

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 13/01/2026
ת. עברי: כ"ד בטבת תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 22 בתאריך: 12/01/2026 כ"ג בטבת תשפ"ו יום ב

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 |
| - בשארי דניאל | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - שלו אלגלי | - מ"מ חבר ועדת משנה לתכנון ולבניה |
| - נאור אזולאי | - מ"מ חבר ועדת משנה לתכנון ולבניה |

נציגים:

- | | |
|---------------|--------------------|
| - שאול אדם | - נציג משרד האוצר |
| - נורית מירון | - אגף איכות הסביבה |

ת. סטטוטוריים

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

סגל הועדה המקומית

- | | |
|------------------|--|
| - איליה פיידמן | - ס. מהנדסת העיר ואדריכל העיר |
| - אסנת אולצוור | - 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 |
| - מ. רובין | - מנהלת מחלקת מידע |
| - רחל גלעדי | - ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה |
| - מירי אלגרבל | - מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| - רפאל נימני | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - טלי מולנר | - חברת ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| - אבי שמעון סלמה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - דב שטמר | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - יצחקי עקיבא | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - מוטי רצאבי | - 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 |

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	מירב בליימן שבתאי	- מתכנן המחוז - נציג משרד הפנים
	נציג משרד התחבורה	- נציג משרד התחבורה
	מפקד שירותי הכבאות	- נציג כיבוי אש
	קרן סלומון	- נציג משרד הבריאות
	נציג מינהל מקרקעי ישראל	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	גורג' ג'יק	- נציג משרד השיכון
	ריאד קדיגה	- נציג משרד החקלאות
	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
	אלכסנדר גליק נציג רשות העתיקות	- נציג רשות העתיקות
ת. סטוטוריים	רומית סמסון	- היועצת המשפטית לעיריה
	כץ דב	- מבקר העיריה
מוזמנים:	יורם כהן	- מנכ"ל העיריה
	סיגל שמבירו	- דוברת העיריה
סגל הועדה המקומית	אייל שיליאן	- מנהל אגף הפיקוח על הבניה
	אדוארד סבאייב	- מנהל מחלקת רישוי פרויקטים ציבוריים

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 21 מתאריך 24/12/2025.

על סדר היום:

א.ג.נ.,
ועדת המשנה מס' 22 התקיימה ביום שני ד' בטבת תשפ"ו 12/1/2026 בשעה 15:00 חדר ישיבות מועצה, רחוב הצורן 6, נתניה.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מהלך דיון ועדת משנה מס' 21 מיום 24/12/2025
2. תוכניות בניין עיר
3. תלצ"ר
4. בקשות להיתר

הישיבה נפתחה: 15:15

הישיבה ננעלה: 16:27

אושר פרוטוקול מהלך דיון ועדת משנה מס' 21 מיסן 24/12/2025.

באישור יו"ר הועדה ומהנדסת העיר אושרו 2 סעיפים מחוץ לסדר היום:

1. תוכנית מס' 1406222-408 מובאת לדיון מהנימוקים הבאים:
עקב תקלה טכנית במחשב, נשמטה תבע שמספרה 1406222-408 מסדר היום, מצ"ב.
2. תיק בניין 737 בקשה 20240593 ניסן דבוש לאור עמדתו המעודכנת של יועמ"ש הועדה, מאשר את הכנסת התיק מחוץ לסדר היום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

יש לציין בפני חברי הוועדה כי חלו עיכובים בהכנסת התיק לדיון בשל המחלוקות הקנייניות (על פי הנוסח המפורט שהביא היועמ"ש בדוא"ל הקודם) וכי הנושא נמצא בבירור בפני בית המשפט.
המלצת היו"ר לאחר שקיבלנו הבהרות ממגיש הבקשה ולאור ההמלצה לעכב את הליכי הרישוי למשך 30 יום על מנת לאפשר למתנגדים לפנות לערכאה המתאימה אשר תדון בטענות הקנייניות, אני ממליץ לדון בבקשה בוועדת המשנה הקרובה ולהכניס את תיק הבקשה מחוץ לסדר היום - המלצת היועמ"ש

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 מתאר	408-1494095	נת/מק/40/368 א - רח' גד מנלה, פיצול חלקה 35	גוש : 7961 מחלקה: 35 עד חלקה: 35		גבורי ישראל 48 , שכונה :	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1429240	נת/מק/650/5 - מגרשים 126 ו-127 בשכונת שירת הים	גוש : 8570 מחלקה: 10 עד חלקה: 10		נתניה , שכונה : שירת הים	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1438357	נת/מק/552/80 - מגורים ברחוב גורדון 52	גוש : 8267 מחלקה: 146 עד חלקה: 146		גורדון 52 , שכונה : צפון מערב העיר	9
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	408-1546175	נת/מק/20/א/542 - הגדלת שטח עבור מרפסות - מתחם 9	גוש : 9137 מחלקה: 158 עד חלקה: 158		שד בן גוריון , שכונה : אופק הים	11
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1509934	נת/מק/547/56 - מגורים ברחוב בן ציון 4 נתניה	גוש : 8257 מחלקה: 20 עד חלקה: 20		בן ציון 4 , שכונה : בן ציון	13
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1486026	תוספת זכויות קניון עיר ימים	גוש : 9043 מחלקה: 12 עד חלקה: 12		שז"ר זלמן 2	15
7	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	17
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20240789/4 ת.בנין : 9607	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש : 8568 חלקה : 30 מגרש : 240	גפן-אלגד חב' לבנין בע"מ קיימת התנגדות	אקסודוס 26	18
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20210406/4 ת.בנין : 7269	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 7926 חלקה : 45 מגרש : 58	אהרון וינגרט	רחוב סנה משה 36 , שכונה : רמת פולג	26
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20240519/6 ת.בנין : 10318	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות	גוש : 8256 חלקה : 152 מגרש : 1406	מ.ג. דביר בע"מ	מרדכי גרינטל , שכונה : נוף הטיילת	31
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20220648/6 ת.בנין : 2784	בניה למגורים , תוספות בניה במגרש (מבנה חדש במגרש)	גוש : 8234 חלקה : 118 מגרש : 4	אורן אהרוני קיימת התנגדות	רחוב גיבורי ניצנים 1 , רחוב גיבורי ניצנים 3 , שכונה :	37
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20221009/8 ת.בנין : 1416	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש : 8228 חלקה : 23 מגרש : 23/8228	עידן מימרן	רחוב מזא"ה 9 , רחוב מזא"ה 11 , מזא"ה 13 , שכונה :	44
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20240793/1 ת.בנין : 9928	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש : 8568 חלקה : 25 מגרש : 200	אלירן זכריה קיימת התנגדות	אקסודוס	49
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20240867/1 ת.בנין : 2897	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש : 8215 חלקה : 99 מגרש : 99/8215	נונו מטבחי ליבורנו בע"מ	בובליק גדליהו	56
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20240837/6 ת.בנין : 5101	בניה למגורים , הריסת מבנה מגורים	גוש : 8274 חלקה : 215 מגרש : 215	אברהם ווינברגר שמשון	הפרדס 10 , שכונה : פרדס הגדוד	61
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20240504/1 ת.בנין : 3445	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - מבנה גבוה מעל 13 מ'	גוש : 8267 חלקה : 318 מגרש : 318/8267	יעקב דוד ובניו בע"מ קיימת התנגדות	רחוב יהודה הנשיא 32 , שכונה : צפון מערב מרכז העיר	66
17	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	408-1406222	נת/מק/29/760 ב-5 - רחוב שטרמן - הפלדה , נתניה	גוש : 8236 מחלקה: 25 עד חלקה: 25		הפלדה	74
18	בקשה מקוונת עם הקלות	20240593/2 ת.בנין : 737	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש : 8233 חלקה : 144 מגרש : 144/8233	ניסן דבוש קיימת התנגדות	רחוב אפרים אהרונסון 14 , שכונה : רמת	77



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 408-1494095 (נת/מק/40/368/א)
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026	

שם התכנית: נת/מק/40/368/א - רח' גד מנלה, פיצול חלקה 35

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 15,317.00 מ"ר (15.317 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
408-0176057	כפיפות
נת/7/400	שינוי
408-1294511	שינוי

בעלי ענין

עורך/מתכנן ראשי
רמי וימר

בעלים

איציק תשובה

קרן קיימת לישראל

מודד

איציק בן אבי

המגיש

איציק תשובה

גבורי ישראל 48, שכונה:

כתובות**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
7961	לא	לא	35	35	כן	
7961	לא	לא	64	64	לא	

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

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התוכנית

חלוקת חלקה 35 ל- 2 תאי שטח וניוד שטחים מתא שטח 1 לתא שטח 2

עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
- ניוד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.

חוות דעת

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

התכנית אינה טעונה אישור השר ולא התקבלו התנגדויות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

לתכנית התקבלו הערות לשכת התכנון.

דברי הסבר:

לחלקה שבנדון תוכנית מאושרת נת/מק/368/40 מס' 1294511 - 408. תוכנית זו באה לפצל את זכויות הבניה ל- 2 תאי שטח, באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וניוד זכויות מתא שטח 1 לתא שטח 2, תוך שמירה על הוראות האתמ"מ. יתר הוראות התוכנית המאושרת ממשיכות לחול.

להלן הערות לשכת התכנון:

לתשומת לבכם, בהתאם להנחיות יש להסיר מהתקנון הפניות לגורמים שונים (לדוג' אישור מהנדס חשמל). יש להסיר הוראות הקבועות בחוק ובתקנות לדוג', - תקן בניה ירוקה, רישום תצ"ר וכיו"ב.

להלן תגובת הצוות המקצועי:

מדובר בהנחיות, משכך הוועדה סוברנית להדגיש ולפרט נושאים שהינם חשובים ומהותיים בתכנית. לדחות את ההערה.

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - בשארי דניאל

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2 תכנית מתאר מקומית: 408-1429240 (נת/מק/620/5)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026

שם התכנית: נת/מק/650/5- מגרשים 126 ו-127 בשכונת שירת הים- נתניה.**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 5,405.00 מ"ר (5.405 דונם)**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
נת/620	שינוי
408-0921072	שינוי
408-1097989	שינוי

בעלי ענין**עורך/מתכנן ראשי**

פנינה רוזנברג

מודד

נתן שלסינגר

המגיש

שירת אסדן

אדריכל

גדעון בר אוריין

שכונה: שירת הים

כתובות**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8570	לא	לא	10	10	לא	
8570	לא	לא	11	11	לא	
8570	לא	לא	19	19	לא	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
126	126	כן	
127	127	כן	

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התוכנית

תוספת קומה, הגדלת קווי בניין, התרת מחסנים בכל הקומות ותוספת שטחים למרפסות ל-15 מ"ר ליחיד.

עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת קומה למבנה במגרש 126 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. הגדלת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת שטחי בניה למרפסות לפי סעיף 62א(א)(13ב)(3) לחוק.
4. שינוי לבינוי ותוספת שטחי שירות על קרקעיים (מחסנים קומתיים)

חוות דעת

התכנית מובאת לדין למתן תוקף.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך תוכנית: 408-1429240

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

התכנית חלה על מגרשים 126-127 עפ"י נת/3/620. מבוקש להוסיף קומה במגרש 126, הגדלת קווי בניין, התרת מחסנים בכל הקומות ותוספת שטחים למרפסות ל-15 מ"ר ליחיד.

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף.

החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - בשארי דניאל

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3 תכנית מתאר מקומית: 408-1438357 (נת/מק/552/80)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026

שם התכנית: נת/מק/552/80 - מגורים ברחוב גורדון 52

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,000.00 מ"ר (1 דונם)

יחס לתוכנית

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

בעלי עניןמבקש

אביב שקד, האירוסים 14 גנות הדר, 050-6855585

עורך/מתכנן ראשי

אילן אפשטיין

מודד

יצחק בן אבי

המגיש

חיה רחל שילוני ויספיש

יצחק אריה ויספיש

כתובות

גורדון 52, שכונה: צפון מערב העיר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8267	לא	לא	146	146	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 8

מטרת התוכנית

הריסת מבנה מגורים ישן והקמת בניין מגורים חדש ע"י תוספת זכויות, קומות ויח"ד ומתן זכות מעבר.

עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתחום רשות עירונית עפ"י סעיף 62א(ב13)(א)(1) לחוק.
- קביעת זיקת הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

חוות דעתדברי הסבר:

התוכנית מציעה הריסת מבנה קיים בעל קומה אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 9 קומות. התוכנית תואמת לתוכנית המתאר הכוללנית שנמצאת בהפקדה. החלקה נמצאת בשטח המיועד להתחדשות עירונית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

התוכנית מקצה זכות מעבר בחזית המבנה בתחום ק.ב. קדמי ברוחב של 3 מ', לאורך רחוב גורדון עבור הולכי רגל/רוכבי אופניים/כלי רכב.

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית
2. מיקום מלוא שטח הכבאית יהיה בתחום המגרש בלבד.
3. מחסנים יותרו במרתף ובקומת הקרקע בלבד.
4. גובה הלובי לא יעלה על 4.5 מ'. לא תותר קומת ביניים.
5. תיקון מסמכי התוכנית עפ"י הנחיות מחלקת ת.ב.ע

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית
2. מיקום מלוא שטח הכבאית יהיה בתחום המגרש בלבד.
3. מחסנים יותרו במרתף ובקומת הקרקע בלבד.
4. גובה הלובי לא יעלה על 4.5 מ'. לא תותר קומת ביניים.
5. תיקון מסמכי התוכנית עפ"י הנחיות מחלקת ת.ב.ע

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - בשארי דניאל

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4 תכנית מפורטת: 408-1546175 (נת/מק/ 542/א/20/ג)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026

שם התכנית: נת/מק/ 542/א/20/ג- הגדלת שטח עבור מרפסות - מתחם 9

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,825.00 מ"ר (1.825 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
408-0706937	כפיפות
408-1321751	החלפה

בעלי עניןמבקש

א.י.נבו (בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ, עמק חפר 27 נתניה

עורך/מתכנן ראשי

לריסה גל

מודד

יצחק בן אבי

המגיש

א.י.נבו (בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ

כתובות

שד בן גוריון, שכונה: אופק הים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9137	לא	לא	158	158	לא	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	5	כן	

גרסת הוראות התכנית: 2 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת התוכנית

תוספת שטח עבור הגדלת מרפסות.

עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח הכולל המותר עבור מרפסות עפ"י לסעיף 62א(א)(16)(א)(2)(א) לחוק.
2. שינוי של הוראות בדבר בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.

חוות דעת

התכנית נמצאת בשכונת אופק ים, בין הרחובות שד' בן גוריון ורח' אוסקר שינדלר. בעת התכנון המפורט של התוכנית המאושרת נת/א/542/20 "מתחם 9 תוספת זכויות בניה" שאושרה בשנת 2023 נמצא כי בתא שטח 5 הגדלת מרפסות ישפר את התכנון.

רקע:

- א. תכנית בסמכות מחוזית לתוספת השטחים למרפסות 408 - 1373273 (נת/א/542/20/ב) הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית ביום 24.2.25. התכנית נדחתה עפ"י תכנון קיים.
- ב. בעקבות עדכון סעיפי הסמכות לתכניות בסמכות מקומית, התכנית מוגשת בשנית בסמכות וועדה מקומית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד את התכנית בתנאים:
א. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
ב. תיקון מסמכי תכנית בהתאם להנחיות מחלקת ת.ב.ע.

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים:
א. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
ב. תיקון מסמכי תכנית בהתאם להנחיות מחלקת ת.ב.ע.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - בשארי דניאל

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5 תכנית מתאר מקומית: 408-1509934 (נת/מק/547/56)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026

שם התכנית: נת/מק/547/56 - מגורים ברחוב בן ציון 4 נתניה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/7/400	שינוי
נת/95/7/400	ללא שינוי
נת/1/ש/100	החלפה
נת/547	החלפה
408-0298224	החלפה

בעלי עניןמבקש

מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ, הס משה 3 נתניה

עורך/מתכנן ראשי

אילן אפשטיין

מודד

יצחק בן אבי

המגיש

מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ

בן ציון 4, שכונה: בן ציון

כתובותגושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8257	לא	לא	20	20	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 4

מטרת התוכנית

הריסת בנין קיים והקמת בנין מגורים חדש ע"י תוספת זכויות, תוספת קומות, תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין.

עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(13ב)(א)(1) לחוק.

חות דעת

על פי התביעה התקפה מותר בניין בן 5 קומות על עמודים + בניה על הגג. בפועל קיים על פי היתר מבנה מגורים בעל קומה אחת.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

בתכנית זו מוצעים הריסת הבנין קיים והקמת בנין מגורים חדש ע"י:
תוספת זכויות, תוספת קומות, תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין.

חוות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי התכנית על פי הנחיות מח' תב"ע
2. השלמת אישורים: חניה ותנועה, איכות הסביבה, תאגיד מי נתניה
3. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית
4. לא תותר גישה מחדר המדרגות המשותף לשטח הפרטי שבקומת חדרי הגג, הכניסה לחדרי הגג תהיה מהדירה בקומה השביעית בלבד.
5. הקטנת שטחי מרפסות ל- 25 מ"ר לכל יחידת דיור.
6. גובה קומת הקרקע יוגבל ל- 4.5 מ' ולא תותר קומת ביניים בקומת הקרקע.
7. מחסנים יותרו בקומת המרתף ובקומת הכניסה בלבד.

החלטות

להסיר מסדר היום נספח התנועה עדיין לא אושר ע"י מחלקת תנועה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 408-1486026
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026	

שם התכנית: תוספת זכויות קניון עיר ימים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית ועדה מקומית
שטח התוכנית 58,060.00 מ"ר (58.06 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
נת/10/א/20/401	שינוי
408-0168492	שינוי

בעלי ענין**מבקש**

אבישי קימלדורף, לוד
 אילן דניאל, דרך אבא הלל 3 רמת גן, 5211802

עורך/מתכנן ראשי
 רחל יונגמן

מודד

רמזי קעואר

המגיש

אבישי קימלדורף
 אילן דניאל

כתובות

שז"ר זלמן 2, שד בן גוריון 2, ברמן בני 2, שכונה: עיר ימים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9043	לא	לא	12	12	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
601	601	כן	

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התוכנית

תוספת זכויות בנייה לשימושי מסחר לקניון "עיר ימים" הקיים

עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת של 500 מ"ר לשימוש מסחרי בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א(1) לחוק.
- תוספת של 4,000 מ"ר לשימוש תעסוקה בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(3)א(ב) לחוק.
- המרה של 5,760 מ"ר של הזכויות משימוש תעסוקה לשימוש מסחרי בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.

חוות דעת

בתחום קניון עיר ימים מוצע להגדיל את שטחי המסחר לטובת תושבי העיר והסביבה.

חוות דעת מהנדסת העיר

- להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף ל:
- חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

2. אישור מח' ניקוז, תאגיד מי נתניה, מח' איכות הסביבה, פקיד היערות.
3. תיקון מסמכי התכנית על פי הנחיות מחלקת תב"ע
4. היות והתוכנית אינה בסמכות מקומית לתקן את מטרת התכנית : תוספת שטחי בניה לשימוש מסחר לקניון עיר ימים הקיים.

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף ל :

1. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. אישור מח' ניקוז, תאגיד מי נתניה, מח' איכות הסביבה, פקיד היערות.
3. תיקון מסמכי התכנית על פי הנחיות מחלקת תב"ע
4. היות והתוכנית אינה בסמכות מקומית לתקן את מטרת התכנית : תוספת שטחי בניה לשימוש מסחר לקניון עיר ימים הקיים.

הצבעה

בעד : עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן

נגד : בשארי דניאל

נמנע: שלו אלגלי, נאור אזולאי

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תלצ"ר: ת/נת/מק/39/553 (ת/נת/מק/39/553) סעיף 7

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026

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

איחוד חלקות בהתאם לתב"ע

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטות

להסיר מסדר היום התלצ"ר נדון בוועדת משנה 21 מיום 24/12/25



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240789/4	תיק בניין: 9607
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000447175

תאריך פתיחה: 25/06/2025

בעלי ענייןמבקש

גפן-אלגד חב' לבנין בע"מ, האומנות 8 נתניה, 050-5246721

בעל הנכס

לב דיוד, אקסודוס 26 נתניה

עורך

גבי טטרו, אוסישקין 40 נתניה, 054-4237810

מהנדס

חרזאללה איאד, נחל אלכסנדר 8 פארק תעשיות עמק חפר, 054-6240332

מודד

לזר ירון ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ, תל-חי 6 נתניה נתניה, 42403

מתנגדים

- וקיים דוד, אקסודוס 39 נתניה, סלולרי -
- משה קדשאב, אקסודוס 19 נתניה, סלולרי -
- סוזן קצב, אקסודוס 13 נתניה, סלולרי -
- רוני מחפוד, אקסודוס 19 נתניה, סלולרי -
- רחל שחר, אקסודוס 15 נתניה, סלולרי -
- שושנה גולגר, אקסודוס 11 נתניה, סלולרי -
- שמעון דבוש, אקסודוס 17 נתניה, סלולרי -

כתובת: אקסודוס 26

גוש וחלקה: גוש: 8568 חלקה: 30 מגרש: 240

תוכניות: נת/600 א, 408-0158410, נת/600 א, נת/536, נת/362 א

יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לז 1085.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

מהות הבקשה

הקמת 2 בתים דו משפחתיים הכוללים 2 קומות וקומת חדרים על הגג מעל קומת מרתף משותפת, בריכות שחיה, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 4 יח"ד).

בדיקה מרחבית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240789/4

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי		858.68	858.68		813.75		שטח מגרש 1085 מ"ר. מותר: 75% = 813.75 מ"ר. 6% הקלה = 65.1 מ"ר. 2.5% הקלה = 27.12 מ"ר. סה"כ 905.97 מ"ר.
למבקש עיקרי תת קרקעי		349.38	349.38				עפ"י נת/7/400/ח' מותר בקונטור הקומה שמתחת.
למבקש שירות על קרקעי		48.00	48.00				ממ"דים.
למבקש שירות תת קרקעי		301.39	301.39				חניה משותפת. שטח נוסף לתמרון. שטח החניה והתמרון חושבו יחד.
שימושים							מגורים א'.
מספר יח"ד		4.00	4.00		5.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00				
מספר קומות על קרקעי		3.00	3.00		2.00		פורסמה הקלה לתוספת קומה.
קו בנין קדמי		4.00	4.00		4.00		מזרחי לרחוב אקסודוס.
קו בנין קדמי		5.50	5.50		5.00		מערבי לרחוב עובד בן עמי.
קו בנין צידי		3.00	3.00		3.00		צפוני לחלקה 29.
קו בנין צידי		3.00	3.00		3.00		דרומי לחלקה 31.
גובה		11.40					
גדרות		104.00					
בריכות שחיה		54.08					
פרגולות		88.00	88.00				
מרפסות		262.88	262.88				גג.

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים: בעלויות, פיקוח, תאגיד המים, חל"ת, איכות הסביבה, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה ומודד.

2. גמר פרסום: 25/03/25, התקבלו התנגדויות.

התקבלה התנגדות ממשה קדשאב וקיים דוד, סוזן קצב, רוני מחפוד, בוקבזה חיים, חגי' רועי, זיתוני ויקי, גרשוני אלי, כהן מגי, פישמן גרש, עזר טל, נפתלי בוריס, רפאפורט רחל, רחל שחר, שושנה גולגר ושמעון דבש. נימוקי ההתנגדות:

- ההקלות והשינויים המבוקשים יפגעו בשכנים הגרים בסביבה בחסימת קו הראיה, זרימת אוויר, אחידות השכונה וירידת ערך הדירה.

- בבקשה מבוקש לבטל את הדירוג בין הקומות והגבהת קומה כך שיהיה הפרש של 5 מטרים בין קומת הגג בבית לבין המבנה שמבוקש להיבנות.

- הבקשה כוללת סטיה מתוכנית מהתב"ע התקפה, במיוחד בגובה, מספר הקומות ונסיגות הבניין.

- הגבהת הבניין תפגע בפרטיות ותגרום להצללה מוגברת על החצרות של הבתים הסמוכים.

- בקשת ההקלות חורגת ממה שמותר לאשר לפי תקנות התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב 2002 סעיף 2(2)- סטיה ניכרת היא בניה בשינוי מהוראות הקבועות בתוכנית המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה.

- בניה של בניין חסר פרופורציות לסביבתו משנה את אופיה של הסביבה הקרובה ומהווה סטיה ניכרת מתוכנית.

- ביטול מוסד ההקלות תיקון 134 לחוק התכנון והבניה: החוק מבטל את היכולת של ועדות להעניק הקלות במסגרת היתרי בניה.

הוועדה חייבת לשקול בכובד ראש האם המקרה מצדיק את החרגתו מהחקיקה החדשה והמחייבת.

- ההקלות מגביהות את גובה הבניין בגובה של כ-2 קומות דבר שאסור לאשר.

- רוני מחפוד: ברמפת הירידה לחניה המשותפת מתוכנן עמוד מול החניה שלי המערבית שלי. קיצור העמוד יפתור את המטרד ויסיר את התנגדותי.

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

התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע לא קיים
טרם החלו עבודות הבניה
קיים גידור

מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר**מענה להתנגדויות:**

התקבלה התנגדות ממשה קדשאב וקיים דוד, סוזן קצב, רוני מחפוד, בוקובזה חיים, חג'ג' רועי, זיתוני ויקי, גרשוני אלי, כהן מגי, פישמן גרש, עזר טל, נפתלי בוריס, רפפורט רחל, רחל שחר, שושנה גולגר ושמעון דבוש. נימוקי ההתנגדות:

בפתח המענה להתנגדות חשוב להדגיש, כי הועדה המקומית אישרה הקלות בכל שטח המתחם כולל למתנגדים עצמם.

- ההקלות והשינויים המבוקשים יפגעו בשכנים הגרים בסביבה בחסימת קו הראיה, זרימת אוויר, אחידות השכונה וירידת ערך הדירה. **לדחות, הקלות המבוקשות אינן גורמות לחסימה קו הראיה לחוף הים.**

- בבקשה מבוקש לבטל את הדירוג בין הקומות והגבהת קומה כך שיהיה הפרש של 5 מטרים בין קומת הגג בבית לבין המבנה שמבוקש להיבנות. **לדחות, ההקלה המבוקשת הינה מותרת ואינה משנה את אופי השכונה.**

- הבקשה כוללת סטיה מתוכנית מהתב"ע התקפה, במיוחד בגובה, מספר הקומות ונסיגות הבניין. **לדחות, מדובר בהקלה מותרת עפ"י חוק אשר אינה משנה את אופי השכונה.**

- הגבהת הבניין תפגע בפרטיות ותגרום להצללה מוגברת על החצרות של הבתים הסמוכים. **לדחות, ההצללה נוגעת רק לגבי המגרש המצוי צפונית למבקש. אין ביסוס לטענה בדבר פגיעה בפרטיות ומכל מקום טענה זו לא רלוונטית לעניין של הקלות.**

- בקשת ההקלות חורגת ממה שמותר לאשר לפי תקנות התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב 2002

סעיף 2(2)- סטיה ניכרת היא בניה בשינוי מהוראות הקבועות בתוכנית המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה.

בניה של בניין חסר פרופורציות לסביבתו משנה את אופיה של הסביבה הקרובה ומהווה סטיה ניכרת מתוכנית. **לדחות, לא מדובר בסטיה ניכרת מאחר שההקלה אינה משנה את אופי השכונה והיא הוגשה בהתאם להקלות המותרות עפי החוק.**

- ביטול מוסד ההקלות תיקון 134 לחוק התכנון והבניה: החוק מבטל את היכולת של ועדות להעניק הקלות במסגרת היתרי בניה. הוועדה חייבת לשקול בכובד ראש האם המקרה מצדיק את חרגתו מהחקיקה החדשה והמחייבת. **לדחות, הבקשה נקלטה במועד שבו ניתן היה להגיש הקלות למבנה זה.**

- ההקלות מגביהות את גובה הבניין בגובה של כ-2 קומות דבר שאסור לאשר. **לקבל חלקית, מתקבלות באופן חלקי במובן זה שגובה הקומה העליונה יתוכנן עפ"י הוראות התכנית של נת/7/400, הנמכת גובה קומה עד 3.20 מ' ברוטו.**

- רוני מחפוד: ברמפת הירידה לחניה המשותפת מתוכנן עמוד מול החניה שלי המערבית שלי.

קיצור העמוד יפתור את המטרד ויסיר את התנגדותי. **לדחות, בתכנית שהוגשה לועדה לא נראה כי מתוכנן עמוד מול חנית המתנגד.**

הקלות לאישור:

1.הקלה לתוספת 6% שטח עיקרי

2.הקלה לתוספת 2.5% עבור תוספת קומה

3.ניוד שטחים בין הקומות

5.שינוי מתוכנית בינוי

6.הסבת תוכנית שטחי שירות

7.הקלה עבור תוספת קומה נוספת

לצורך שיפור תכנון.

9.הקלה לגובה קומה ברוטו מ 3.00 מ' ל 3.40 מ'- לקבל חלקית, **הקומה העליונה תתוכנן עפ"י הוראות התכנית של נת/7/400, הנמכת גובה קומה עד 3.20 מ' ברוטו.**

הקלה לא רלוונטית :

8. ביטול נסיגות בגין תוספת קומה - **נבנה בנסיגות**

4. הגבהת 00.0 לבית מעבר ל 1.20 מ' מעבר לגובה הכביש המותר - **לא נדרש, לא עובר את המותר בחוק.**

ממליצים לאשר את הבקשה להקמת 2 בתים דו משפחתיים הכוללים 2 קומות וקומת חדרים על הגג מעל קומת מרתף משותפת, בריכות שחיה, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 4 יח"ד).

בכפוף לתיקונים הבאים :

1. יש להציג פריסת גדרות ולתכנן עפ"י המותר בתב"ע

כך שהגדר הקדמית תתוכנן עד 1 מ' וגדר צידית ואחורית תהיה עד 1.8 מ'.

במידת הצורך יש לבצע נסיגה לתוך שטח המבקש.

גדרות קדמיות יהיו בחיפוי אבן כוכרית מנוסרת, פילרים יהיו עם דלת מגולוונת מפלדה וצבועה בלבן.

2. הנמכת גובה קומה עליונה עד 3.20 מ' ברוטו.

3. הערות מח' רישוי.

החלטות

מענה להתנגדויות :

התקבלה התנגדות ממשנה קדשאב וקיים דוד, סוזן קצב, רוני מחפוד, בוקובה חיים, חג'ג' רועי, זיתוני ויקי, גרשוני אלי, כהן מגי, פישמן גרש, עזר טל, נפתלי בוריס, רפאפורט רחל, רחל שחר, שושנה גולגר ושמעון דבוש.

נימוקי ההתנגדות :

בפתח המענה להתנגדות חשוב להדגיש, כי הועדה המקומית אישרה הקלות בכל שטח המתחם כולל למתנגדים עצמם.

- ההקלות והשינויים המבוקשים יפגעו בשכנים הגרים בסביבה בחסימת קו הראיה, זרימת אוויר, אחידות השכונה וירידת ערך הדירה. **לדחות, הקלות המבוקשות אינן גורמות לחסימה קו הראיה לחוף הים.**

- בבקשה מבוקש לבטל את הדירוג בין הקומות והגבהת קומה כך שיהיה

הפרש של 5 מטרים בין קומת הגג בבית לבין המבנה שמבוקש להיבנות. **לדחות, ההקלה המבוקשת הינה מותרת ואינה משנה את אופי השכונה.**

- הבקשה כוללת סטיה מתוכנית מהתב"ע התקפה, במיוחד בגובה, מספר הקומות ונסיגות הבניין. **לדחות, מדובר בהקלה מותרת עפ"י חוק אשר אינה משנה את אופי השכונה.**

- הגבהת הבניין תפגע בפרטיות ותגרום להצללה מוגברת על החצרות של הבתים הסמוכים. **לדחות, ההצללה נוגעת רק לגבי המגרש המצוי צפונית למבקש. אין ביסוס לטענה בדבר פגיעה בפרטיות ומכל מקום טענה זו לא רלוונטית לעניין של הקלות.**

- בקשת ההקלות חורגת ממה שמותר לאשר לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב 2002

סעיף 2(2) - סטיה ניכרת היא בניה בשינוי מהוראות הקבועות בתוכנית המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה.

בניה של בניין חסר פרופורציות לסביבתו משנה את אופיה של הסביבה הקרובה ומהווה סטיה ניכרת מתוכנית. **לדחות, לא**

מדובר בסטיה ניכרת מאחר שההקלה אינה משנה את אופי השכונה והיא הוגשה בהתאם להקלות המותרות עפי החוק.

- ביטול מוסד ההקלות תיקון 134 לחוק התכנון והבניה : החוק מבטל את היכולת של ועדות להעניק הקלות במסגרת היתרי בניה. הוועדה חייבת לשקול בכובד ראש האם המקרה מצדיק את החרגתו מהחקיקה החדשה והמחייבת. **לדחות, הבקשה**

נקלטה במועד שבו ניתן היה להגיש הקלות למבנה זה.



- ההקלות מגביהות את גובה הבניין בגובה של כ-2 קומות דבר שאסור לאשר. לקבל חלקית, מתקבלות באופן חלקי במובן זה שגובה הקומה העליונה יתוכנן עפ"י הוראות התכנית של נת/7/400, הנמכת גובה קומה עד 3.20 מ' ברוטו.
- רוני מחפוד: ברמפת הירידה לחניה המשותפת מתוכנן עמוד מול החניה שלי המערבית שלי.
- קיצור העמוד יפתור את המטרד ויסיר את התנגדותי. לדחות, בתכנית שהוגשה לוועדה לא נראה כי מתוכנן עמוד מול חנית המתנגד.

הקלות לאישור:

1. הקלה לתוספת 6% שטח עיקרי
 2. הקלה לתוספת 2.5% עבור תוספת קומה
 3. ניווד שטחים בין הקומות
 5. שינוי מתוכנית בינוי
 6. הסבת תוכנית שטחי שירות
 7. הקלה עבור תוספת קומה נוספת
- לצורך שיפור תכנון.**

9. הקלה לגובה קומה ברוטו מ 3.00 מ' ל 3.40 מ' - לקבל חלקית, הקומה העליונה תתוכנן עפ"י הוראות התכנית של נת/7/400, הנמכת גובה קומה עד 3.20 מ' ברוטו.

הקלה לא רלוונטית:

8. ביטול נסיגות בגין תוספת קומה - **נבנה בנסיגות**
4. הגבהת 00.0 לבית מעבר ל 1.20 מ' מעבר לגובה הכביש המותר - לא נדרש, לא עובר את המותר בחוק.

לאשר את הבקשה להקמת 2 בתים דו משפחתיים הכוללים 2 קומות וקומת חדרים על הגג מעל קומת מרתף משותפת, בריכות שחיה, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 4 יח"ד).

בכפוף לתיקונים הבאים:

1. יש להציג פריסת גדרות ולתכנן עפ"י המותר בתב"ע
כך שהגדר הקדמית תתוכנן עד 1 מ' וגדר צידית ואחורית תהיה עד 1.8 מ'.
במידת הצורך יש לבצע נסיגה לתוך שטח המבקש.
גדרות קדמיות יהיו בחיפוי אבן כוכרית מנוסרת, פילרים יהיו עם דלת מגולוונת מפלדה וצבועה בלבן.
 2. הנמכת גובה קומה עליונה עד 3.20 מ' ברוטו.
 3. הערות מח' רישוי.
- הוועדה מאמצת את המלצת הצוות המקצועי למעט המלצת גובה החומה בכפוף לכל דין.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240789/4

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור שפ"ע.
- אישור או פטור וולחוף.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אקוסטיקה- בריכה: ככל ומתוכננת בריכת שחייה עם ח.מכונות תת-קרקעי, יש לתכנן את חדר המכונות עם דלת אקוסטית המונעת מעבר קול (כושר בידוד של 30dB).
- בבסיס המשאבות, יש להתקין בולמי זעזועים. רק במידה ומתוכנן חדר מכונות עילי, יש להגיש: חיזוי אקוסטי עבור הבריכה לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד:
- "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- 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.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוף (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240789/4

- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- 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.

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
- אישור אחראי לתיאום עם מכון בקרה על תיקון ליקוי או חריגה במקרה הצורך
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף 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.
- 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 תכנן 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240789/4

- 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.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- 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.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- 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

7269 תיק בניין:	20210406/4 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 9
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000122013-1

תאריך פתיחה: 03/07/2024

בעלי ענייןמבקש

אהרון וינגרט, סנה משה 36 נתניה, 052-3312805

רקפת וינגרט, סנה משה 36 נתניה, 052-3312805

בעל הנכס

רמ"י, יד חרוצים 25 ת"א

עורך

מיטל גל נחמיאס, השחף 17 אליכין, 3890800, 050-4234420

מהנדס

חליחל סלאח, ת.ד 546 גוש חלב, 053-8216197

מודד

קסם מיפוי ומדידה, ת.ד 23 כפר קאסם, 48810, 050-4605002

כתובת: רחוב סנה משה 36, שכונה: רמת פולגגוש וחלקה: גוש: 7926 חלקה: 45 מגרש: 58תוכניות: נת/14/401/א, 408-0158410, נת/97/7/400/א, נת/93/7/400/א, נת/94/7/400/ב, נת/87/7/400/ג, נת/7/400/א, נת/3/401/א, 14/401 א', שטחי שרות 14/401יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לז 500.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

דיון חוזר,

תאור הבקשה: הכשרת מצב קיים, שינויים פנימיים, תוספת של שטח עיקרי, עליית גג פרגולה, מרפסת בריכת שחיה וחדר מכונות ליח"ד קיימת בהיתר מס' 19271 מיום 15.07.1993.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	148.45	16.20	164.65		150.00	30.00	מוצע: עליית גג: 56.97 מ"ר -6% לשיפור תכנון 3%=15 מ"ר
למבקש שירות תת קרקעי	45.40		45.40				
שימושים							מאגורים א'.
מספר יח"ד	2.00		2.00		2.00		
קו בנין קדמי	4.00				4.00		לרח' סנה משה.
קו בנין אחורי	6.00	6.00			6.00		
קו בנין צידי	3.00	3.00			3.00		
גדרות	35.53	9.66					



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210406/4

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
הקמת בריכת שחיה מעבר לק.ב. (פורסמה הקלה) הקמת חץמכוונת שאינו צמוד למבנה ומחוץ לק.ב. (פורסמה הקלה) ח. מכוונת מוצע: 1.89 נפח בריכה מוצע:					14.33		בריכות שחיה
				10.82	10.82		פרגולות
				8.24	8.24		מרפסות

הערות:

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

2. הבקשה אושרה בועדת משנה מס' 16 21/07/2025:

החלטותהקלות לאישור:

- 6% הקלה באחוז בנין
 - הקלה להקמת בריכת שחיה מחוץ לקו בנין
 - הקלה לחדר מכוונת שאינו צמוד למבנה ומחוץ לקו בנין
- לצורך שיפור התכנון**

הקלות לא רלוונטיות

- תוספת קומה שלישית - לא נוצל
- הקלה בקו בנין מזרחי עד 30% בקיר ללא פתחים - לא נוצל

לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים, שינויים פנימיים, תוספת של שטח עיקרי, עליית גג, מרפסת פרגולה, בריכת שחיה וחדר מכוונת ליח"ד קיימת בהיתר מס' 19271 מיום 15.07.1993 בכפוף:

- הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להערות מח' רישוי.
- ביטול מדרגות למרתף.
- ביטול בניה מעבר לקו בניין צדדי בק.קרע.
- ביטול כניסה שניה ליח"ד.

3. הבקשה מובהת לדיון חוזר לאחר קבלת תכנית מתוקנת מעורך הבקשה, שכוללת הקלה בקו בנין צדדי 10% בקיר עם פתחים.

הערות תכנוניות - טבלת שטחיםדו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה
- לאחר ביקורת בשטח
- התכנית מתארת את המצב בשטח
- המוצע קיים

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר החלטה ועדת משנה מס' 16 מיום 21.07.25, פרט לאישור הקלה
3. הקלה בקו בנין מזרחי עד 30% בקיר ללא פתחים - מאשרים חלקית 10% עם פתחים לצורך שיפור תכנון

החלטות

להותיר החלטה ועדת משנה מס' 16 מיום 21.07.25, פרט לאישור הקלה
3. הקלה בקו בנין מזרחי עד 30% בקיר ללא פתחים - מאשרים חלקית 10% עם פתחים לצורך שיפור תכנון

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדר' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור שפ"ע
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"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
- דו"ח פיקוח עבור הריסת מדרגות חיצוניות וחריגה מקו בניין צדדי כמסומן בתכנית וביטול בניה בעבר לקו בניין צדדי
- בריכה קיימת יש להגיש דוח אקוסטי בפועל בנוגע לחדר מכוונת הבריכה
- בריכה מתוכננת : חוות דעת אקוסטית מידי גורם מוסמך בנוגע לחדר מכוונת הבריכה.

תנאים להיתר

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

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).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע ; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210406/4

- 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.
- יש להציג מסמכים על תוספות בדיעבד (אומדן פסולת והסכם התקשרות)
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין/הבריכה.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין/הבריכה.
- 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 בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- 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.
- 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).

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.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210406/4

- 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.
- בריכה : דו"ח אקוסטי בפועל באמצעות מודד מוסמך בנוגע לחדר מכונות בריכה על מנת להציג עמידה בתקנות הרעש (רעש בלתי סביר 1990). יש לבצע מדידות בשטח בעת פעולת מנוע הבריכה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

10318 תיק בניין:	20240519/6 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 10
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000401481

תאריך פתיחה: 11/11/2024

בעלי ענייןמבקש

מ.י. דביר בע"מ, ויצמן 11 נס ציונה

שחר מלכי אחזקות בע"מ, ויצמן 11 נס ציונה

ריקי מלכי בע"מ, מרדכי גרינטל נתניה

בעל הנכס

מעין אבנברג, ויצמן 57 כפר סבא, -

עורך

לאה רובננקו, הברזל 32B תל אביב - יפו, 6971048, 052-5355684

מהנדס

קצמן אלכסנדר, המדע 8 הרצליה, 4673342, 054-6304226

מודד

ירון לזר ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ, תל-חי 6 נתניה 42403, 42403, 050-5302808

כתובת: מרדכי גרינטל, שכונה: נוף הטיילתגוש וחלקה: גוש: 8256 חלקה: 152 מגרש: 1406תוכניות: נת/556/ב1יעוד: אזור מגורים רב קומות מיוחד שטח מגרש נטו לז' 3602.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומותמהות הבקשה

הקמת בית מגורים משותף בן 21 קומות מעל קומת הקרקע, 2 קומות מרתפי חניה משותפים, קומת גג טכני, הטמנת צובר גז תת קרקעי של 1000 גלון, פיתוח שטח. סה"כ 80 יח"ד.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	9,011.19	9,011.19	9,011.19		9,051.00		מגורים
שטחים עיקריים על קרקעי	214.06	214.06	214.06		300.00		פנאי ותרבות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,199.98	1,199.98	1,199.98		1,200.00		מרפסות
שטח שירות על קרקעי	3,679.66	3,679.66	3,679.66		5,070.00		
שטח שירות תת קרקעי	5,795.95	5,795.95	5,795.95		7,194.00		
שימושים							מגורים רב קומות
מספר יח"ד	80.00	80.00	80.00		80.00		



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240519/6

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
תמהיל							19 דירות של 4 חדרים 59 דירות של 5 חדרים 2 דירות של 6 חדרים פורסמה הקלה: שינוי בתמהיל יח"ד, בניית 61 יח"ד גדולות במקום 64 ו-19 יח"ד קטנות במקום 16 - מניע תכנוני.
מספר קומות תת קרקעי		2.00					
מספר קומות על קרקעי		21.00	21.00		22.00		
קו בנין קדמי		25.00			5.00		לרחוב גרינטל
קו בנין קדמי		13.00			5.00		לרחוב בנימין
קו בנין צידי		13.00			10.00		צפוני
קו בנין צידי		10.00			5.00		דרומי
גובה							מוצע 119.77 מטר מעל פני הים מותר 143 מטר מעל פני הים הקלות שפורסמו: 3. הגבהת גובה קומה טיפוסית ל- 3.23 מ במקום 22 קומות מגורים מאושרות בתב"ע. 4. הגבהת גובה קומות עליונות ל- 3.68 מ'
פרגולות		334.44	334.44				
מרפסות		195.77	195.77				מרפסות גג

הערות

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: השבחה, עיצוב עיר, חל"ת, פיקוח, מודד עירייה, מח' ניקוז, תנועה וחניה, מי נתניה, שפ"ע ובעלויות.
2. הבקשה עבור החפירה ודיפון מספר 20240543 התקבל היתר בניה.

3. תאריך גמר פרסום: 04.02.2025

- התקבלה התנגדות ממרסין וידרקר, הגובלת מזרוע, במכתב מיום 19.01.2025
- מתנגדים להגשת בקשה נפרדת עבור חפירה ודיפון.
 - מתנגדים להגבהת גובה קומה טיפוסית וקומה אחרונה הגורמים להגבהת הבניין בכ- 2 קומות וחצי.
 - מתנגד לניוד שטח מרפסות, כי הם מקורות, לכן נחשבות שטח עיקרי.
 - ניוד שטחי המרפסות יגרום לאי אחידות חזיתות בין הבניינים שבאזור.
 - מתנגד לשינוי בתמהיל דירות - אין סמכות לוועדה לשנות תמהיל
 - קיים כשל תחבורתי המונע הוצעת היתר.

הערות תכנוניות - טבלת שטחיםדו"ח פיקוח- בדיקת מפקח בניה

נערכה ביקורת בתאריך 5/8/2024, להלן הממצאים:
המוצע אינו קיים.
טרם החלו עבודות הבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

מענה להתנגדויות:

התקבלה התנגדות ממרסין וידרקר, הגובלת מזרוע, במכתב מיום 19.01.2025

- מתנגדים להגשת בקשה נפרדת עבור חפירה ודיפון - לדחות, מותר לפצל הגשה על פי התקנות, סעיף 6 (א)
- מתנגדים להגבהת גובה קומה טיפוסית וקומה אחרונה הגורמים להגבהת הבניין בכ- 2 קומות וחצי - לדחות, גובה המבנה אינו עובר את גובה המותר בתכנית.
- מתנגד לניוד שטח מרפסות, כי הם מקורות, לכן נחשבות שטח עיקרי - לדחות, הטענה אינה נכונה.
- ניוד שטחי המרפסות יגרום לאי אחידות חזיתות בין הבניינים שבאזור - לדחות, הבקשה נבחנה והתקבל אישור מח' עיצוב עיר.



- מתנגד לשינוי בתמהיל דירות - אין סמכות לוועדה לשנות תמהיל- לדחות, הועדה בעבר אישרה שינוי תמהיל דירות עפי סמכותה.

- קיים כשל תחבורתי המונע הוצעת היתר- לדחות, לא צורפה חוות דעת יועץ תחבורה. הבקשה נבחנה והתקבל אישור מח' תנועה וחניה.

הקלות לאישור :

1. ניוד שטחי מרפסות בין הדירות למוצע של 15 מ"ר ליח"ד ליצירת מגוון גדלי מרפסות בהתאם לתמהיל.
2. שינוי בתמהיל יח"ד, בניית 61 יח"ד גדולות במקום 64 ו- 19 יח"ד קטנות במקום 16 .
3. הגבהת גובה קומה טיפוסית ל- 3.23 מ'.
4. הגבהת גובה קומות עליונות ל- 3.68 מ' .

לצורך שיפור תכנון

ממליצים לאשר בקשה להקמת בית מגורים משותף בן 21 קומות מעל קומת הקרקע, 2 קומות מרתפי חניה משותפים, קומת גג טכני, הטמנת צובר גז תת קרקעי של 1000 גלון, פיתוח שטח. סה"כ 80 יח"ד בכפוף לתנאים:

1. לפי תכנית הערות מח' רישוי.

החלטות

התקבלה התנגדות ממרטין ויזרקר, הגובלת מזרז, במכתב מיום 19.01.2025

- מתנגדים להגשת בקשה נפרדת עבור חפירה ודיפון - **לדחות**, מותר לפצל הגשה על פי התקנות, סעיף 6 (א)
 - מתנגדים להגבהת גובה קומה טיפוסית וקומה אחרונה הגורמים להגבהת הבניין בכ- 2 קומות וחצי - **לדחות**,
גובה המבנה אינו עובר את גובה המותר בתכנית.

- מתנגד לניוד שטח מרפסות, כי הם מקורות, לכן נחשבות שטח עיקרי - **לדחות**, הטענה אינה נכונה.
 - ניוד שטחי המרפסות יגרום לאי אחידות חזיתות בין הבניינים שבאזור - **לדחות**, הבקשה נבחנה והתקבל אישור מח' **עיצוב עיר.**

- מתנגד לשינוי בתמהיל דירות - אין סמכות לוועדה לשנות תמהיל - **לדחות**, הועדה בעבר אישרה שינוי תמהיל דירות עפי **סמכותה.**

- קיים כשל תחבורתי המונע הוצעת היתר - **לדחות**, לא צורפה חוות דעת יועץ תחבורה. הבקשה נבחנה והתקבל אישור מח' **תנועה וחניה.**

הקלות לאישור:

1. ניוד שטחי מרפסות בין הדירות למוצע של 15 מ"ר ליח"ד ליצירת מגוון גדלי מרפסות בהתאם לתמהיל.
2. שינוי בתמהיל יח"ד, בניית 61 יח"ד גדולות במקום 64 ו-19 יח"ד קטנות במקום 16.
3. הגבהת גובה קומה טיפוסית ל- 3.23 מ'.
4. הגבהת גובה קומות עליונות ל- 3.68 מ'.

לצורך שיפור תכנון

לאשר בקשה להקמת בית מגורים משותף בן 21 קומות מעל קומת הקרקע, 2 קומות מרתפי חניה משותפים, קומת גג טכני, הטמנת צובר גז תת קרקעי של 1000 גלון, פיתוח שטח. סה"כ 80 יח"ד בכפוף לתנאים:

1. לפי תכנית הערות מח' רישוי.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:**חברים:**

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- חתימת מורשה נגישות על גבי התכנית
- יש לצרף אישור על גבי התכנית של חברת הגז
- **יש להציג סיכום עם חברת חשמל לגבי מיקום תחנת טרנספורמציה ואישורם על גבי התכנית, לרבות שתי חותמות של הח"י.**
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שהוטמנו)
- אישור רת"א
- אישור משרד הביטחון
- 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 הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור פקיד היערות - בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד היערות. נטיעת עצים כמפורט בסעיף מניעת מטרדי רוחות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240519/6

- אישור איכות הסביבה לנושא בניה ירוקה עפ"י סעיף בניה ירוקה ונספח הפסולת
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- יש להגיש תכנית מתוקנת
- תנאי למתן היתר-ביצוע רח' 7 בקטע שבין רח' בנימין עש גבול התוכ' במזרח.
- ביצוע רח' מס' 3 הן בקטע הדרומי- תוואי חדש והן סלילת הקטע הצפוני המתחבר אל שד' בן אבי(רח' רמבה אייזיק).
- אסבסט - יש להציג תצהיר אדריכל/עורך בקשה בנושא (בפורמט העירייה). הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- 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". הריסה וחפירה - במידה ומוצעת הריסה או חפירה ודיפון למתחם/ חלקה. נדרש אישור אגף איכות הסביבה לרבות מניעת מטרדי רעש ואבק.
- זיהום קרקע - ביצוע סקר קרקע/ גז קרקע וביצוע פינוי / טיפול/ מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר הינו המצאת אישור מהמשרד להגנ"ס על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון. ככל ונדרש לבצע פעולות מיגון יש להטמיען בתכנית בשלב זה.

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

- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
- פסולת בניין ועפר: יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות,
- לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- גנרטור: תנאי לתחילת עבודות: איסור הפעלת גנרטור - במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה הסמוכים למבני מגורים/ ציבוריים/ תעסוקה.
- במקרים חריגים בהם אין אפשרות להתחבר לתשתית חשמל קיימת, באישור אגף איכות סביבה, יש להגיש תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אוורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- אקולוגיה – אישור אקולוג עירוני על עמידה בהנחיות למניעת מפגעים לפני תחילת עבודות, לרבות סיור מקדים באתר.
- בהתאם לדרישות האקולוג תוגש תכנית תאורה הכוללת ניתוח פוטומטרי ותכנית צמחיה הכוללת עצים מקומיים, חסכוניים במים וללא מינים פולשים.

תנאים למהלך הביצוע

- 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

- פינוי פולשים משטחי השב"צ והשב"פ המצויים בסמיכות למגרש.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- 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).
- 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
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240519/6

- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ערבות בנקאית - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות 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.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20220648/6	תיק בניין: 2784
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000205288

תאריך פתיחה: 08/06/2025

בעלי ענייןמבקש

אורך אהרוני, גבורי ניצנים 1 נתניה, 054-7722084

בעל הנכס

אורך אהרוני, גבורי ניצנים 1 נתניה, 054-7722084

עורך

עודד אליעזר ירמיצקי, האזדרכת 5 אודים, 054-4315518

מהנדס

ברוך יצחק - הנדסאי בנין, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 052-3603835, 4231435

מודד

גנאים מוחמד, באקה אלגרביה 30100, 050-7470585

מתנגדים

- עו"ד דורון רוזנברג בשם מיכאל אריה פרידמן ואחרים, ולנברג ראול 20 בנין 20 A תל אביב-יפו

כתובת: רחוב גיבורי ניצנים 1, רחוב גיבורי ניצנים 3, שכונה: נווה איתמרגוש וחלקה: גוש: 8234 חלקה: 118 מגרש: 4תוכניות: תרש"צ/32/14, 3, 408-0158410, שגפ/7, תרש"צ/32/14/3יעוד: שטח מגרש נטו לז' 615.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגרש (מבנה חדש במגרש בנוי), בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע, הריסת מבנה מגוריםמהות הבקשה

הריסת יח"ד ובניית יח"ד המהווה חלק מבית דו משפחתי באזור הדרומי של החלקה הכוללת 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף, עליית גג ובריכת שחיה.

בדיקה מרחבית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20220648/6

הערות	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מותר : 123 מ"ר בקומה. סה"כ 246 מ"ר ל 2 קומות. שטח מגרש השייך למבקש עפ"י תשריט- 615 מ"ר. פורסמה הקלה ל6% תוספת זכויות בניה. 36.9 מ"ר. סה"כ כולל הקלות : 282.9 מ"ר.	246.00		263.34	263.34		למבקש עיקרי על קרקעי
מותר : עפ"י נת/7/400 ח/ : מותר מרתף בקונטור הקומה שמעל.			48.66	48.66		למבקש עיקרי תת קרקעי
			43.14	43.14		עלית גג
מותר 5% למבנה עזר. סה"כ 30.75 מ"ר.			30.00	30.00		למבקש שירות על קרקעי
ממ"ד.			12.00	12.00		למבקש שירות תת קרקעי
פורסמה הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקרקע. לא פורסמה הקלה להגדלת תכסית. מגורים.	123.00		168.34	168.34		תכסית קומה טיפוסית
			1.00	1.00		שימושים
			1.00	1.00		מספר יח"ד
	1.00		1.00	1.00		מספר קומות תת קרקעי
מוצעות 2 קומות+עלית גג.	2.00		2.00	2.00		מספר קומות על קרקעי
מזרחי לרחוב גיבורי ניצנים.	5.00		5.00	5.00		קו בנין קדמי
מערבי לחלקה 152 (שצ"פ).	6.00		8.00	8.00		קו בנין אחורי
דרומי לחלקה 152 (שצ"פ).	3.00		3.00	3.00		קו בנין צידי
				10.05		גובה
				93.94		גדרות
				52.52		בריכות שחיה
			12.62	12.62		פרגולות
מרפסת זיזית.	12.00		21.45	21.45		מרפסות
מרפסת גג.			20.98	20.98		מרפסות

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים : בעלויות, איכות הסביבה, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה, מודד ופיקוח.
2. גמר פרסום : 18/02/25, התקבלו התנגדויות.

התקבלה התנגדות ממכאל פרידמן, אבינועם פרידמן ויעקב לוי בעלי הזכויות בחלקה 118. נימוקי ההתנגדות :

- ישנה אי התאמה בין הנתונים בתוכנית, וברישומים הנלווים ובמפה המצבית והרישומים הקיימים הטאבו, ברשות מקרקעי ישראל ועיריית נתניה.
- אין התאמה בין המפה המצבית הקיימת ברשויות לבין התשריט שצורף לבקשה להיתר, לכן לא ניתן לדעת את מספר המ"ר שנגרעו ממגרש המתנגדים.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בוצע ביקור פיקוח בתאריך ה-19.04.2023 לבקשה מס' 20220648/1 תכנית המדידה מתארת את המצב בשטח.
טרם נהרסו ההריסות.
טרם החלה הבנייה.
לא מצויין תכנית הריסה.

תכנית המדידה לא בתוקף.
מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

מענה להתנגדויות:

- ישנה אי התאמה בין הנתונים בתוכנית, וברישומים הנלווים ובמפה המצבית והרישומים הקיימים הטאבו, ברשות מקרקעי ישראל ועיריית נתניה.
- אין התאמה בין המפה המצבית הקיימת ברשויות לבין התשריט שצורף לבקשה להיתר, לכן לא ניתן לדעת את מספר המ"ר שנגרעו ממגרש המתנגדים.

לדחות, מהתכנית שצורפה לבקשה עולה כי התכנון נוגע לשטח של 615 מ"ר שהוא השטח הרשום בנסח הטאבו. ככל שהמתנגד סבור שחלוקת המגרש בבקשה להיתר אינה תואמת את המצב הקנייני הדרך לברר זאת הינה בבית המשפט. ככל שהמתנגד לא יגיש בקשה מתאימה בבית המשפט בתוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה ויעדכן את הועדה המקומית, תאושר הבקשה להיתר.

הקלות לאישור:

1. הקלה בהקמת בריכת שחיה מחוץ לקו בניין צידי
2. 6% הקלה כללית
3. ניווד שטחים מקומה א לקומת קרקע
4. הקמת חדר מכונות שלא בצמוד למבנה הראשי, לצורך שיפור תכנון.

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת יח"ד ובניית יח"ד המהווה חלק מבית דו משפחתי באזור הדרומי של החלקה הכוללת 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף, עליית גג ובריכת שחיה. בכפוף לתיקונים:

1. יש לתכנן חדר מכונות בתחום קווי הבניין, לחשבו בשטחי השירות.
2. בעליית הגג יש לחשב את כל השטח הגבוהה מ-1.8 מ', לחילופין להציג מסבכים באזור שללא שימוש.
3. יש לתכנן את גג הרעפים בשיפוע של 30-45 מעלות.
4. גובה מרתף המחושב בשטח עיקרי יתוכנן עד גובה 3.2 מ'.
5. בנוסף קומת המרתף תתוכנן בקונטור הקומה שמעל עפ"י תב"ע מרתפים.
6. לא ניתן לתכנן חניה מקורה על קו קדמי 0, יש להוריד את קירוי החניה.
7. יש להכניס את המדרגות לחישוב השטחים.
8. ניתן לתכנן מרפסת זיזית עד 12 מ"ר, יש לצמצם בהתאם.
8. תיקון תכנית ושטחים עפ"י מחלקת הרישוי.

החלטות

מענה להתנגדויות:

- ישנה אי התאמה בין הנתונים בתוכנית, וברישומים הנלווים ובמפה המצבית והרישומים הקיימים הטאבו, ברשות מקרקעי ישראל ועיריית נתניה.
- אין התאמה בין המפה המצבית הקיימת ברשויות לבין התשריט שצורף לבקשה להיתר, לכן לא ניתן לדעת את מספר המ"ר שנגרעו ממגרש המתנגדים.

לדחות, מהתכנית שצורפה לבקשה עולה כי התכנון נוגע לשטח של 615 מ"ר שהוא השטח הרשום בנסח הטאבו. ככל שהמתנגד סבור שחלוקת המגרש בבקשה להיתר אינה תואמת את המצב הקנייני הדרך לברר זאת הינה בבית המשפט. ככל שהמתנגד לא יגיש בקשה מתאימה בבית המשפט בתוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה ויעדכן את הועדה המקומית, תאושר הבקשה להיתר.



הקלות לאישור :

1. הקלה בהקמת בריכת שחיה מחוץ לקו בניין צידי
2. 6% הקלה כללית
3. ניווד שטחים מקומה א לקומת קרקע
4. הקמת חדר מכונות שלא בצמוד למבנה הראשי ,
לצורך שיפור תכנון.

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד ובניית יח"ד המהווה חלק מבית דו משפחתי באזור הדרומי של החלקה הכוללת 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף, עליית גג ובריכת שחיה. בכפוף לתיקונים :

1. יש לתכנן חדר מכונות בתחום קווי הבניין, לחשבו בשטחי השירות.
2. בעליית הגג יש לחשב את כל השטח הגבוהה מ1.8 מ', לחילופין להציג מסבכים באזור שלא שימוש.
3. יש לתכנן את גג הרעפים בשיפוע של 30-45 מעלות.
4. גובה מרתף המחושב בשטח עיקרי יתוכנן עד גובה 3.2 מ'.
5. בנוסף קומת המרתף תתוכנן בקונטור הקומה שמעל עפ"י תב"ע מרתפים.
6. לא ניתן לתכנן חניה מקורה על קו קדמי 0, יש להוריד את קירווי החניה.
7. יש להכניס את המדרגות לחישוב השטחים.
8. ניתן לתכנן מרפסת זיזית עד 12 מ"ר, יש לצמצם בהתאם.
8. תיקון תכנית ושטחים עפ"י מחלקת הרישוי.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- **אישור פקיד היערות.**
- **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.
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20220648/6

- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת.
- עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (עוגנים).
- אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר לבדיקת מבנים קיימים בחלקות המיועדות להקמת עוגנים ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, במקרה הצורך (עוגנים).
- הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר.
- תאום הנדסי ואישור מחלקת תשתיות להעדר פגיעה בתשתיות עירונית בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים).
- ככל ומתוכננת בריכת שחייה יש להגיש: חיזוי אקוסטי עבור הבריכה לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- אקוסטיקה - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי אקוסטי לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים כמו הרכבת והשפעותיה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- אסבסט - יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאישור אגף איכות הסביבה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".

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 וחתומת בעל ההיתר בדבר מינוים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות 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.
- 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.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות:
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (שני מסמכים נפרדים בפורמט העירייה).
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה על פי כל דין לפינוי פסולת בניה. הנמצא ברשימת האתרים המורשים באתר המשרד להגנת הסביבה.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20220648/6

- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה
- 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, 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.
- 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 בניה.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדוח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

תנאים לתעודת גמר

- 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 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.
- תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- 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.
- 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
- 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 הנ"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20220648/6

- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העירייה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

1416 תיק בניין:	20221009/8 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 12
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000204363

תאריך פתיחה: 16/09/2024

בעלי ענייןמבקש

יפה חזן, מזא"ה 9 נתניה, 052-3621692

חיים פלח, מזא"ה 15 נתניה, 052-5773098

רפאל בן מוחא, מזא"ה 11 נתניה, 052-5773098

שלמה חן, מזא"ה 9 נתניה, 052-2689837

שרה גזית, מזא"ה 7 נתניה נתניה

עידן מימרן, מזא"ה 9 נתניה

עורך

עודד אליעזר ירמיצקי, האזדרכת 5 אודים, 054-4315518

מהנדס

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

כתובת: רחוב מזא"ה 9, רחוב מזא"ה 11, מזא"ה 13, מזא"ה 15, שכונה: נאות הרצל**גוש וחלקה:** גוש: 8228 חלקה: 23 מגרש: 23/8228**תוכניות:** נת/545, 408-0158410, נת/97/7/400א, נת/96/7/400ה, נת/93/7/400ב, נת/מק/96/7/400ב, נת/90/7/400ב, נת/87/7/400ב, נת/86/7/400ב, נת/100/ש/1, נת/94, נת/הס/100/ש/1**שימושים:** בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

הכשרת מצב קיים, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי ושרות בקומות, פרגולות, הריסות ל4 יח"ד קיימות בהיתר מס' 2015185 מתאריך 25.06.15.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,046.65	19.09	1,065.74		1,194.60	60.00	1194.60 מ"ר מותר/ 9 יח"ד = 132.73 מ"ר.
שטח שירות תת קרקעי	208.10	264.97	473.07		432.00		מותר: * עפ"י נת/100/ש/1 בבתים טוריים שטח המרתף לא יעלה על 5% בכל יח"ד בתנאי שלא יבנו מבני עזר נוספים בחצר. ליח"ד: 99.0 מ"ר
שימושים							מגורים ב'.
מספר יח"ד	9.00		9.00				
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי	2.00		2.00		2.00		
קו בנין קדמי					5.00		לרחוב מזא"ה יעקב. כקיים בהיתר
קו בנין אחורי					6.00		כקיים בהיתר
קו בנין צידי					4.00		כקיים בהיתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20221009/8

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
פרגולות		22.41	22.41				

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

2. גמר פרסום 26.01.2025

3. לא התקבלו התנגדויות.

4. הערות בדיקה:

- מוצע גגון אשר לא מחושב במניין השטחים.
- יש לתקן טבלה וסכמת שטחים.
- יש להתאים את מהות הבקשה למוצע.
- יש לתקן תכנית בהתאם להערות מחלקת רישוי.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

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

חוות דעת מהנדסת העיר

הקלות לא רלוונטיות:

-בניה מעבר לקווי בניין - הקלה לא רלוונטית, לא מבוקש בניה מעבר לקווי בניין. ניווד שטחים עיקריים על קרקעיים למרתף - ניווד לא מנוצל

ממליצים לאשר את הבקשה הכשרת מצב קיים, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי ושרות בקומות, פרגולות, הריסות 4 יח"ד קיימות בהיתר מס' 2015185 מתאריך 25.06.15.

בכפוף לתיקונים:

1. יש לתקן טבלה וסכמת שטחים בהתאם להערות מח' רישוי.
2. יש להתאים את מהות הבקשה בתכנית למוצע.
3. יש לתקן תכנית בהתאם להערות מחלקת רישוי.

החלטות

הקלות לא רלוונטיות:

-בניה מעבר לקווי בניין - הקלה לא רלוונטית, לא מבוקש בניה מעבר לקווי בניין. ניווד שטחים עיקריים על קרקעיים למרתף - ניווד לא מנוצל

לאשר את הבקשה הכשרת מצב קיים, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי ושרות בקומות, פרגולות, הריסות 4 יח"ד קיימות בהיתר מס' 2015185 מתאריך 25.06.15.

בכפוף לתיקונים:

1. יש לתקן טבלה וסכמת שטחים בהתאם להערות מח' רישוי.
2. יש להתאים את מהות הבקשה בתכנית למוצע.
3. יש לתקן תכנית בהתאם להערות מחלקת רישוי.



החלטה לאשר בתנאים/ם

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- דוח פיקוח עבור הריסות כמסומן בתכנית
- אסבסט - יש להציג תצהיר אדריכל/עורך בקשה בנושא (בפורמט העירייה). הרחבה בנושא במסמך נפרד : "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- הריסה וחפירה - במידה ומוצעת הריסה או חפירה ודיפון למתחם/ חלקה. נדרש אישור אגף איכות הסביבה לרבות מניעת מטרדי רעש ואבק.
- בידוד תרמי ת"י 1045 - המבנה ידרש לעמוד בתקן על פי כל דין.

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 / שימור מפקידת היערות העירונית
- מכתב התחייבות לנטיעת עצים בשטח המגרש (גזע 3 צול, פיצול ראשון 1.8 מ', נפח שורשים 50 ל'), במידה ואין יכולת לנטוע בשטח המגרש – יועברו לעירייה ויינטעו ברשות הציבור
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20221009/8

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאשרת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (שני מסמכים נפרדים בפורמט העירייה).
- פסולת בניין - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת (בפורמט העירייה).
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה על פי כל דין לפינוי פסולת בניה. הנמצא ברשימת האתרים המורשים באתר המשרד להגנת הסביבה.
- גנרטור לשלב העבודות - הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.

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 תוספות הבניה והמרתפים.
- 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).

תנאים לתעודת גמר

- אישור מפקידת היערות על שימור העצים או נטיעת עצים חלופיים בשטח המגרש או לחלופין אישור על העברתם לרשות הציבור
- 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.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20221009/8

- תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות 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).
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240793/1	תיק בניין: 9928
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000433217

תאריך פתיחה: 18/12/2024

בעלי עניין

מבקש

אלירן זכריה, מועלם שמעון נסים 12 ירושלים, 055-584287

בעל הנכס

אלירן זכריה, מועלם שמעון נסים 12 ירושלים, 055-584287

עורך

לבנטר ניר חיים, איתמר בן אבי 45 דירה 12 נתניה, 4230861

מהנדס

ירמייב גבי

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 4222007

מתנגדים

- וקיים דוד, אקסודוס 39 נתניה, סלולרי -
- סוזן קצב, אקסודוס 13 נתניה, סלולרי -
- רוני מחפוד, אקסודוס 19 נתניה, סלולרי -
- רחל שחר, אקסודוס 15 נתניה, סלולרי -
- שושנה גולגר, אקסודוס 11 נתניה, סלולרי -
- שמעון דבוש, אקסודוס 17 נתניה, סלולרי -

כתובת: אקסודוס

גוש וחלקה: גוש: 8568 חלקה: 25 מגרש: 200

תוכניות: נת/600 א, 408-0158410, נת/600 א, נת/536, נת/362 א, נת/600 א+הסבה

יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לז' 560.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

מהות הבקשה

מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, פרגולות, פיתוח שטח וגדרות, בריכת שחיה על הגג.. סה"כ 3 יח"ד .

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		394.00	394.00		420.00		פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניווד זכויות בין הקומות
שטחים עיקריים תת קרקעי		148.60	148.60				מותר בקונטור המרתף
שטח שירות על קרקעי		41.80	41.80				תוספת שטחי שירות בהתאם להסבת תכנית נת600א



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240793/1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטח שירות תת קרקעי		169.00	169.00				ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קרקע		246.80	246.80	44.00			
שימושים							מגורים א'
מספר יח"ד		3.00	3.00		3.00		
תמהיל							2 יח"ד בנות 3 חדרים יח"ד אחת בת 6 חדרים
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		2.00		
קו בנין קדמי		4.00	4.00		4.00		
קו בנין אחורי		5.50	5.50		4.00		
קו בנין צידי		2.70	2.70		3.00		צפוני הקלה עד 10% (פורסמה הקלה)
קו בנין צידי		2.70	2.70		3.00		דרומי הקלה עד 10% (פורסמה הקלה)
גובה		11.00	11.00				הגבהת מפלס ה-0.00 מעל 1.20 מ' מהכניסה למגרש
גדרות		69.00	69.00				
בריכות שחיה							
פרגולות		42.00	42.00				
מרפסות		183.60	183.60				מרפסת גג
מרפסות		5.80	5.80				מרפסת קונזולית

הערות :

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

2. תאריך גמר פרסום : 02.01.2025

התקבלו התנגדויות מוקיים דוד, סוזן קצב, רוני מחפוד, רחל שחר, שושנה גולגר, שמעון דבוש, חיים בוקבזה, חגיגי רועי, איתוני ויקי, גרשוני אלי, כהן מגי, וכים דודי ואורה, פישמן גרש, רפפורט רחל, נפתלי בוריס, אזר טל אהרון

מתנגדים להקלות שהוגשו :

הקלה מספר 2 : פגיעה בנוף לים, פגיע משמעותית בערך הדירה

הקלה מספר 6 : פגיעה בנוף לים, פגיעה באיכות החיים.

הקלה מספר 8 : הקלה זו תביא לבינוי מסיבי אשר פוגע באיכות חיים.

הקלה מספר 7 : לא מובנת ולא מפורטת.

הקלה מספר 10 : בפגיע באופי ויופי השכונה

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

אור בקשה לבניה חדשה למגורים בוצעה ביקורת ב-15.12.24 :

התוכנית מתארת את המצב בשטח.

טרם החלו עבודות הבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר**נימוקי ההתנגדות:**

בפתח המענה להתנגדות חשוב להדגיש, כי הועדה המקומית אישרה הקלות בכל שטח המתחם כולל למתנגדים עצמם:

- הקלה מספר 2 : פגיעה בנוף לים, פגיע משמעותית בערך הדירה
- הקלה מספר 6 : פגיעה בנוף לים, פגיעה באיכות החיים.
- הקלה מספר 8 : הקלה זו תביא לבינוי מסיבי אשר פוגע באיכות חיים.
- הקלה מספר 7 : לא מובנת ולא מפורטת.
- הקלה מספר 10 : בפגיע באופי ויופי השכונה

לקבל חלקית, ההקלות המבוקשות מותרות עפי חוק אשר אינן גורמות לחסימה קו הראיה לחוף הים ואינן משנות את אופי השכונה. יחד עם זאת, הועדה תדרוש שקומה קרקע וקומה א' יחדיו לא יעלו על גובה 7.0 מ' ברוטו.

הקלות לאישור:

1. שינוי בנוי
 3. תוספת שטחי שרות בהתאם להסבת תכנית נת' 600א
 4. תוספת שטח עיקרי עד- 6%
 5. תוספת שטח עיקרי עד - 2.5% בגין קומה נוספת
 6. תוספת קומה
 7. הגבהת גובה קומה
 9. שינוי חיפוי קירות חוץ טיח במקום אבן/שיש
 10. הקלה בקוי בניין צדדים עד-10%
 11. ניווד שטחים לא מנוצלים בין הקומות
- לצורך שיפור התכנון**

הקלות לא רלוונטיות:

2. העלאת מפלס הכניסה הקובעת מעל 1.20 מ' מהכניסה למגרש - יש הפרש של 1.10 מטר בין ה-0.00 לרחוב.
8. ביטול נסיגות עקב תוספת קומה - **בוצעו נסיגות**

ממליצים לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, פרגולות, פיתוח שטח וגדרות, בריכת שחיה על הגג. סה"כ 3 יח"ד.

בכפוף לתיקונים:

1. תכנון בריכת שחיה בהתאם לתב"ע,
2. ביטול בנייה בקו בניין קדמי במרתף.
3. קומה קרקע וקומה א' לא יחדיו יעלו על גובה 7.0 מ' ברוטו.

החלטות**נימוקי ההתנגדות:**

בפתח המענה להתנגדות חשוב להדגיש, כי הועדה המקומית אישרה הקלות בכל שטח המתחם כולל למתנגדים עצמם:

- הקלה מספר 2 : פגיעה בנוף לים, פגיע משמעותית בערך הדירה
- הקלה מספר 6 : פגיעה בנוף לים, פגיעה באיכות החיים.
- הקלה מספר 8 : הקלה זו תביא לבינוי מסיבי אשר פוגע באיכות חיים.
- הקלה מספר 7 : לא מובנת ולא מפורטת.
- הקלה מספר 10 : בפגיע באופי ויופי השכונה



לקבל חלקית, ההקלות המבוקשות מותרות עפי חוק אשר אינן גורמות לחסימה קו הראיה לחוף הים ואינן משנות את אופי השכונה. יחד עם זאת, הועדה תדרוש שקומה קרקע וקומה א' יחדיו לא יעלו על גובה 7.0 מ' ברוטו.

הקלות לאישור:

1. שינוי בניי
 3. תוספת שטחי שרות בהתאם להסבת תכנית נת' 600א
 4. תוספת שטח עיקרי עד- 6%
 5. תוספת שטח עיקרי עד - 2.5% בגין קומה נוספת
 6. תוספת קומה
 7. הגבהת גובה קומה
 9. שינוי חיפוי קירות חוץ טיח במקום אבן/שיש
 10. הקלה בקוי בניין צדדים עד-10%
 11. ניווד שטחים לא מנוצלים בין הקומות
- לצורך שיפור התכנון**

הקלות לא רלוונטיות:

2. העלאת מפלס הכניסה הקובעת מעל 1.20 מ' מהכניסה למגרש - יש הפרש של 1.10 מטר בין ה-0.00 לרחוב.
8. ביטול נסיגות עקב תוספת קומה - **בוצעו נסיגות**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, פרגולות, פיתוח שטח וגדרות, בריכת שחיה על הגג. סה"כ 3 יח"ד.

בכפוף לתיקונים:

1. תכנון בריכת שחיה בהתאם לתב"ע,
2. ביטול בנייה בקו בניין קדמי במרתף.
3. קומה קרקע וקומה א' לא יחדיו יעלו על גובה 7.0 מ' ברוטו.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240793/1

- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"ק/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 ואלחוף
- איכות הסביבה

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 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
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע ; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין ; הצהרת אחראי לביצוע שלד ; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.

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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240793/1

- 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 האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- דיווח מפקח רשות רישוי, עריכת ביקורת באתר בנייה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בנייה
- 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.
- 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.
- 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 אורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז 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
- תעודות בדיקה למניעת דליקות תקנה 11 א' מרשות הכיבוי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת מורשה נגישות
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוף ופנים.
- 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).

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240793/1

- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל בין חלקת המבקש לגובל כמסומן בתכנית.
- 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: 20240867/1	תיק בניין: 2897
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000444620

תאריך פתיחה: 23/12/2024

בעלי ענייןמבקש

נונו מטבחי ליבורנו בע"מ, הקדר 6 נתניה, 050-6564485

בעל הנכס

ק.ק.ל

עורך

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

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 4231435

מודד

גנאים מוחמד, באקה אלגרביה 30100, 050-7470585

כתובת: בובליק גדליהוגוש וחלקה: גוש: 8215 חלקה: 99 מגרש: 99/8215תוכניות: נת/366/ד, 408-0158410, נת/מק/44/366/א, נת/400/7/97/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400, נת/366/366שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - צמודי קרקעמהות הבקשה

הריסת מבנה קיים.

בחלק הדרומי של החלקה מבוקש הקמת 2 יח"ד הכוללות: קומת מרתף 21 קומות מעל, ממ"ד, מרפסות, פרגולה, מחסן, פיתוח שטח וגדרות.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	133.66	299.86	433.52		607.20	60.00	
שטחים עיקריים על קרקעי		299.86	299.86		303.60	30.00	מוצע עבור בית 1: 149.93 מ"ר מוצע עבור בית 2: 149.93 מ"ר
שטחים עיקריים תת קרקעי		171.84	171.84				מותר עד לקונטור המבנה
שטח שירות על קרקעי		57.20	57.20		80.00		מותר 40 מ"ר ליחידה
שטח שירות על קרקעי	51.05		51.05				שכן
שטח שירות תת קרקעי	18.34		18.34				שכן
תכסית קרקע	115.39	191.70	307.09	30.00	404.80	40.00	הגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)
שימושים							אזור מגורים מיוחד
מספר יח"ד	1.00	2.00	3.00		4.00		
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי	2.00		2.00		3.00		מותר 3 קומות + מרתף + עליית גג
קו בנין קדמי		8.70			5.00		לרחוב בובליק
קו בנין אחורי		5.17			3.00		



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240867/1

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
		3.00			3.55		קו בנין צידי
הגבהת גובה קומה (פורסמה הקלה)					8.05		גובה
					69.00	78.86	גדרות
מרפסת גג				4.32	4.32		מרפסות
מרפסות קוזוליות		24.00		23.40	23.40		מרפסות
				27.72	27.72		פרגולות

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים : מודד עירייה, השבחה, פקיד יערות, שפ"ע, פיקוח, בעלויות.
2. תאריך גמר פרסום : 07.01.2025
- לא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח**- בדיקת מפקח בניה**

לאור בקשה להריסה ובניה של צמודי קרקע בוצעה ביקורת ב-15.12.24 :

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

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר**הקלות לאישור :**

1. הגדלת תכסית קרקע
 2. הגבהת גובה קומה
 3. הנמכת חצר עד גובה רצפת מרתף
- לצורך שיפור תכנון**

הקלות לא לאישור :

4. הקטנת שטח גינון- יש לעמוד ב%15 גינון עפי הוראות התכנית.

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים.

- בחלק הדרומי של החלקה מבוקש הקמת 2 יח"ד הכוללות : קומת מרתף ו 21 קומות מעל , ממ"ד , מרפסות , פרגולה , מחסן , פיתוח שטח וגדרות בכפוף לתיקונים :
1. יש לעמוד ב%15 גינון עפי הוראות התכנית.
 2. תכנית הערות מח' רישוי.

החלטות**הקלות לאישור :**

1. הגדלת תכסית קרקע
 2. הגבהת גובה קומה
 3. הנמכת חצר עד גובה רצפת מרתף
- לצורך שיפור תכנון**

הקלות לא לאישור :

4. הקטנת שטח גינון- יש לעמוד ב%15 גינון עפי הוראות התכנית.

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים.

בחלק הדרומי של החלקה מבוקש הקמת 2 יח"ד הכוללות : קומת מרתף 21 קומות מעל , ממ"ד , מרפסות , פרגולה , מחסן , פיתוח שטח וגדרות בכפוף לתיקונים :
1. יש לעמוד ב%15 גינון עפי הוראות התכנית.
2. תכנית הערות מח' רישוי.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי
נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור מחלקת ניקוז
- אישור תנועה וחניה
- אישור איכות הסביבה
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- 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.
- אישור יועץ בטיחות
- יש להגיש תכנית מתוקנת
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- 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.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240867/1

- 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.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- 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 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.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- 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 הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- אסבסט: (לפי הצורך): במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלווה לתחילת וביצוע העבודות

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240867/1

- 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 תכנון 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
- 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 הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- אצירת אשפה: בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- 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 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 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240837/6	תיק בניין: 5101
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000440437

תאריך פתיחה: 15/09/2025

בעלי עניין**מבקש**

אברהם ווינברגר שמשון, הפרדס 10 נתניה, 052-7645092
בלומנטל מיכאל יהושע פאליק, הפרדס 10 נתניה

בעל הנכס

אברהם ווינברגר שמשון, הפרדס 10 נתניה, 052-7645092
בלומנטל מיכאל יהושע פאליק, הפרדס 10 נתניה

עורך

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

מהנדס

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

מודד

בן אבי יצחק, פתח תקוה 6 נתניה

כתובת:

הפרדס 10, שכונה: פרדס הגדוד

גוש וחלקה:

גוש: 8274 חלקה: 215 מגרש: 215

תוכניות:

נת/307/28, 408-0158410, נת/4/28/307, נת/100/ש/1, נת/7/400, נת/307/א

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: הריסת מבנה מגורים

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים, הקמת 2 יח"ד חדשות הכוללות: מרתף, 2 קומות מעל קומת המרתף עליית גג, מרפסות, ממ"ד, מחסן, פרגולה, חניית פיתוח שטח וגדרות.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		311.87	311.87	55.89	279.00	50.00	פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 33.48 מ"ר ניווד זכויות בין הקומות סה"כ 312.48 מ"ר
שטחים עיקריים תת קרקעי		189.02	189.02				לפי תב"ע נת/7/400
שטח שירות על קרקעי		36.00	36.00				מותר: ממ"ד
							ליח"ד: ממ"ד 12.00 מ"ר מחסן 6.0 מ"ר
למבקש שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניווד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
שימושים							מגורים א'
מספר יח"ד		2.00	2.00	2.00	2.00		תוספת יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240837/6

הערות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים
מספר קומות תת קרקעי	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	קומות לתת הקרקע (פורסמה תוספת הקלה)
מספר קומות על קרקעי	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	+עליית גג
קו בנין קדמי	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
קו בנין אחורי	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
קו בנין צידי	2.70	2.70	2.70	2.70	3.00	הקלה עד 10% (פורסמה הקלה)

הערות :

1. אישורי גורמי פנים : בעלויות, פרסום, מודד, השבחה, ניקוז, פקיד היערות, שפ"ע, פיקוח, .

2. תאריך מסירה אחרון : 25.02.2025
לא התקבלו התנגדויות.**הערות תכנוניות - טבלת שטחים****דו"ח פיקוח****- בדיקת מפקח בניה**

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

התוכנית מתארת את המצב בשטח.
ארם החלו עבודות ההריסה ובנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר**הקלות לאישור :**

1. ניוד שטחים בין קומות.
2. קו בניין צדדי 10% בקיר עם פתחים.
3. הגדלת תכסית קרקע.
4. תוספת זכויות בניה עיקרי 6% משטח המגרש.
5. הגבהת גובה קומה.
6. הנמכת חצר אנגלית.
7. לצורך שיפור תכנון

הקלה לא רלוונטית:

3. הבלטת מרפסת גוזזטרה מעבר קו בניין אחורי עד 40% או 2.00 מ'.

- ממלצים לאשר בקשה להריסת מבנה קיים, הקמת 2 יח"ד חדשות הכוללות: מרתף,
2 קומות מעל קומת המרתף עליית גג, מרפסות, ממ"ד, פרגולה, חניות פיתוח שטח וגדרות בכפוף:
1. ביטול פרגולה מעל מרפסת קונזולית.
 2. ביטול מחסן בק. קרקע.
 3. בגג הצפוני יש לבטל פתח יציא לגג אחד, לרשום "גג לא בשימוש" ולסמן קורות תמיחה בגג לחלופין לחשב כשטח עליית גג.

החלטות**הקלות לאישור :**

1. ניוד שטחים בין קומות.
2. קו בניין צדדי 10% בקיר עם פתחים.
3. הגדלת תכסית קרקע.
4. תוספת זכויות בניה עיקרי 6% משטח המגרש.
5. הגבהת גובה קומה.
6. הנמכת חצר אנגלית.
7. לצורך שיפור תכנון

הקלה לא רלוונטית:

3. הבלטת מרפסת גזוזטרה מעבר קו בניין אחורי עד 40% או 2.00 מ'.

- ממלצים לאשר בקשה להריסת מבנה קיים, הקמת 2 יח"ד חדשות הכוללות: מרתף, 2 קומות מעל קומת המרתף עליית גג, מרפסות, ממ"ד, פרגולה, חניות פיתוח מחסן שטח וגדרות בכפוף:
1. ביטול פרגולה מעל מרפסת קונזולית.
 2. בגג הצפוני יש לבטל פתח יציא לגג אחד, לרשום "גג לא בשימוש" ולסמן קורות תמיחה בגג לחלופין לחשב כשטח עליית גג.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- 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 התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים לתחילת עבודות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240837/6

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה)
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 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 ואגרנום 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, בצורך מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- 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 (יצורך לדווח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240837/6

- 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 תכנון 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
- 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 הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלט הקרקע מאבנים משתלבות
- אצירת אשפה: בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- אקוסטיקה לבריכה: ככל ותוכננה בריכת שחייה עם חדר מכונות עילי, יש להציג דו"ח מדידה אקוסטית בפועל באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי לאישור אגף איכות הסביבה.
- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- בגבולות האתר קיים גינות ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינות על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הנ"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו
- 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 וגינתו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240504/1	תיק בניין: 3445
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000400543

תאריך פתיחה: 01/08/2024

בעלי ענייןמבקש

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

בעל הנכס

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

עורך

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

מהנדס

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

מייצג

נתנאל חסון, הרקפת 27 כפר יונה, 053-7307727

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 4222007

מתנגדים

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

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

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

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

כתובת:

רחוב יהודה הנשיא 32, שכונה: צפון מערב מרכז העיר

גוש וחלקה:

גוש: 8267 חלקה: 318 מגרש: 318/8267

תוכניות:

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

שימושים:

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

מהות הבקשה

דיון חוזר,

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

בדיקה מרחבית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

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

הערות :

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

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

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

חברת הנקו בניה :

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

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

4. הבקשה אושרה בוועדת משנה מס' 19 מיום 29.10.25: **מענה להיתנגדות:**

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

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

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

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

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

1. החברה שוקדת על הכנת תב"ע
 2. ההקלות יגרמו לכך שכל בעלי החלקות הסמוכות יגישו היתרים פרטניים בהתבסס על אותן ההקלות המבוקשות בבקשה זו.
 3. עדיפות לתכנית מתחמית עם תוספת לשטחי ציבור.
 - לדחות, אכן, נקודת המוצא העקרונית היא כי תכנון כולל עדיף על פני תכנון פרטני, ולפיכך נהוג לראות בתכנון נקודתי עניין הכפוף לתכנון הכולל. עם זאת, ועל אף ההכרה בחשיבותו של התכנון הכולל, יש להציב לו גבולות ראויים, המאזנים בין צורכי התכנון הרחב לבין זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של בעלי זכויות במגרשים בודדים.
 - ועדות ערר קבעו כי לצורך דחיית תכנית נקודתית או בקשה למתן היתר בנייה, מטעמי פגיעה או סיכול של תכנון מתחמי המצוי בשלבי גיבוש, יש להוכיח קיומה של מידה מסוימת של ודאות באשר לאישורו העתידי של התכנון המתחמי. ודאות זו נדרשת על מנת להבטיח כי הדחייה אינה מבוססת על שיקול רעיוני בלבד, אלא על תכנון בעל היתכנות ממשית.
 4. חלופה - ככל שהוועדה תמצא שיש מקום לאשר את ההיתר, מבוקש להורות למבקשת ההיתר לערוך תכנון מחדש, הלוך בחשבון יציאה משותפת לבניה וחילופי שטחים בין חלקות 318 ו 316.
- לדחות, לא הוגש תכנון מתחמי.**

הקלות לאישור:

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

הקלה לא רלוונטית:



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

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

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

5. הבקשה מובאת לדיון חוזר עקב שינוי מסלול, ממסלול מכון בקרה למסלול ללא מכון בקרה, מכון שמדובר בבניין בן 5 יח"ד.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בבדיקה שבוצעה בשטח בתאריך 29.7.24 :

טרם החלו עבודות ההריסה והבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר החלטת ועדת משנה מס' 19 מיום 29.10.25 על כנה, פרט לביטול ניתוב למכון בקרה ותוספת דרישות בשלב בקרת תכנ.

החלטות

להותיר החלטת ועדת משנה מס' 19 מיום 29.10.25 על כנה, פרט לביטול ניתוב למכון בקרה ותוספת דרישות בשלב בקרת תכנ.

מכון בקרה לא

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכ

- 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 הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- אישור השבחה
- אישור ניקוז
- אישור תנועה וחניה
- אישור שפ"ע
- אישור אגף איכות הסביבה
- אישור מי נתניה
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי
- אקוסטיקה – יש להגיש חיזוי אקוסטי לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- ככל ומתוכננת בריכת שחייה - יש לתת לכך התייחסות מיוחדת במסגרת החיזוי.
- אסבסט – יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לאישור אגף איכות הסביבה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- בידוד תרמי ת"י 1045 – המבנה יידרש לעמוד בתקן על פי כל דין.
- הריסה וחפירה – במידה ומוצעת הריסה או חפירה ודיפון למתחם/לחלקה, נדרש אישור אגף איכות הסביבה לרבות מניעת מטרדי רעש.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240504/1

- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם הוועדה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין ; הצהרת אחראי לביצוע שלד ; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות :
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- פסולת בניין ועפר – יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו – על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- גנרטור לשלב העבודות – הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה, יש להציג היתר פינוי/עבודה מהמשרד להגנת הסביבה וכן אישור אכלוס מהגורם המפנה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תנאים למהלך הביצוע

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

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דו"ח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240504/1

- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27.
- אישור על בדיקת מערכת גז 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 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.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 17 תכנית מתאר מקומית: 408-1406222 (נת/מק/760/29/ב)

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026

שם התכנית: נת/מק/760/29/ב-5 רחוב שכטרמן - הפלדה, נתניה**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית**סמכות תוכנית** ועדה מקומית**שטח התוכנית** 13,438.00 מ"ר (13.438 דונם)**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
408-0176057	כפיפות
נת/3/348/א	החלפה

בעלי ענין**עורך/מתכנן ראשי**

דגן דרור מושלי

מודד

לביב חלבי

המגיש

די.סי. צפון שותפות מוגבלת

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

אדריכל

שחר רודריג

הפלדה, שכטרמן, שכונה: אזה"ת קריית אליעזר

כתובות**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
8236	לא	לא	25	25	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
25	25	כן	

גרסת הוראות התכנית: 16 גרסת תשריט התכנית: 9

מטרת התוכנית

הקמת מבני תעסוקה עם חזית מסחרית בהתאם להוראות תכנית האתמ"מ וקביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית לרחוב שכטרמן ולרחוב הפלדה.

עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות והוראות בניה - א62(ג).
- קביעת קווי בנין - א62(א)(4).
- קביעת גובה מבנים ומספר קומות מירבי - א62(א)(4).
- קביעת שימושים מותרים - א62(ג).
- קביעת הוראות לחזית מסחרית - א62(ג).
- קביעת זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע - א62(ג).

חוות דעת

דברי הסבר:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

התכנית ממוקמת בפינת רחובות שכטרמן הפלדה . החלקה נכללת בתחום תכנית האתמ"מ (אזור תעשיה מטרופוליני משני נת/1000) במתחם תכנון 1 - אזה"ת קריית אליעזר .
 התכנית תואמת לאתמ"מ ולמסמך המדיניות שאושר מכח תכנית האתמ"מ כמפורט :
 1. זכויות בני ושימושים של תעסוקה בליווי חזית מסחרית . (עצימות 300%)
 2. זיקות הנאה להרחבת רחובות שכטרמן והפלדה לעידוד הליכתיות לתנועה הולכי רגל חופשית.
 3. מעבר לזיקות הנאה, התכנית אינה כוללת תועלת ציבורית לאור השימושים הרגישים במגרש.

טבלת זכויות בניה

זכויות בניה ע"פ: א/3/368

חלקה/מגרש:

13438

שטח:

תעשיה

יעוד:

הערות	תוספת מבוקשת	מצב מוצע	מצב מאושר	נושא
מצב מאושר- ביעוד תעשיה	-6,854.00	9,272.00	16,126.00	תעסוקה - שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (מ"ר)
	16,528.00	16,528.00		תעסוקה - שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)
מצב מאושר : ביעוד תעשיה עפ"י הסבת שטחי שרות	-3,495.00	6,181.00	9,676.00	תעסוקה - שטח שירות מעל מפלס הכניסה (מ"ר)
מצב מאושר : ביעוד תעשיה- ככל שנדרש עבור חניה	11,019.00	11,019.00		תעסוקה - שטח שירות מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)
	2	6	4	תעסוקה - קומות מעל מפלס הכניסה
ככל שנדרש	3	3		תעסוקה - קומות מתחת למפלס הכניסה
	420.00	420.00		מסחר - שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (מ"ר)
	180.00	180.00		מסחר - שטח שירות מעל מפלס הכניסה (מ"ר)
		5	5	קווי בניין עילי קדמי (מטר)
		5	4	קווי בניין עילי צדדי (מטר)
עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה				תקן חניה
עפ"י תמ"א 1				חלחול %

חות דעת מהנדסת העיר

להפקיד התכנית בתנאים:

1. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. אישור מחלקת תנועה וחניה.
3. אישור מחלקת ניקוז.
4. אישור חברת מי נתניה.
5. אישור אגף לאיכות הסביבה.
6. תקן החניה יהיה לפי תקן ארצי או עפ"י פרוגרמה לאישור מה"ע.
7. תתווסף הערה לטבלה 5 בהוראות התכנית, שניתן יהיה להתייחס לשטחי הבניה כשטחים כוללים באישור מה"ע.
8. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות מחלקת ת.ב.ע

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים:

1. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. אישור מחלקת תנועה וחניה.
3. אישור מחלקת ניקוז.
4. אישור חברת מי נתניה.
5. אישור אגף לאיכות הסביבה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

6. תקן החניה יהיה לפי תקן ארצי או עפ"י פרוגרמה לאישור מה"ע.
7. תתווסף הערה לטבלה 5 בהוראות התכנית, שניתן יהיה להתייחס לשטחי הבניה כשטחים כוללים באישור מה"ע.
8. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות מחלקת ת.ב.ע

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדר' שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240593/2	תיק בניין: 737
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 22 תאריך: 12/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000407146

תאריך פתיחה: 14/01/2025

בעלי עניין

מבקש

ניסן דבוש, גולומב 37 נתניה, 050-8880788

בעל הנכס

פלח שלום, אייר 31 נתניה, 054-4369369

עורך

פרץ מאיר, עמק חפר 84 דירה 6 נתניה, 4222018, 052-2575258

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 4231435

מודד

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

מתנגדים

- ששון עובדיה, גיבורי ישראל א' נתניה, סלולרי -

- עו"ד תומי לוי בשם עובדיה ששון ואלין עובדיה, גיבורי ישראל א/5 ת.ד 8129 נתניה

כתובת: רחוב אפרים אהרונסון 14, שכונה: רמת אפרים

גוש וחלקה: גוש: 8233 חלקה: 144 מגרש: 144/8233

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/229

שימושים: בניה למגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים ובניית 2 יחידות צמוד קרקע, מרתף ופיתוח מגרש.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	342.91	342.91	342.91		300.60	60.00	שטח המגרש 1002 מ"ר מותר: 60% + 6% סה"כ = 661.32 מ"ר למבקש: 33% = 330.66 מ"ר פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון - 60.12 מ"ר = 30.06 מ"ר למבקש. ניוד זכויות בין הקומות
שטחים עיקריים תת קרקעי	152.38	152.38	152.38				מוצע מרתף בקונטור המבנה עפי נת/7/400/ח'.
שטח שירות תת קרקעי	24.47	24.47	24.47				ממ"ד.
שימושים							מגורים י'.
מספר יח"ד	2.00	2.00	2.00		4.00		
מספר קומות תת קרקעי	1.00	1.00	1.00				
מספר קומות על קרקעי	2.00	2.00	2.00				

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240593/2

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
קו בנין קדמי		6.93			7.00		צפוני, לרחוב פורר שלום.
קו בנין אחורי		5.45			6.00		דרומי. פורסמה הקלה בקו בנין אחורי 10% קיר עם פתחים
קו בנין צידי		3.00			3.00		מזרחי.
גובה							פורסמה הקלה להגבת גובה קומה ל-3.50 מ'.
פרגולות		32.25	32.25				מוצעת פרגולה מחומר קל מעבר לקו בנין אחורי עד 40%.

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים:

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

2. תאריך אחרון לפרסום: 30.04.2025

3. התנגדויות:

- התקבלה התנגדות מאת עו"ד תומי לוי בא כוחם של עובדיה ששון, אלן עובדיה ורוני עובדיה הבעלים של דירה במבנה המבוקש, רחוב אפרים אהרונסון 14 (גו"ח 8233/144). הדירה התקבלה בירושה והם עתידים להירשם בפועל כבעלים של הנכס בלשכת רישום מקרקעין.
- טוענים כי הם נמצאים בהליך משפטי מול החוכרים של הדירה אשר בגינו התמנה כונס נכסים, מאחר וקיימת מחלוקת קניינית באשר ליעודו של הנכס.
 - טוענים כי הבקשה מהווה פגיעה בזכויותיהם כבעלי דירה ותפגע בזכותם להחזיק בנכס ולהתגורר בו בעתיד.
 - המתנגדים מציינים שהבקשה חורגת מהתכנית החלה במקום, נת/100/ש.
 - ההריסה המתכוננת תגרום לפגיעה בלתי הפיכה בנכס המשפחתי וכך בערך הרגשי והמשפחתי של הנכס.

4. הערות בדיקה:

- מוצעת פרגולה מחומר קל, עפ"י פרט, מעבר לקו בנין אחורי עד 40%. בחתך נראה כי חלק מהפרגולה מבטון.
- מוצעת מרפסת המחושבת כשטח מרוצף.

הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בבדיקה שבוצעה בשטח בתאריך 21.8.24:

טרם החלו עבודות הבניה וההריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

מענה להתנגדויות:

- התקבלה התנגדות מאת עו"ד תומי לוי בא כוחם של עובדיה ששון, אלן עובדיה ורוני עובדיה הבעלים של דירה במבנה המבוקש, רחוב אפרים אהרונסון 14 (גו"ח 8233/144). הדירה התקבלה בירושה והם עתידים להירשם בפועל כבעלים של הנכס בלשכת רישום מקרקעין.
- טוענים כי הם נמצאים בהליך משפטי מול החוכרים של הדירה אשר בגינו התמנה כונס נכסים, מאחר וקיימת מחלוקת קניינית באשר ליעודו של הנכס.
 - טוענים כי הבקשה מהווה פגיעה בזכויותיהם כבעלי דירה ותפגע בזכותם להחזיק בנכס ולהתגורר בו בעתיד.
 - המתנגדים מציינים שהבקשה חורגת מהתכנית החלה במקום, נת/100/ש.
 - ההריסה המתכוננת תגרום לפגיעה בלתי הפיכה בנכס המשפחתי וכך בערך הרגשי והמשפחתי של הנכס.

לבקשה הוגשה התנגדות מטעם יורשי המנוח עזרא עובדיה ז"ל הרשום כבעלים של מחצית מהמקרקעין. המתנגדים טוענים כי הם זכאים להירשם כבעלים של מחצית מהמקרקעין מכח צו ירושה אשר הקנה להם את זכויותיו של המנוח. המתנגדים, מתנגדים להריסת המבנה כמבוקש בבקשה להיתר מאחר שהדבר יפגע, לטענתם, בזכויותיהם כבעלי הנכס.

עוד הם מציינים כי הם מצויים בהליך משפטי מול מבקש הבקשה ובמסגרת ההליך המשפטי קיימת מחלוקת עמוקה באשר ליעודו של הנכס נשוא הבקשה להיתר ומה יעשה בו בעתיד. יצוין כי המתנגדים לא צירפו מסמך המעיד על הליך משפטי אשר מתנהל בינם לבין מגיש הבקשה.

מגיש הבקשה התבקש למסור הבהרות בנוגע להליך המשפטי אשר מתנהל מול המתנגדים. במענה, מגיש הבקשה ציין כי לא מתנהל כל הליך משפטי בינו לבין המתנגדים ואין כל מחלוקת משפטית מולם.

המלצה:

מאחר שמגיש הבקשה הוכיח את זכותו הקניינית במקרקעין ובהעדר תימוכין להליך משפטי בינו לבין המתנגדים ומאחר שבהתנגדות לא הועלתה כל טענה תכנונית כנגד הבקשה להיתר, מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים שיפורטו בהחלטת הועדה.

עם זאת, למען הזהירות ועל מנת שלא לגרום למצב בלתי הפיך, ינתן למתנגדים פרק זמן של 30 ימים ממועד המצאת החלטת הועדה לידיהם, במהלכם יתאפשר להם לפנות לערכאות המשפטיות המתאימות האמונות על הכרעה בטענותיהם הקנייניות. במידה שלא יעשו כן וככל שלא תינתן החלטה שיפוטית לעיכוב הליכי הרישוי, ימשכו הליכים אלו כסדרם.

הקלות לאישור:

1. תוספת 6% עיקרי - שיפור תכנון.
2. הקלה בקו בניין אחורי 10% קיר עם פתחים - שיפור תכנון.
3. הגבהת גובה קומה ל- 3.5 מ' במקום 3.10 מ' - שיפור תכנון.
4. הנמכת חצר אנגלית למפלס מרתף 3.15 מ' - שיפור תכנון.
5. ניווד שטח עיקרי בין הקומות - שיפור תכנון.

לצורך שיפור תכנון

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים ובניית 2 יחידות צמוד קרקע, מרתף ופיתוח מגרש. בכפוף להערות:

1. למתנגדים ינתן פרק זמן של 30 יום ממועד המצאת החלטה לידיהם לפנות לערכאה המוסמכת על מנת למצות את טענותיהם הקנייניות. במידה שלא יעשו כן וככל שלא תינתן החלטה שיפוטית לעיכוב הליכי הרישוי, ימשכו הליכים אלו כסדרם.
2. יש לחשב מרפסת מוצעת כחלק מהשטח המותר לבניה.
3. יש לתקן תכנית בהתאם להערות מחלקת רישוי.
4. יש לסמן בחתכים פרגולה מחומר קל.

החלטות

מענה להתנגדויות:

התקבלה התנגדות מאת עו"ד תומי לוי בא כוחם של עובדיה ששון, אלין עובדיה ורוני עובדיה הבעלים של דירה במבנה המבוקש, רחוב אפרים אהרונסון 14 (גו"ח 8233/144). הדירה התקבלה בירושה והם עתידים להירשם בפועל כבעלים של הנכס בלשכת רישום מקרקעין.

א. טוענים כי הם נמצאים בהליך משפטי מול החוכרים של הדירה אשר בגינו התמנה כונס נכסים, מאחר וקיימת מחלוקת קניינית באשר ליעודו של הנכס.

ב. טוענים כי הבקשה מהווה פגיעה בזכויותיהם כבעלי דירה ותפגע בזכותם להחזיק בנכס ולהתגורר בו בעתיד.

ג. המתנגדים מציינים שהבקשה חורגת מהתכנית החלה במקום, נת/100/ש.

ד. ההריסה המתכוננת תגרום לפגיעה בלתי הפיכה בנכס המשפחתי וכך בערך הרגשי והמשפחתי של הנכס.

לבקשה הוגשה התנגדות מטעם ירשי המנוח עזרא עובדיה ז"ל הרשום כבעלים של מחצית מהמקרקעין.

המתנגדים טוענים כי הם זכאים להירשם כבעלים של מחצית מהמקרקעין מכח צו ירושה אשר הקנה להם את זכויותיו של המנוח.

המתנגדים, מתנגדים להריסת המבנה כמבוקש בבקשה להיתר מאחר שהדבר יפגע, לטענתם, בזכויותיהם כבעלי הנכס. עוד הם מציינים כי הם מצויים בהליך משפטי מול מבקש הבקשה ובמסגרת ההליך המשפטי קיימת מחלוקת עמוקה באשר ליעודו של הנכס נשוא הבקשה להיתר ומה יעשה בו בעתיד. יצוין כי המתנגדים לא צירפו מסמך המעיד על הליך משפטי אשר מתנהל בינם לבין מגיש הבקשה.

מגיש הבקשה התבקש למסור הבהרות בנוגע להליך המשפטי אשר מתנהל מול המתנגדים. במענה, מגיש הבקשה ציין כי לא מתנהל כל הליך משפטי בינו לבין המתנגדים ואין כל מחלוקת משפטית מולם.

מאחר שמגיש הבקשה הוכיח את זכותו הקניינית במקרקעין ובהעדר תימוכין להליך משפטי בינו לבין המתנגדים ומאחר שבהתנגדות לא הועלתה כל טענה תכנונית כנגד הבקשה להיתר, מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים שיפורטו בהחלטת הועדה.

עם זאת, למען הזהירות ועל מנת שלא לגרום למצב בלתי הפיך, ינתן למתנגדים פרק זמן של 30 ימים ממועד המצאת החלטת הועדה לידיהם, במהלכם יתאפשר להם לפנות לערכאות המשפטיות המתאימות האמונות על הכרעה בטענותיהם הקנייניות. במידה שלא יעשו כן וככל שלא תינתן החלטה שיפוטית לעיכוב הליכי הרישוי, ימשכו הליכים אלו כסדרם.

הקלות לאישור:

1. תוספת 6% עיקרי - שיפור תכנון.
 2. הקלה בקו בניין אחורי 10% קיר עם פתחים - שיפור תכנון.
 3. הגבהת גובה קומה ל- 3.5 מ' במקום 3.10 מ' - שיפור תכנון.
 4. הנמכת חצר אנגלית למפלס מרתף 3.15 מ' - שיפור תכנון.
 5. ניווד שטח עיקרי בין הקומות - שיפור תכנון.
- לצורך שיפור תכנון

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים ובניית 2 יחידות צמוד קרקע, מרתף ופיתוח מגרש. בכפוף להערות:

1. למתנגדים ינתן פרק זמן של 30 יום ממועד המצאת החלטה לידיהם לפנות לערכאה המוסמכת על מנת למצות את טענותיהם הקנייניות. במידה שלא יעשו כן וככל שלא תינתן החלטה שיפוטית לעיכוב הליכי הרישוי, ימשכו הליכים אלו כסדרם.
2. יש לחשב מרפסת מוצעת כחלק מהשטח המותר לבניה.
3. יש לתקן תכנית בהתאם להערות מחלקת רישוי.
4. יש לסמן בחתכים פרגולה מחומר קל.

החלטה לאשר בתנאים/ם

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

עו"ד אדיר בנימיני, שירי חגואל סיידון, עו"ד אליאור אשריאן, בשארי דניאל, שלו אלגלי, נאור אזולאי



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240593/2

נציגים:

שאול אדם, נורית מירון

ת. סטטוטוריים

אדרי שרון פישמן, בעז שמעוני, עו"ד

סגל הועדה המקומית

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

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור פקיד יערות
- אישור מח' שפ"ע
- אישור מי נתניה
- אישור אגף 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/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
- 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 פינני 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. (לא יאושרו קמינים על עץ).
- הושלמו התנאים לשלב זה מאושר למעבר לשלב הבא

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240593/2

- 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.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות
- לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- אסבסט: (לפי הצורך): במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינני היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הושלמו התנאים לשלב זה מאושר למעבר לשלב הבא

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

- 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 מפכח 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240593/2

- 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 חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- 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.
- 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

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

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה