

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240638/6	תיק בניין: 10506
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 77 תאריך: 10/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000434575-1

תאריך פתיחה: 16/02/2025

בעלי עניין

מבקש

אזורים בנין (1965) בע"מ , ארניה אסוולדו תל אביב - יפו, 052-8666348

החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ , הרצל 5 נתניה, 052-4296462

בעל הנכס

איתן הס , ההסתדרות נתניה

עורך

אלדד לב , דיצה 1 תל אביב-יפו, 6811614, 052-3979422

מהנדס

ישראל שני , סעדיה גאון 24 תא תא, 050-5256518

מייצג

גל גדו' , ארניה אסוולדו תל אביב - יפו, 054-6632785

מודד

לייפמן לאוניד , ת.ד. 9312 פתח-תקוה ת.ד. 9312 פתח תקוה

כתובת:

ההסתדרות , שכונה: צפון מערב מרכז העיר

גוש וחלקה:

גוש: 8271 חלקה: 102 מגרשים: 1, 2, 3, 6

תוכניות:

נת/552/36, 408-0546879, 408-0158410, נת/100/ש/1, נת/100/ש/4, נת/417/4, נת/417/219, נת/166/

יעוד:

אזור מגורים מיוחד רב קומות

שטח מגרש נטו לו 5948.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

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

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך העברת דרישה משלב בקרת תכנ לשלב תחילת עבודות

מהות הבקשה: הקמת 3 מבנים מבנה 1 - בניין בגובה 19 קומות (קרקע +18 קומות מגורים)

+מבנה 2 - בניין בן 19 קומות (קרקע + 18 קומות מגורים)

+מבנה 3 - בניין מרקמי בן 10 קומות (קרקע + 9 מגורים). סה"כ 182 יח"ד בשלושת המבנים +

שטחי מועדון לרווחת הדיירים + שטחי שירות וחדרים טכניים. כל זאת מעל 4 קומות מרתף הכוללות חניות, שטחים טכניים,

מחסנים ושטחי שירות נלווים. הקמת חדר 3 שנאים וצובר גז.

עדכון דיפון, חפירה ועוגנים ביחס להיתר מס' 2023228.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		9,433.41	9,433.41		8,736.00		מגרש 1 בניינים B ו-C מותר: לפי סעיף 12.11 ניתן להעביר עד 20% זכויות בניה ממגרש אחד לשני. מוצע: עברה ממגרש 2 697.4 מ"ר = 7.98%
שטחים עיקריים על קרקעי		239.41	239.41		250.00		עבור חדר כושר במגרש 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240638/6

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		1,130.14	1,130.14		1,092.00		מרפסות מגרש 1 מותר פורסמה הקלה : לעניין קו בניין קדמי לגזוזטראות - בלטיה של עד 40% או 2 מ' מקו בניין קדמי מותר : לפי סעיף 12.11 ניתן להעביר עד 20% זכויות בניה ממגרש אחד לשני. מוצע : עברה ממגרש 2 38.14 מ"ר = 3.49 %
שטחים עיקריים על קרקעי		7,918.09	7,918.09		8,736.00		מגרש 2 בנין A
שטחים עיקריים על קרקעי		115.36	115.36		250.00		חדר כושר במגרש 2
שטחים עיקריים על קרקעי		989.38	989.38		1,092.00		מרפסות מגרש 2
שטח שירות על קרקעי		3,962.77	3,962.77		3,640.00		מגרש 1 מותר : לפי סעיף 12.11 ניתן להעביר עד 20% זכויות בניה ממגרש אחד לשני. מוצע : עברה ממגרש 2 322.77 מ"ר = 8.86 %
שטח שירות על קרקעי		3,305.30	3,305.30		3,640.00		מגרש 2
שטח שירות תת קרקעי		14,722.04	14,722.04		14,946.00		מגרש 1 מותר 8217 מ"ר מגרש 2 מותר 6729 מ"ר
תכנית קרקע		703.00	703.00				עבור מגרש 2 הקלה בתכנית בנויה בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי
תכנית קרקע		1,049.15	1,049.15				עבור מגרש 1 הקלה בתכנית בנויה בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי
שימושים							מגורים מיוחד רב קומות
מספר יח"ד		98.00	98.00		91.00		מגרש 1 בנין B : 69 בנין C : 29 מותר : לפי סעיף 12.11 ניתן להעביר עד 20% זכויות בניה ממגרש אחד לשני. מוצע : עברה ממגרש 2 7 יח"ד = 7.14 %
מספר יח"ד		84.00	84.00		91.00		מגרש 2 בנין A
תמהיל							בניית תמהיל דירות שונה מהתב"ע (פורסמה הקלה) 109 דירות בנות 4 חדרים 73 דירות בנות 5 חדרים
מספר קומות תת קרקעי		4.00	4.00		3.00		תוספת קומת מרתף (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי		17.00	17.00		15.00		הקלה במספר הקומות- תוספת 2 קומות במסגרת הגובה הכללי התומר (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי		6.00	6.00		6.00		לרח' ההסתדרות
קו בנין אחורי		4.10	4.10		3.00		
קו בנין צידי		6.00	6.00		6.00		דרומי
קו בנין צידי		6.50	6.50		6.00		צפוני
גובה		92.90	92.90		93.00		מעל פני הים גובה קומת פנטהוז/ מיני פנטהוז/ קומה מתחת עד 3.5 מ'
פרגולות		331.60	331.60				
מרפסות		596.28	596.28				מרפסות גג

הערות :

- הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 12 מיום 05.05.25
מהות הבקשה : הקמת 3 מבנים מבנה 1 - בניין בגובה 19 קומות (קרקע + 18 קומות מגורים)
+ מבנה 2 - בניין בן 19 קומות (קרקע + 18 קומות מגורים)
+ מבנה 3 - בניין מרקמי בן 10 קומות (קרקע + 9 מגורים). סה"כ 182 יח"ד בשלושת המבנים +



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240638/6

שטחי מועדון לרווחת הדיירים + שטחי שירות וחדרים טכניים. כל זאת מעל 4 קומות מרתף הכוללות חניות, שטחים טכניים, מחסנים ושטחי שירות נלווים. הקמת חדר 3 שנאים וצובר גז. עדכון דיפון, חפירה ועוגנים ביחס להיתר מס' 2023228.

2. הדיון החוזר הינו להעברת דרישה משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות עפ"י בקשת עורך הבקשה במכתב מיום 14/07/2025:

- הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר - **טרם נבחר קבלן ראשי לביצוע הפרויקט.**

הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 8.9.2024 המוצע טרם בוצע טרם החלו את עבודות החפירה והבניה. מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את החלטת וועדת משנה מספר 12 מיום 05.05.25 על כנה, העברת סעיף מבקרת תכן לשלב תחילת עבודות: הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.

החלטות

להותיר את החלטת וועדת משנה מספר 12 מיום 05.05.25 על כנה, העברת סעיף מבקרת תכן לשלב תחילת עבודות: הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

איליה פיידמן, אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכן

- נדרש ע"י 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.
- הדמיה (בבניה חדשה למעט צמודת קרקע)
- יש לצרף אישור משרד הכלכלה והתעשייה.
- אישור פקיד יערות
- אישור שפ"ע
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240638/6

- אישור משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
- פקיד היערוך
- אישור רשות העתיקות.
- אישור רת"א.
- אישור משרד הביטחון.
- חתימת מורשה נגישות על גבי התכנית הראשית.
- אישור איכות הסביבה
- אישור מי נתניה
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"מ/קק"ל/ר"פ, יש להציג אישור רמ"מ, כולל הצגת חוזה חכירה במידת הצורך
- מינוי וחתימת יועץ בטיחות על גבי התכנית.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- יש להגיש תכנית מתוקנת.
- הגשת תלצ"ר ואישורה ע"י הועדה המקומית
- אקוסטיקה – יש להגיש חיזוי אקוסטי לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. להרחבה ראו במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- קרינה – במידה וחדר השנאים/הטרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
- אסבסט – יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לאישור אגף איכות הסביבה. להרחבה ראו 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.
- תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות החברה לפיתוח נתניה.

תנאים לתחילת עבודות

- הבניה בכל אחד משלבי המתחם במגרש 1 ו/או 2 תהיה מותנית בפינוי הדיירים, מתחום השלב לביצוע.
- בנייתם של בנייני המגורים תהיה מותנית בהריסת הבניינים הבנויים בתחום שלב הביצוע
- 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.
- 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240638/6

- אישור חברת חשמל.
- אישור תאום עם חברת הגז לעניין הצובר
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית
- יש לצרף הצהרת אחראי לתיאום עם מכון הבקרה.
- אישור חברת חשמל לביצוע תאום טכני ומיקום הפילר, לרבות חתימה ע"ג התכנית.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- 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 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.
- חפירה – במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף העולה על 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- חומרי חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק – בהתאם לסעיף 15 בתב"ע.
- בניה ירוקה – אישור שלב א' ממכון התעדה לבניה ירוקה עפ"י ת"י 5281.
- במידה ונדרש גנרטור לשלב העבודות – הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אוורור – הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון המרתפים עומד ב-8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים, וכן הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- 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.
- הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.

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.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע 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).
- בכל הריסת מבנה שנמצא עפ"י סקר האסבסט אסבסט חובה כי יהיה ליווי של קבלן אסבסט מורשה בזמן ההריסות ולאחריהן. הליווי אינו נחשב עבודות אסבסט ואינו נדרש היתר מהמשרד להגנת הסביבה לסעיף זה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240638/6

- 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.
- אחזרת המשותפים בתכנית לרבות מרתפי החניה תבוצע על ידי חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולו
- תחזוקה המרתפים ע"י חברת אחזקה לא תפחת משנתיים מיום האיכלוס ובהתאם להסכם.
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית נתניה כאמור בטבלת ההקצאות
- תנאי לקבלת תעודת גמר לבניין הראשון יהיה ביצוע נטיעת עצים בוגרים והשלמת כל הפיתוח כולל מגרש השצ"פ הגובל
- רישום התלצ"ר בפנקס רשם המקרעין
- 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)
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוץ.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27.
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון.
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש.
- הצהרת 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.
- עמדה מצילה חיים - הצבת העמדה בפועל במיקום המסומן.
- 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: 20240638/6

- רישום הערת אזהרה בגין זיקות ההנאה בתחום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.
- במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יחיד בתקנה 27.
- אצירת אשפה – בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין – יש להציג את סך כמות הפסולת אשר נקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה, על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת, באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת, לרבות הטמנת/שינוע עודפי עפר.
- בניה ירוקה – אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה, לרבות מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין עפ"י מדיניות הועדה.
- ערבות בנקאית – יש להגיש ערבות בנושאי קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקאית בשלב תעודת גמר".
- קרינה – יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך, המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיחיד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- דו"ח הקרינה יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס וכן דו"ח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה – יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך, המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל עם פעילותן של כל מערכות המבנה בהספק מלא, או לאחר אכלוס לפחות 50% מיחיד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- אוורור – אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים, לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון והתקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש, וכן מספר 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.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250436/4	תיק בניין: 10448
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 77 תאריך: 10/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000492608

תאריך פתיחה: 30/10/2025

בעלי ענייןמבקש

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס

לימור טופז, דרך בגין 156 נתניה

עורך

ליאור אחירון, דונוב 13 תל אביב - יפו, 64368, 0546801068

מהנדס

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

מודד

לביב חלבי - פוטו מאפ בע"מ, 2/66 דאלית אל כרמל, 30056

כתובת:

מרחב תכנון נתניה

גוש וחלקה:

גוש: 8232 חלקה: 533 מגרש: 401

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור - מבא"ת

שטח מגרש נטו לז 1411.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: הריסת מבנה מגורים

מהות הבקשה

הריסה של מבנה מגורים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד, גדרות ואלמנטי פיתוח והקמת גדר אסכורית זמנית (מגרש 401).

בדיקה מרחבית

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים: מודד, תנועה וחניה, שפ"ע ופיקוח.

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

3. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.11 תנאים למתן היתר (וי) "היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8 (איחוד וחלוקה) וכמו כן יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה".

4. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.18 (1) המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

5. התיק יאושר בו זמנית עם תיק 10450 בקשה מספר 20250432.



הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

נשעתה ביקורת בשטח בתאריך 19/6/25.
התכנית מתארת את המצב בשטח.
המוצע לא קיים.
המיועד להריסה טרם נהרב.
עבודות הבניה לא החלו.

מצב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להריסה של מבנה מגורים בן 4 קומות
הכולל 16 יח"ד, גדרות ואלמנטי פיתוח והקמת גדר אסכורית זמנית (מגרש 401).

החלטות

לאשר את הבקשה להריסה של מבנה מגורים בן 4 קומות
הכולל 16 יח"ד, גדרות ואלמנטי פיתוח והקמת גדר אסכורית זמנית (מגרש 401).

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

איליה פידמן, אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור תאגיד המים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250436/4

- אישור אגף איכות הסביבה.
- אישור פקיד היערו.
- אישור אגף נכסים.
- אישור מח' השבחה.
- התיק יאוש בו זמנית עם תיק 10450 בקשה מספר 20250432.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשה בקשה במערכת יעלה
- אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- אישור מנהל אגף תאום ותכנון תשתית על תפיסת שטח ציבורי.
- במקרה של צורך בהריסת מבנה המחובר לרשת חברת החשמל, יש לבצע תיאום עם חברת החשמל ולקבל אישור בכתב שהמבנה מנותק מחשמל טרם ההריסה.
- פניה לחברת החשמל לצורך קבלת הנחיות למניעת פגיעה בתשתית החשמל.
- עבודות הריסה אשר מחייבות הפרעה למרחב הציבורי במידה ולא ניתן להתארגן באתר הבניה עצמו יש לפנות לתאום מול אגף תשתיות.
- סקר סיכונים, טרם תחילת עבודות בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן דו"ח הנדסי על חשבון בעל ההיתר המתאר פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת העבודות.
- יידרש אישור חברת חשמל בשלב תחילת העבודות לצורך העתקת/ פירוק התשתיות.
- 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.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף 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.
- 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
- רישיונות כריתה / העתקה מפקיד היערו העירוני

תנאים למהלך הביצוע

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250436/4

- 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 - גמר הקמת שלד הבניין.
- 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 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 חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- 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.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.
- 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
- 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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250429/4	תיק בניין: 10449
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 77 תאריך: 10/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000492487

תאריך פתיחה: 30/10/2025

בעלי ענייןמבקש

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס

לימור טופז, דרך בגין 156 נתניה

עורך

ליאור אחירון, דונוב 13 תל אביב - יפו, 64368, 0546801068

מהנדס

טומי קרגולה, גוש עציון 7 גבעת שמואל

מודד

לביב חלבי - פוטו מאפ בע"מ, 2/66 דאלית אל כרמל, 30056

כתובת:

מרחב תכנון נתניה

גוש וחלקה:

גוש: 8232 חלקה: 526 מגרש: 101, חלקה: 527 מגרש: 101, חלקה: 528 מגרש: 101, חלקה: 540 מגרש: 101, חלקה: 544 מגרש: 101

שימושים:

בניה למגורים

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

הריסה של 2 מבני מגורים בני 4 קומות, 32 יח"ד סה"כ הריסת גדרות ואלמנטי פיתוח. חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

בדיקה מרחבית

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים: מודד, פיקוח ושפ"ע.

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

3. בהתאם למצויין בתוכנית שטח בנוי להריסה כ- 2284.8 מ"ר.

4. בהתאם למצויין בתוכנית שטח מגרש להריסה כ- 3159.7 מ"ר.

5. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.11 תנאים למתן היתר (וי) "היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8 (איחוד וחלוקה) וכמו כן יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה".

6. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.18 (1) המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

7. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.11 תנאים למתן היתר (ג') סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

דו"ח פיקוח- בדיקת מפקח בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250429/4

בעקבות המלחמה ולאור כך שאין מרחב מוגן במקום- נאלצת לדחות לאחר המלחמה.

לאחר החזרת המצב לשגרה בוצעה ביקורת ב-25.6.25:

התוכנית מתארת את המצב בשטח.
טרסהחל עבודות ההריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להריסה של 2 מבני מגורים בני 4 קומות, 32 יח"ד סה"כ, הריסת גדרות ואלמנטי פיתוח.
חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

החלטות

לאשר את הבקשה להריסה של 2 מבני מגורים בני 4 קומות, 32 יח"ד סה"כ, הריסת גדרות ואלמנטי פיתוח. חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

איליה פיידמן, אירנה לוי, דודי ישראלי, 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.
- 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.
- 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 (תב"ע עוגנים).
- חתימת המבקש על כתב התחייבות מיוחד לעניין היתר חפירה ודיפון עפ"י נוסח הלשכה המשפטית
- התחייבות להעברת פוליסת ביטוח (תב"ע עוגנים)
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.
- 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)

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250429/4

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הפקדת ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י מנהל אגף תשתיות להבטחת מילוי הבור במידה ותיפסק העבודות.
- עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (תב"ע 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 וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- אישור חברת חשמל.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.
- 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.
- 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 לתעודת גמר

- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגיזונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250432/4	תיק בניין: 10450
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 77 תאריך: 10/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000492642

תאריך פתיחה: 30/10/2025

בעלי ענייןמבקש

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס

לימור טופז, דרך בגין 156 תל-אביב יפו

עורך

ליאור אחירון, תל אביב - יפו תל אביב-יפו, 1

מהנדס

טומי ריגלר, גוש עציון 7 גבעת שמואל

כתובת: מרחב תכנון נתניהגוש וחלקה:

גוש: 8232 חלקה: 525 מגרש: 102+602, חלקה: 526 מגרש: 102+602, חלקה: 527 מגרש:
102+602, חלקה: 534 מגרש: 102+602, חלקה: 535 מגרש: 102+602, חלקה: 536 מגרש:
102+602, חלקה: 537 מגרש: 102+602, חלקה: 540 מגרש: 102+602, חלקה: 579 מגרש:
102+602

תוכניות:

נת/מק/33/500, 408-0556407, 408-0546879, 408-0158410, נת/1/500/א, נת/100/ש/1,
נת/8/355/א, נת/100/ש, נת/1/355, נת/355, תרש"צ/30/14/3

תאור הבקשה:

בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות

מהות הבקשה

הריסת 5 מבני מגורים סה"כ 68 יח"ד. הריסת גדרות ואלמנטי ופיתוח. חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

בדיקה מרחבית

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמים פנימיים: מודד, פיקוח ושפ"ע.

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

3. בהתאם למצויין בתוכנית שטח בנוי להריסה כ- 2566.3 מ"ר.

4. בהתאם למצויין בתוכנית שטח מגרש להריסה כ- 6836.1 מ"ר.

5. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.11 תנאים למתן היתר (וי) "היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8 (איחוד וחלוקה)
וכמו כן יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה".

6. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.18 (1) המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

8. עפ"י נת/מק/33/500, סעיף 6.11 תנאים למתן היתר (ג') סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

בעקבות המלחמה ולאור כך שאין מרחב מוגן במקום- נאלצת לדחות לאחר המלחמה.

לאחר החזרת המצב לשגרה בוצעה ביקורת ב-25.6.25:

התוכנית מתארת את המצב בשטח.
טרם החל עבודות ההריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת 5 מבני מגורים סה"כ 68 יח"ד. הריסת גדרות ואלמנטי ופיתוח.
חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

החלטות

לאשר את הבקשה להריסת 5 מבני מגורים סה"כ 68 יח"ד. הריסת גדרות ואלמנטי ופיתוח.
חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

איליה פידמן, אירנה לוי, דודי ישראלי, 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.
- 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
- 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 (תב"ע עוגנים).
- חתימת המבקש על כתב התחייבות מיוחד לעניין היתר חפירה ודיפון עפ"י נוסח הלשכה המשפטית
- התחייבות להעברת פוליסת ביטוח (תב"ע עוגנים)
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.
- אישור תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקומית ללא הקלות: 20250432/4

- הטמעה בתוכנית של בתי גידול לעצים בעלי נפח מינימלי של 10 קוב במשטחים מרוצפים
- אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הפקדת ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י מנהל אגף תשתיות להבטחת מילוי הבור במידה ותיפסק העבודות.
- עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (תב"ע עוגנים)
- אישור מחלקת עיצוב עיר לאישור חומרי גמר לבנין.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלווה לתחילת וביצוע העבודות
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במידה והותקן מיגון, צריך אישור פיקוח עליון על התקנת המיגון לפי מפרט המיגון של יועץ הקרינה. רק במידה ויש אישור פיקוח עליון, ניתן לבצע מדידה בפועל.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- פסולת בניין ועפר: יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- 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.
- 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.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחזוק בטון, התאמה לת"י 118.
- יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- 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.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- על המבקש להגיש תצהיר כי לא יעשה שימוש בגנרטור.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- במקרים חריגים בהם אין אפשרות להתחבר לתשתית חשמל קיימת, באישור אגף איכות סביבה, יש להגיש תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אישור חברת חשמל.
- אזור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- 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, בוק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250432/4

- 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 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 בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית

תנאים לתעודת גמר

- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- 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
- 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).
- בגבולות האתר קיים גיבון ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגיבון על כל שכבותיו (עצים וצמחייה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הגיבון, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתן ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר המאפשר נעילה של האופנוע.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- תנאי לאיכלוס המבנה האחרון בתא מס' 102- סיום פיתוח וביצוע זיקות ההנאה המסומנות בהיתר
- התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250432/4

- 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).
- 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 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 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.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- 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

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

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה