



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 מקוונת 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 לחזק בטון, התאמה לת"י 118.
- יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, 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 מקומית 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, בצרף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע 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 בבתי 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