

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 21/10/2025
ת. עברי: כ"ט בתשרי תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מס' 74

בתאריך: 20/10/2025 כ"ח בתשרי תשפ"ו יום ב בשעה 13:57

נכחו:

חברים:

אדיר בנימיני
אדר' שרון פישמן

- יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- מהנדסת העיר

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד
אולה בלייניס
רחל גלעדי

- סגן היועצת המשפטית
- מנהלת אגף רישוי בנייה
- ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה

סגל:

נעדרו:

סגל:

איליה פיידמן
אייל שליאן
אמיר חיל, עו"ד
אירנה לוי
דודי ישראלי
מירי אלגרבלו
לאה חכם

- ס. מהנדסת העיר ואדריכל העיר
- מנהל אגף הפיקוח על הבניה
- מנהל אגף התחדשות עירונית
- מנהלת מרכז הרישוי וסגנית מ' אגף רישוי ופיקוח
- מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה
- מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה
- מנהלת מדור ועדות לתכנון ובניה

על סדר היום:

הישיבה התקיימה בשיחה טלפונית בשעה 15:57 - 15:58

בכבוד רב,

אדיר בנימיני
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240727/3 ת.בנין: 10423	בניה לשימושי תיירות, בניה חדשה לשימוש מלונאי	מגרש: 155,156 תכ': 408-0754036 נת/מק/20/401/א/11	אלעד ישראל מגורים בע"מ ע"י אבי יעקב ואיציק	יגאל בשן 5-1, שכונה: עיר ימים	3



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240727/3	תיק בניין: 10423
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 74 תאריך: 20/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000415030

תאריך פתיחה: 10/02/2025

בעלי ענייןמבקש

אלעד ישראל מגורים בע"מ ע"י אבי יעקב ואיציק בוכריס, הסדנאות 4 הרצליה, 09-8638603

בעל הנכס

אלעד ישראל מגורים בע"מ ע"י אבי יעקב ואיציק בוכריס, הסדנאות 4 הרצליה, 09-8638603

עורך

רני זיס אדריכלים, ביאליק 143 רמת גן, 52521, 054-5540000

מהנדס

דוד מהנדסים בע"מ, גוש עציון 7 ת.ד 54030 גבעת שמואל, 054-6900541

מודד

סלמאן שעלאן, עין קינייה, 12432, 052-7277051

כתובת:

יגאל בשן 1-5, שכונה: עיר ימים

גוש וחלקה:

מגרש: 155,156

גוש: 9044 חלקה: 22 מגרש: 155, חלקה: 23 מגרש: 156

תוכניות:

11/א/20/401/נת/מק/408-0754036

יעוד:

מלונאות-מבא"ת

שטח מגרש נטו לז' 47938.00 מ"ר

שימושים:

בניה לשימושי תיירות

תאור הבקשה: בניה חדשה לשימוש מלונאי

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך העברת דרישה משלב בקרת תכנן לשלב תחילת עבודות לבקשה שנידונה בוועדת רשות רישוי מספר 45 מתאריך 19.03.25

מהות הבקשה: שינויים פנימיים וחיצוניים, שינויים במפלסים, חזיתות, מרתפים, קומות וגגות, עדכון בתכנון המרתפים, בתכנון המלון צפוני, בתכנון מרכז הכנסים ופיתוח נוף, למלון קיים בהיתר מס' 2022140 מיום 12.09.2022, ובו 242 חדרים במלון

בדיקה מרחבית

1. הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי מספר 45 מתאריך 19.03.25 מהות הבקשה: שינויים פנימיים וחיצוניים, שינויים במפלסים, חזיתות, מרתפים, קומות וגגות, עדכון בתכנון המרתפים, בתכנון המלון צפוני, בתכנון מרכז הכנסים ופיתוח נוף, למלון קיים בהיתר מס' 2022140 מיום 12.09.2022, ובו 242 חדרים במלון

2. הדיון החוזר הינו להעברת דרישה משלב בקרת תכנן לשלב תחילת עבודות: אישור משרד הבריאות.

דו"ח פיקוחבדיקת מפקח בניה

התוכנית מתארת את המציאות בשטח

המוצע לא קיים

החלו עבודות בניה על פי תוכניות אלו.

בשלב זה ביצעו מרתף חלקי וקיימת חפירה חלקית

מצ"ב תמונות בארכיב



חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 45 מתאריך 19.03.25 על כנה, פרט להעברת הדרישה לאישור משרד הבריאות משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות.

החלטות

להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 45 מתאריך 19.03.25 על כנה, פרט להעברת הדרישה לאישור משרד הבריאות משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדרי שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אולה בלייניס, רחל גלעדי

תנאים לשלב בקרת תכן

- נדרש על ידי חברת חשמל להציב חדר שנאים, יש להציג סיכום עם חברת חשמל לגבי מיקום תחנת טרנספורמציה ואישורם על גבי התכנית, לרבות שתי חותמות של חח"י.
- יש לצרף תכנית עיצוב
-
- יש לצרף הדמיות עדכניות
- אישור רשות העתיקות.
- הדמיות
- אישור מי נתניה
- אישור איכות הסביבה
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- יש לצרף חתימת הסכם פיתוח עם חל"ת.
- 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).

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240727/3

- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון
- הצגת אישורים נוספים מגורמים מאשרים או מגופים בעלי תשתית הנדרשים על פי תכנית, חיקוק אוהנחיות מרחביות.
- אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שהוטמנו).
- חתימת מורשה נגישות על גבי התכנית הראשית.
- מינוי וחתימת יועץ בטיחות.
- אישור ולחו"פ.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור משרד התיירות להתאמת המלון לתקנים הפיזיים של תכנון מלונות של משרד התיירות.
- תכנית חתומה על ידי חברת הגז (תכנית עדכנית) + תעודת מהנדס גפ"מ

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן
- 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.
- גנרטור: תנאי לתחילת עבודות: איסור הפעלת גנרטור - במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה הסמוכים למבני מגורים/ ציבוריים/ תעסוקה.
- על המבקש להגיש תצהיר כי לא יעשה שימוש בגנרטור.
- 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.

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

- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונסקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ערבות בנקאית - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקאית בשלב תעודת גמר".
- קרינה - יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס + דוח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה - יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל, כאשר כל מערכות המבנה פועלות בהספק מלא או לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה, כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- אוורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240727/3

- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)

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

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה