בקשה לכך.
- במקרה בו החלה העבודה באתר מבלי שהתקבלה הודעת מכון בקרה כנדרש, יש להוציא צו הפסקת עבודה מידי עד לקבלת אישור המכון שהוא ביצע את כל הפעולות הנחוצות והושלמו כל הדרישות של מכון בקרה לבקרת הביצוע.
- יש להגדיר איש קשר מטעם הפיקוח על הבנייה בוועדה שמולו יעבוד מכון הבקרה בשלב הביצוע ולהעביר את פרטיו למכון הבקרה.
- יש להעביר באופן מקוון קובץ של אישור תחילת עבודות למכון הבקרה.
- 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.
- קיימת 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.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת להטמנת עוגנים + ביטוח לעוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- 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.
- אישור חברת חשמל.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240054/3

- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם הוועדה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינני פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות:
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ובניה תואמים להיתר הבנייה.
- 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 טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- 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.
- **מכון בקרה יעביר לרשות הרישוי חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע.**
- **על הבקשה לקבלת תעודת גמר לכלול חו"ד מכון הבקרה, כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה.**
- **חו"ד תכלול במידת הצורך פרטים הטעונים השלמה כמפורט בבקרה לקבלת תעודת 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.
- 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 : 20240054/3

- 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.
- תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים + ביטוח לעוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוץ (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- 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.
- 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.
- 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).
- השלמת רישום זיקת הנאה החדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות : פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- בגבולות האתר קיים גינון ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינון על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הני"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 20230558/7	תיק בניין: 2183
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 21 תאריך: 24/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000287963-3

תאריך פתיחה: 02/03/2025

בעלי ענייןמבקש

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

בעל הנכס

טונינה פלד, שד ירושלים 7 נתניה, 052-3997839

עורך

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

מהנדס

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

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

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

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

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

מהות הבקשה

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

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	867.00	316.46	1,183.46	33.51	4,238.40	120.00	
למבקש עיקרי על קרקעי	167.41	316.46	483.87	13.70			
תכסית קרקע	867.00	299.58	1,166.58	32.00	1,412.80	40.00	
שימושים							שימוש חורג מהיתר למוסך פחות וצבע (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי	1.00		1.00		3.00		
קו בנין קדמי	5.00				5.00		דרומי מוצע: "ס" יישור קו בנין קידמי לפי רוב המבנים הבנויים (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי	5.50	35.00			5.00		צפוני
קו בנין צידי	4.00	25.00			4.00		מזרכי

# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230558/7

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

הערות :

1. אישורים מגורמי פנים: בדיקת חתימות בעלים, בדיקת תיק פרסום, מחלקת השבחה, פיקוח, מחלקת ניקוז, מחלקת תנועה וחניה

2. גמר פרסום : 02.12.2024  
לא התקבלו התנגדויות.

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

#### **- בדיקת מפקח בניה**

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 20.8.2023 במוסך אלמוג רחוב שכטרמן 15. המוצע אינו תואם את המצב בשטח. חזית דרומית לא תואמת ( נא להתייחס לשילוט) כשנכנסים מכוון שכטרמן ישנה מבואה רחבה ומעלו גג העשוי יריעות פלסטיק בקונסטרוקציה כמו חממה. משרד אין חלון, חלוקת המבנה לא תואמת בעיקר באזור חדר הצביעה. ובנוסף יש גרם מדרגות לגג לא מצויין בתכנית לכוון חזית צפונית יש איחסון רב של חלקי מכוניות. לא מצויין חומרים בקירות לא מצויין חומרים קירות מבואה. חזית מזרחית לא תואמת חזית מערבית לא היה ניתן לראות.

### חוות דעת מהנדסת העיר

#### **הקלות לאישור :**

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

#### **הקלות לא מאושרות :**

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

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

## החלטות

### **הקלות לאישור :**

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

## הקלות לא מאושרות :

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

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

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

## נוכחות:

### חברים:

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

### ת. סטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

### סגל הועדה המקומית

אולצוור אסנת, אמיר חיל, עו"ד, טליה בר ניב, אירנה לוי, הגר לוי, אייל שיליאן, מ. רובין, מירי אלגרבל, רחל גלעדי

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- אישור יועץ נגישות
- אישור אגף איכות הסביבה
- אישור מחלקת פינוי אשפה
- אישור מחלקת תכנון
- אישור תאגיד המים 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.
- אישור משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת
- דו"ח פיקוח עבור הריסות

## 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).

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20230558/7

- 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 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.
- 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. פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו – על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 מ"ק – תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה, יש להציג היתר פינוי / היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה וכן אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

### תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- דיווח מפקח רשות רישוי, עריכת ביקורת באתר בנייה
- 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

- 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 מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתיים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת מורשה נגישות
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- 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.
- אצירת אשפה – בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20230558/7

- 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, לרבות הטמנת/שינוע עודפי עפר.
- במידה ונדרש אוגדן – תצהיר יועצים ומלווה בניה ירוקה (בפורמט העירייה) על ביצוע בהתאם לאוגדן שהוגש בפורמט העירייה.
- ערבות בנקאית – יש להגיש ערבות בנקאית בנושאי 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.
- דו"ח הקרינה יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף אי"ס + דו"ח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה – יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך, המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל עם פעילותן של כל מערכות המבנה בהספק מלא.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- 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.

---

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

---

אדר' שרון פישמן  
מהנדסת הועדה