



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240764/7	תיק בניין: 9572
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 75 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000417843

תאריך פתיחה: 07/08/2025

בעלי ענייןמבקש

אביב בשירת הים נתניה בע"מ, ז'בוטינסקי 7 רמת גן

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עיריית נתניה, הצורך 6 נתניה

אביב בשירת הים נתניה בע"מ, ז'בוטינסקי 7 רמת גן

עורך

רבקה בראז שורץ, לינקולן 20 תל אביב-יפו, 052-5000418

מהנדס

שי מילר, גוש עציון 7 גבעת שמואל

מודד

ברני גטניו, בר כוכבא 23 בני ברק, 5126002

כתובת: **מרחב תכנון נתניה**גוש וחלקה: **גוש: 8570 חלקה: 10 מגרש: 128****מגרש: 127****גוש: 8570 חלקה: 11 מגרש: 128, חלקה: 19 מגרש: 128**

תוכניות: 408-1097989, 408-0921072, 408-0546879, 408-0158410, נת/620, נת/536, נת/377, נת/600/א

יעוד: מגורים ד' - מבא"ת שטח מגרש נטו לז' 2037.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה למגורים - מבנה רב קומות מעל 29 מ'מהות הבקשה

חפירה ודיפון, ביסוס, עוגנים וגדר זמנית.

בדיקה מרחביתהערות:

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

2. הוגשה בקשה מספר 20240834 להקמת בניין מגורים בן 17 קומות הכולל 65 יח"ד, בקשה זו טרם נידונה בוועדה. תשריט הבקשה לעניין גבולות הדיפון תואם את קונטור המרתפים המוצגים בבקשה.

3. בהתאם לטבלת השטחים, שטח החפירה כ- 4,033.37 מ"ר ונפח כ- 44,541.47 מ"ק.

4. אישור הבקשה אינו מהווה תחליף להגשת בקשה לפרסום בהתאם לחוק העזר.

5. תוכנית בינוי טרם אושרה.

6. עפ"י נת/מק/2/620, קומות החניה בתאי שטח 128, 129, 130 יהוו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו תאי שטח 128, 130 בחלקים שווים ותירשם זיקנת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.

\*עפ"י התוכנית המוצעת החניה אינה משותפת עם תא שטח 130.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240764/7

7. לא מנצלים את כל הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת.

8. מוצע בחלק מהמרתף קו בניין 0. עפ"י התביע קווי בניין עד 0 במרתפים יותרו לאחר שהובטח שניתן להעביר תשתיות בין תאי השטח ולאחר שנשמרה רצועת גינון כמפורט בסעיף 6.6 ס.ק.ב.

9. הערות חל"ת:  
- נדרש להשלים מכתב התחייבות בדיקה בנושא עוגנים+ערבות לנושא עוגנים  
- נדרש תאום בממשק ביצוע עם חניון ציבורי.

10. עפ"י אישור תשתיות, תכנון גבהי תשתיות עדין נמצאים בתכנון- יושלם ע"י חל"ת בעתיד.

11. תנאי היתר בניה ראשון למגורים הינו פינוי המזבלה כולה ואישור המשרד להגנת הסביבה כאמור בסעיף 7 (טו')- נת/620.

12. תנאי להיתר בניה לבניינים יהיה עריכת סקר מי תהום, עפ"י הנחיות רשות המים, אשר מטרתו לקבוע אם יש במי תהום זיהום העלול להשפיע על מימוש התוכנית.

12. בטרם הוצאת היתר בניה יוגש נספח זיקות הנאה למעבר חניה אשר יאושר בוועדה המקומית.

14. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים, הינו מציאת פתרון לקרן הבטחונית באופן שלא יחולו עוד מגבלות בעטיה על הבנייה למגורים בשטח תכנית זו.

15. תנאי למתן היתרי בניה לבניינים הינו הגשת תכנית הנדסית לתימוך שולי המצוק המצוי מדרום למגרש 231 ושולי המצוק המצוי למגרש 227, בהתאם לתכנית פינוי הפסולת המאושרת.

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 10.11.2024  
מצ"ב תמונות בארכיב. המוצע טרם נבנה.

### חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון, ביסוס, עוגנים וגדר זמנית.

### החלטות

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון, ביסוס, עוגנים וגדר זמנית.

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

### נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד



### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור תאגיד המים.
- הגשת תוכניות לצורכי רישום לאישור הוועדה המקומית ומשלוח התכנית המאושרת למודד המחוזי לאישור.
- כתב התחייבות מצד היזם על מילוי הבור במידה והעבודות יפסקו, ושאינן בהיתר זה משום התחייבות לאשר אתהבקשות להשלמת הבניה.
- התחייבות להעברת פוליסת ביטוח (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).
- הפקדת ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י מנהל אגף תשתיות להבטחת מילוי הבור במידה ותיפסק העבודות.
- תנאי היתר בניה ראשון למגורים הינו פינוי המזבלה כולה ואישור המשרד להגנת הסביבה כאמור בסעיף 7 (טו)-נת/620.
- תנאי להיתר בניה לבניינים יהיה עריכת סקר מי תהום, עפ"י הנחיות רשות המים, אשר מטרתו לקבוע אם יש במי תהום זיהום העלול להשפיע על מימוש התוכנית.
- בטרם הוצאת היתר בניה יוגש נספח זיקות הנאה למעבר חניה אשר יאושר בוועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים, הינו מציאת פתרון לקרן הבטחונית באופן שלא יחולו עוד מגבלות בעטיה על הבנייה למגורים בשטח תכנית זו.
- תנאי למתן היתרי בניה לבניינים הינו הגשת תכנית הנדסית לתימוך שולי המצוק המצוי מדרום למגרש 231 ושולי המצוק המצוי למגרש 227, בהתאם לתכנית פינוי הפסולת המאושרת.
- יש להציג אישור רמ"י כולל הצגת חוזה חכירה.
- נדרש להשלים מכתב התחייבות בדיקה בנושא עוגנים + ערבות לנושא עוגנים. ישירות לחלת.
- 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.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- הריסת מבנים קיימים - עפ"י תכנית נת/620 :
- הבעלים הקיים חייב לפנות את חלקתו ולהרוס כל מבנה הקיים על חלקתו לרבות גדרות ולפנות את ההריסות מאתר. לא יינתן לבעלים הקיים היתר בניה על המגרש החדש שהוקצה לו לפי לוחות ההקצאה ולוח האיזון, או חלק ממנו, כל
- זיהום קרקע - ביצוע סקר קרקע/ גז קרקע וביצוע פינוי / טיפול/ מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר הינו המצאת אישור מהמשרד להגני"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 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.
- הוצאות עריכת תכנית מהתב"ע שחלה עליה.

### תנאים לתחילת עבודות

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאשרת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (עוגנים).
- 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 תשתיות 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240764/7

- 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.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- אישור חברת חשמל.
- 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 למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
- פסולת בניין ועפר: יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות,
- לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- פסולת בניין ועפר (חפירה): במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 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.
- אוורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- בהתאם לדרישות האקולוג תוגש תכנית תאורה הכוללת ניתוח פוטומטרי ותכנית צמחיה הכוללת עצים מקומיים, חסכוניים במים וללא מינים פולשים.

### 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

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240764/7

- 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.
- **תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)**
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- הבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוץ (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- זיקת הנאה - עפ"י נת/מק/2/620:
- סימון בתשריט: זיקת הנאה.
- א. דרכי גישה לחניונים כמפורט בסעיף 4.1.2. רוחב זיקות ההנאה למעברים אלו לא יפחת מ-6.4 מ'
- ב. גינון בצידו הדרך לאורך הרחובות בתחום תאי השטח ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. בתחום זה יונמד גג מרתף עליון ב-1.5 מ' על מנת לאפשר גינון אפקטיבי ונטיעת עצים בוגרים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240764/7

- ג. בעת בקשה להיתר תתאפשר קביעת זיקות הנאה למעבר וביצוע של תשתיות תת קרקעיות במידת הצורך.
- ד. מעבר רכב פינני אשפה ורכב חירום ברוחב כולל שלא יפחת מ-6 מ' נטו כמסומן בנספח התנועה. בתחום המגרשים, כמסומן בנספח התנועה, תשמר זיקת הנאה של כ-1.5 מ' (מכל צד) לצורך הבטחת המעבר.
- ג. במקומות בהם יותר מעבר לכלי רכב לסוגיהם לרבות פינני אשפה, תיקבע מדרכה למעבר בטוח להולכי רגל.
- ד. תנאי לאכלוס יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.
- ה. פיתוח השטחים המסומנים לזיקת הנאה במגרשי המגורים ותחזוקתם יהיה ע"י מבקש הבקשה.
- תנאי לקבלת טופס 4 - עפ"י תכנית נת/620:
- א. משלוח תלצ"ר מאושרות ע"י המודד המחוזי, למשרד רשם המקרקעין.
- ב. הצגת קבלות על פינני פסולת בניין.
- ג. תנאים לקבלת טופס 4 בבתי מלון הנם השלמת ההסדרה ההנדסית של תימוך שולי המצוק שמדרום למגרש 231 ושולי המצוק שמצפון למגרש 227, בהתאם לתכנית פינני פסולת.
- ד. הסדרה נופית שמטרתה לצמצם את נצפות שטחי איחסון עודפי החפירה, אשר שימשו לבניית המבנה נשוא הבקשה לאישור האיכלוס. אישור לאיכלוס בעניין תנאי זה ינתן ע"י היחידה הסביבתית של עיריית נתניה.
- ה. אישור מה"ע לביצוע פתרון ניקוז לשטח המגרש שלגביו מבוקש אישור איכלוס.
- ו. תנאי לאיכלוס מעל 50% מיח"ד בכל אחד מהמקבצים (מקבץ כולל שלושה מבני מגורים והשצ"פ הצמוד אליו) יהיה פיתוח השצ"פ של המתחם.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה החדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ערבות 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 התעודה 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.
- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240765/6	תיק בניין: 9571
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 75 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000425461

תאריך פתיחה: 07/08/2025

בעלי ענייןמבקש

אביב בשירת הים נתניה בע"מ, ז'בוטינסקי 7 רמת גן

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

אביב בשירת הים נתניה בע"מ, ז'בוטינסקי 7 רמת גן

עורך

רבקה בראז שורץ, לינקולן 20 תל אביב-יפו, 052-5000418

מהנדס

שי מילר, גוש עציון 7 גבעת שמואל

מודד

גטניו ברני, הירקון 67 בני ברק, 51206

כתובת: מרחב תכנון נתניהגוש וחלקה: גוש: 8570 חלקה: 11 מגרש: 129תוכניות: 408-1097989, 408-0921072, 408-0546879, 408-0158410, נת/620, נת/536, נת/377, נת/600 איעוד: מגורים ד' - מבא"ת שטח מגרש נטו לז' 2726.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מבנה רב קומות מעל 29 מ'מהות הבקשה

חפירה ודיפון, ביסוס, עוגנים וגדר זמנית.

בדיקה מרחביתהערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים: בעלויות, חל"ת, פיקוח, שפי"ע, איכות הסביבה, תנועה וחניה, ניקוז, השבחה ומודד.
2. הוגשה בקשה מספר 20240839 להקמת בניין מגורים בן 16 קומות הכולל 60 יח"ד, בקשה זו טרם נידונה בוועדה. תשריט הבקשה לעניין גבולות הדיפון תואם את קונטור המרתפים המוצגים בבקשה.
3. בהתאם לטבלת השטחים, שטח החפירה כ- 4,033.37 מ"ר ונפח כ- 44,541.47 מ"ק.
4. אישור הבקשה אינו מהווה תחליף להגשת בקשה לפרסום בהתאם לחוק העזר.
5. תוכנית בינוי טרם אושרה.
6. עפ"י נת/מק/2/620, קומות החניה בתאי שטח 128,129,130 יהיו חניון משותף לדיירי תאי שטח אלו בלבד. דרכי גישה לחניון יהיו תאי שטח 128,130 בחלקים שווים ותירשם זיקנת הנאה לטובת מעבר כלי רכב לחניה.
- \*עפ"י התוכנית המוצעת החניה אינה משותפת עם תא שטח 130.
7. לא מנצלים את כל הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת.
8. מוצע בחלק מהמרתף קו בניין 0.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240765/6

עפ"י התב"ע קווי בניין עד 0 במרתפים יותרו לאחר שהובטח שניתן להעביר תשתיות בין תאי השטח ולאחר שנשמרה רצועת גינון כמפורט בסעיף 6.6 ס.ק.ב.

9. הערות חל"ת:

- נדרש להשלים מכתב התחייבות בדיקה בנושא עוגנים+ערבות לנושא עוגנים  
- נדרש תאום בממשק ביצוע עם חניון ציבורי.

10. עפ"י אישור תשתיות, תכנון גבהי תשתיות עדין נמצאים בתכנון- יושלם ע"י חל"ת בעתיד.

11. תנאי היתר בניה ראשון למגורים הינו פינוי המזבלה כולה ואישור המשרד להגנת הסביבה כאמור בסעיף 7 (טו')- נת/620.

12. תנאי להיתר בניה לבניינים יהיה עריכת סקר מי תהום, עפ"י הנחיות רשות המים, אשר מטרתו לקבוע אם יש במי תהום זיהום העלול להשפיע על מימוש התוכנית.

13. בטרם הוצאת היתר בניה יוגש נספח זיקות הנאה למעבר חניה אשר יאושר בוועדה המקומית.

14. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים, הינו מציאת פתרון לקרן הבטחונית באופן שלא יחולו עוד מגבלות בעטיה על הבנייה למגורים בשטח תכנית זו.

15. תנאי למתן היתרי בניה לבניינים הינו הגשת תכנית הנדסית לתימוך שולי המצוק המצוי מדרום למגרש 231 ושולי המצוק המצוי למגרש 227, בהתאם לתכנית פינוי הפסולת המאושרת.

## דו"ח פיקוח

- **בדיקת מפקח בניה**

התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע לא קיים טרם החלו עבודות החפירה והדיפון

מצ"ב תמונות בארכיב

## חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון, ביסוס, עוגנים וגדר זמנית.

## החלטות

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון, ביסוס, עוגנים וגדר זמנית.

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

## נוכחות:

**חברים:**

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

**ת. סטטוטוריים**

בעז שמעוני, עו"ד

**סגל:**

איליה פיידמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, אירנה לוי, מירי אלגרבל

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- **אישור תאגיד המים.**
- כתב התחייבות מצד היזם על מילוי הבור במידה והעבודות יפסקו, ושאינן בהיתר זה משום התחייבות לאשר אתהבקשות להשלמת הבניה.
- התחייבות להעברת פוליסת ביטוח (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).
- הפקדת ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י מנהל אגף תשתיות להבטחת מילוי הבור במידה ותיפסק העבודות.
- הגשת תוכניות לצורכי רישום לאישור הוועדה המקומית ומשלוח התכנית המאושרת למודד המחוזי לאישור.
- **הערות חל'ת: - נדרש להשלים מכתב התחייבות בדיקה בנושא עוגנים+ערבות לנושא עוגנים - נדרש תאום בממשק ביצוע עם חניון ציבורי.**
- **תנאי היתר בניה ראשון למגורים הינו פינוי המזבלה כולה ואישור המשרד להגנת הסביבה כאמור בסעיף 7 (טו')-נת/620.**
- **תנאי להיתר בניה לבניינים יהיה עריכת סקר מי תהום, עפ"י הנחיות רשות המים, אשר מטרתו לקבוע אם יש במי תהום זיהום העלול להשפיע על מימוש התוכנית.**
- בטרם הוצאת היתר בניה יוגש נספח זיקות הנאה למעבר חניה אשר יאושר בוועדה המקומית.
- **תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים, הינו מציאת פתרון לקרן הבטחונית באופן שלא יחולו עוד מגבלות בעטיה על הבנייה למגורים בשטח תכנית זו.**
- **תנאי למתן היתרי בניה לבניינים הינו הגשת תכנית הנדסית לתימוך שולי המצוק המצוי מדרום למגרש 231 ושולי המצוק המצוי למגרש 227, בהתאם לתכנית פינוי הפסולת המאושרת.**
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- הריסת מבנים קיימים - עפ"י תכנית נת/620 :
- הבעלים הקיים חייב לפנות את חלקתו ולהרוס כל מבנה הקיים על חלקתו לרבות גדרות ולפנות את ההריסות מאתר. לא יינתן לבעלים הקיים היתר בניה על המגרש החדש שהוקצה לו לפי לוחות ההקצאה ולוח האיזון, או חלק ממנו, כל
- זיהום קרקע - ביצוע סקר קרקע/ גז קרקע וביצוע פינוי / טיפול/ מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר ראשון מכח התכנית לרבות היתר בניה, חפירה, דיפון או פיתוח הינו המצאת אישור מהמשרד להגנים על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.
- אישור מהמשרד להגנת הסביבה המאשר כי אין דרישות נוספות לשיקום הקרקע, או לחילופין, דרישה לניהול סיכון ומיגון מבנים. ככל ונדרש לבצע פעולות מיגון יש להטמיען בתכנית בשלב זה.

## 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.
- הוצאות עריכת תכנית מהתב"ע שחלה עליה.

## תנאים לתחילת עבודות

- **הסכם התקשרות עם מעבדה מאשרת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)**
- **עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (עוגנים).**
- 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המס' בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240765/6

- 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.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- אישור חברת חשמל.
- 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 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.
- במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- איורור - 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

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

### תנאים לתעודת גמר

- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- **תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)**
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240765/6

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- הבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר 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 וחוץ (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- זיקת הנאה - עפ"י נת/מק/2/620 :
- סימון בתשריט : זיקת הנאה.
- א. דרכי גישה לחניונים כמפורט בסעיף 4.1.2. רוחב זיקות ההנאה למעברים אלו לא יפחת מ-6.4 מ'
- ב. גינון בצידו הדרך לאורך הרחובות בתחום תאי השטח ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. בתחום זה יונמד גג מרתף עליון ב-1.5 מ' על מנת לאפשר גינון אפקטיבי ונטיעת עצים בוגרים.
- ג. בעת בקשה להיתר תתאפשר קביעת זיקות הנאה למעבר וביצוע של תשתיות תת קרקעיות במידת הצורך.
- ד. מעבר רכב פינני אשפה ורכב חירום ברוחב כולל שלא יפחת מ-6 מ' נטו כמסומן בנספח התנועה. בתחום המגרשים, כמסומן בנספח התנועה, תשמר זיקת הנאה של כ-1.5 מ' (מכל צד) לצורך הבטחת המעבר.
- ג. במקומות בהם יותר מעבר לכלי רכב לסוגיהם לרבות פינני אשפה, תיקבע מדרכה למעבר בטוח להולכי רגל.
- ד. תנאי לאכלוס יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.
- ה. פיתוח השטחים המסומנים לזיקת הנאה במגרשי המגורים ותחזוקתם יהייה ע"י מבקש הבקשה.
- תנאי לקבלת טופס 4 - עפ"י תכנית נת/620 :

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240765/6

- א. משלוח תלצ"ר מאושרות ע"י המודד המחוזי, למשרד רשם המקרקעין.
- ב. הצגת קבלות על פינוי פסולת בניין.
- ג. תנאים לקבלת טופס 4 בבתי מלון הנם השלמת ההסדרה ההנדסית של תימוך שולי המצוק שמדרום למגרש 231 ושולי המצוק שמצפון למגרש 227, בהתאם לתכנית פינוי פסולת.
- ד. הסדרה נופית שמטרתה לצמצם את נצפות שטחי איחסון עודפי החפירה, אשר שימשו לבניית המבנה נשוא הבקשה לאישור האיכלוס. אישור לאיכלוס בעניין תנאי זה ינתן ע"י היחידה הסביבתית של עיריית נתניה.
- ה. אישור מה"ע לביצוע פתרון ניקוז לשטח המגרש שלגביו מבוקש אישור איכלוס.
- ו. תנאי לאיכלוס מעל 50% מיח"ד בכל אחד מהמקבצים (מקבץ כולל שלושה מבני מגורים והשצ"פ הצמוד אליו) יהיה פיתוח השצ"פ של המתחם.
- 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 ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ערבות - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקרית בשלב תעודת גמר".
- קרינה - יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס + דוח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה - יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל, כאשר כל מערכות המבנה פועלות בהספק מלא או לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה לפחות 1. כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- ;
- איורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.
- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200334/8	תיק בניין: 1672
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 75 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000270934-5

תאריך פתיחה: 17/06/2024

בעלי ענייןמבקש

המרכז לאסטטיקה רפואית מיסודה של עפרה עמירי בע"מ, גבע 20 נתניה

בעל הנכס

המרכז לאסטטיקה רפואית מיסודה של עפרה עמירי בע"מ, גבע 20 נתניה

עורך

עינבר לוי, פרסה 3 עפולה, 050-8199338

מהנדס

עובד אפרים, פינסקר 20 נתניה, 0544309081

מתנגדים

- מרים ברק וזאב ברקוביץ

כתובת: רחוב גבע 20, רחוב אהרון אהרונסון 1, שכונה: רמת אפריםגוש וחלקה: גוש: 8233 חלקה: 120תוכניות: נת/100/ש/1יעוד: מגורים ישימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגרש (מבנה חדש במגרש בניו), מרתפים למגוריםמהות הבקשהדיון חוזר לצורך תיקון אינפורמציהמהות הבקשה: להכשרת מצב קיים תוספת יח"ד בקומת קרקע תחתונה לבניין הקיים בהיתר מס' 107 מיום 21.12.77בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,041.87		1,041.87		1,026.00		שכנים
למבקש עיקרי תת קרקעי		253.30	253.30		257.00		
שטח שירות על קרקעי	85.35		85.35				
שטח שירות תת קרקעי	39.03		39.03				מקלט משותף
למבקש שירות תת קרקעי		13.15	13.15		18.00		למחסן פרטי
שימושים							מגורים ב
מספר יח"ד	9.00	1.00	10.00		10.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי	3.00		3.00		3.00		
קו בנין קדמי	5.00	5.00			5.00		לכיון רח' אהרון אהרונסון
קו בנין צידי	3.00	3.00			3.00		דרומי מזרחי

הערות:

1. הבקשה אושרה בועדת רשות רישוי מס' 15 מיום 19.08.2024

2. הבקשה מובאת לדיון חוזר אחרי קבלת תכנית מתוקנת. הכוללת עדכון למס' היתר בניה קיים ושטחים קיימים בהיתר.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה





# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200334/8  
לאור בקשה להיתר בוצעה ביקורת ב-12.09.23 :

התוכנית מתארת את המצב בשטח.  
המוצע קיים.

מצ"ב תמונות בארכיב.

## חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר החלטת הועדה מס' 15 מיום 19.08.2024 על כנה, למעט עדכון מהות הבקשה ושטחים קיים בהיתר :  
להכשרת מצב קיים תוספת יח"ד בקומת קרקע תחתונה לבניין הקיים בהיתר מס' 107 מיום 21.12.77

## החלטות

להותיר החלטת הועדה מס' 15 מיום 19.08.2024 על כנה, למעט עדכון מהות הבקשה ושטחים קיים בהיתר :  
להכשרת מצב קיים תוספת יח"ד בקומת קרקע תחתונה לבניין הקיים בהיתר מס' 107 מיום 21.12.77

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

## נוכחות:

### חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

### סגל:

איליה פיידמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, אירנה לוי, מירי אלגרבל

## תנאים לשלב בקרת תכנ

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

## תנאים להיתר

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

## תנאים לתחילת עבודות

- פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי/ היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200334/8

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

### תנאים למהלך הביצוע

- 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).
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת יחידת הדיור.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית

### תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- אצירת אשפה – בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין – יש להציג סך כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת, באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת, לרבות הטמנת/שינוע עודפי עפר.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- 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 תכנן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200334/8

- 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 מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240698/6	תיק בניין: 10463
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 75 תאריך: 29/10/2025		

מס' רישוי זמין 10000393236

תאריך פתיחה: 20/07/2025

בעלי ענייןמבקש

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, דרך בגין 154 תל אביב - יפו, 649210

בעל הנכס

טליה דינה בנבנישתי, דרך בגין מנחם 7 רמת גן

עורך

עדן אהרון בר, דרויאנוב 5 תל אביב - יפו, 6314305, 054-5327911

מהנדס

טומי קרגולה, גוש עציון 7 גבעת שמואל, 54030, 054-6900541

מודד

גטנו ושות' מודדים מוסמכים, בר כוכבא 23 בני ברק, 51206

מתנגדים

- עדי רז, דליה 3 תל מונד, סלולרי -

- נציגות ועד הבית פנחס לבון 6

כתובת: קצנלסון יצחק 1

גוש וחלקה: גוש: 7960 חלקה: 41 מגרש: 101, חלקה: 42 מגרש: 100, חלקה: 43 מגרש: 99, חלקה: 44 מגרש: 703

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

יעוד: אזור מגורים 3-4 קומות

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: הריסת מבנה מגורים

מהות הבקשה

בקשה להיתר הריסה, דיפון, עוגנים ומבנה זמני לשימוש במכירות בקומת הקרקע.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		53.11	53.11				משרד מכירות.

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: מודד העירייה, מח' השבחה, מי נתניה, שפ"ע, מח' פיקוח, בדיקת בעלויות, מח' ניקוז,

2. בהתאם לטבלת השטחים שטח חפירה 2398 מ"ר ונפח חפירה 40691 מ"ק.

3. טרם הוגשה בקשה להיתר למבנה.

## 4. התנגדויות:

- התקבלה התנגדות מנציגות ועד הבית פנחס לבון 6:  
א. טוענים כי הם לא קיבלו הודעה כחוק במועד הנדרש.

ב. נטען שהפרויקט יפגע באיכות החיים של הדיירים הקיימים, כולל אור, אוויר, פרטיות, נוף, ורעש.

ג. טוענים כי בעיות תחבורה וחניה - הם מציינים שהפרויקט ייצור עומס תחבורתי, יכביד על החניה באזור, ויגרום לקשיי גישה.

ד. מבקשים שיתאפשר להם להופיע בפני הוועדה ולהביע את התנגדותם באופן אישי.

- התקבלה התנגדות מעדי רז מרחוב דליה 3, תל מונד:





# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240698/6

- לא הוצגה תעודת ביטוח של החברה הקבלנית שתביטח קידום העבודה ובטיחון כספי של הדיירים.
- מבקשת ביטוח על החלקה שלה בזמן ביצוע העבודות.
- לא הוצגה התחייסות לזמני העבודה.

## דו"ח פיקוח

**- בדיקת מפקח בניה**  
התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע לא קיים טרם החלו עבודות ההריסה והבניה

מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

## חוות דעת מהנדסת העיר

**מענה להתנגדויות:**

**- התקבלה התנגדות מנציגות ועדה הבית פנחס לבון 6:**

א. טוענים כי הם לא קיבלו הודעה כחוק במועד הנדרש. לדחות, נשלחה הודעה כדין בהתאם לתכנית העוגנים

ב. נטען שהפרויקט יפגע באיכות החיים של הדיירים הקיימים, כולל אור, אוויר, פרטיות, נוף, ורעש.

ג. טוענים כי בעיות תחבורה וחניה - הם מציינים שהפרויקט ייצור עומס תחבורתי, יכביד על החניה באזור, ויגרום לקשיי גישה.

לדחות, אושרה תב"ע והבקשה להיתר מוגשת מכוחה, סוג הטענות המועלות הם בקשר לאישור תב"ע ולא לתכנית במסגרת בקשה להיתר.

ד. מבקשים שיתאפשר להם להופיע בפני הוועדה ולהביע את התנגדותם באופן אישי.

לדחות. אין חובה לזמן מתנגדים להיתר לדיון.

**- התקבלה התנגדות מעדי רז: מרוחב דליה 3, תל מונד:**

א. לא הוצגה תעודת ביטוח של החברה הקבלנית שתביטח קידום העבודה ובטיחון כספי של הדיירים.

ב. מבקשת ביטוח על החלקה שלה בזמן ביצוע העבודות.

לדחות. לא הובהר הקשר שלה מתנגדת לבקשה, לא צוין כי היא בעלת עניין, נכס גובל או מושפעת ישירות מהבניה המבוקשת. בקשר לביטוח עפ"י תכנית העוגנים נדרש להמציא ביטוח לפי ביצוע עבודות, דרישה זאת תהיה כתנאי לתחילת ביצוע עבודות.

ג. לא הוצגה התחייסות לזמני העבודה.

לדחות, טענה זאת נוגעת לשלב תחילת העבודות.

ממליצים לאשר את הבקשה להיתר הריסה, דיפון, עוגנים ומבנה זמני לשימוש במכירות בקומת הקרקע.

## החלטות

**מענה להתנגדויות:**

**- התקבלה התנגדות מנציגות ועדה הבית פנחס לבון 6:**

א. טוענים כי הם לא קיבלו הודעה כחוק במועד הנדרש. לדחות, נשלחה הודעה כדין בהתאם לתכנית העוגנים

ב. נטען שהפרויקט יפגע באיכות החיים של הדיירים הקיימים, כולל אור, אוויר, פרטיות, נוף, ורעש.

ג. טוענים כי בעיות תחבורה וחניה - הם מציינים שהפרויקט ייצור עומס תחבורתי, יכביד על החניה באזור, ויגרום לקשיי גישה.





**לדחות, אושרה תב"ע והבקשה להיתר מוגשת מכוחה, סוג הטענות המועלות הם בקשר לאישור תב"ע ולא לתכנית במסגרת בקשה להיתר.**

ד. מבקשים שיתאפשר להם להופיע בפני הוועדה ולהביע את התנגדותם באופן אישי.

**לדחות. אין חובה לזמן מתנגדים להיתר לדיון.**

- **התקבלה התנגדות מעדי רז: מרוחב דליה 3, תל מונד:**

א. לא הוצגה תעודת ביטוח של החברה הקבלנית שתבטיח קידום העבודה וביטחון כספי של הדיירים.

ב. מבקשת ביטוח על החלקה שלה בזמן ביצוע העבודות.

**לדחות. לא הובהר הקשר שלה מתנגדת לבקשה, לא צוין כי היא בעלת עניין, נכס גובל או מושפעת ישירות מהבניה**

**המבוקשת. בקשר לביטוח עפ"י תכנית העוגנים נדרש להמציא ביטוח לפי ביצוע עבודות, דרישה זאת תהיה כתנאי לתחילת ביצוע עבודות.**

ג. לא הוצגה התחייסות לזמני העבודה.

**לדחות, טענה זאת נוגעת לשלב תחילת העבודות.**

**לאשר את הבקשה להיתר הריסה, דיפון, עוגנים ומבנה זמני לשימוש במכירות בקומת הקרקע.**

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

### נוכחות:

**חברים:**

אדיר בנימיני, אדרי שרון פישמן

**ת. סטטוטוריים**

בעז שמעוני, עו"ד

**סגל:**

איליה פיידמן, אולה בלייניס, אמיר חיל, עו"ד, אירנה לוי, מירי אלגרבל

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור אגף איכות הסביבה
- חתימת המבקש על כתב התחייבות מיוחד לעניין היתר חפירה ודיפון עפ"י נוסח הלשכה המשפטית
- התחייבות להעברת פוליסת ביטוח (תב"ע עוגנים)
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- במקרה שישנה בעלות רמ"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.
- הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר.
- תנאים למתן היתרי בניה עפ"י נת/מק/7/400/עוגנים:
- אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר לבדיקת מבנים קיימים בחלקות המיועדות להקמת עוגנים ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמ
- 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.

### תנאים להיתר

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

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240698/6

- הוצאות עריכת תכנית מהתב"ע שחלה עליה.

### תנאים לתחילת עבודות

- אישור מחלקת עיצוב עיר לחומרי הגמר לפיתוח למבנה ראשון במבן.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לאישור חומרי גמר לבנין.
- הפקדת ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י מנהל אגף תשתיות להבטחת מילוי הבור במידה ותיפסק העבודה.
- עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (עווננים)
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- אישור חברת חשמל.
- 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 למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
- פסולת בניין ועפר: יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- פסולת בניין ועפר (חפירה): במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 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 אוויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240698/6

### 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.
- 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
- הבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- 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
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240698/6

- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ערבות בנקאית - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקאית בשלב תעודת גמר".
- קרינה - יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס + דוח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה - יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל, כאשר כל מערכות המבנה פועלות בהספק מלא או לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה, כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- אוורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.
- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.

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

אדר' שרון פישמן  
מהנדסת הועדה