

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 02/12/2025
ת. עברי: י"ב בכסלו תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מס' 79 בתאריך: 01/12/2025 י"א בכסלו תשפ"ו יום ב בשעה 09:30

נכחו:

חברים:

אדיר בנימיני
אדר' שרון פישמן

- יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- מהנדסת העיר

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

- סגן היועצת המשפטית

סגל:

אירנה לוי

- מנהלת מרכז הרישוי וסגנית מ' אגף רישוי
ופיקוח

דודי ישראלי

- מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה

רחל גלעדי

- ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה

מירי אלגרבל

- מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה

נעדרו:

סגל:

איליה פיידמן

- ס. מהנדסת העיר ואדריכל העיר

אייל שליאן

- מנהל אגף הפיקוח על הבניה

אמיר חיל, עו"ד

- מנהל אגף התחדשות עירונית

על סדר היום:

הישיבה נפתחה: 12:30
הישיבה ננעלה: 15:55

בכבוד רב,

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240782/1 ת. בנין: 2726	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש: 8217 חלקה: 117 מגרש: 117/8217	אבו סוזן אביבה	רחוב ארלוזורוב חיים 36, שכונה: נאות גנים	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240719/3 ת. בנין: 9833	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות	גוש: 8322 חלקה: 364 מגרש: 101	א.ושאחי לנבר הנדסה ובנייה	לוינתן 6	8
3	בקשה מקוונת רישוי מקוצר	20240287/8 ת. בנין: 7462	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מתחת ל 25	גוש: 8730 חלקה: 41 מגרש: 113	שרה קיי	רחוב הדוכיפת 22, שכונה: קרית רבין	14
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20210042/2 ת. בנין: 10	בניה לשימושי תיירות, בניה חדשה למגורים - מגדל מעל	גוש: 8270 חלקה: 64 מגרש: 64	קרן סגולה לפיתוח בע"מ	רחוב דוד המלך 4, שכונה: צפון מערב מרכז העיר	17
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240410/2 ת. בנין: 7188	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 8276 חלקה: 230 מגרש: 57	משה קראוס	רחוב הדליות 22, כניסה א, רחוב הדליות 22 כניסה	23
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240197/3 ת. בנין: 2448	בניה למגורים, מרתפים למגורים	גוש: 8274 חלקה: 294 מגרש: 294	אריק דדון	רחוב הולנד 44, שכונה: פרדס הגדוד	26
7	בקשה מקוונת ללא הקלות	20250687/2 ת. בנין: 9780	נושאים רוחביים, חדרי שנים / טרנספורמציה	גוש: 9902 חלקה: 8 מגרש: 81	עיריית נתניה	דרי' פרח יהודה 11, שכונה: קרית השרון	35
8	בקשה מקוונת ללא הקלות	20250436/4 ת. בנין: 10448	בניה למגורים, הריסת מבנה מגורים	גוש: 8232 חלקה: 533 מגרש: 401	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	מרחב תכנון נתניה	38
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20240245/2 ת. בנין: 8373	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 8253 חלקה: 214 מגרש: 108	אפשטיין לאוניד	רחוב החדווה 14, שכונה: נוף הטיילת	42
10	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210344/9 ת. בנין: 1222	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 8260 חלקה: 118 מגרש: 118/8260	עזרא לבנה	רחוב פתח-תקווה 58, שכונה: מרכז העיר דרום	46
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20190402/2 ת. בנין: 4022	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 7932 חלקה: 245 מגרש: 2029	אבא משה ביטון	רחוב נחום 5, רחוב ירמיהו בן חלקיהו 16, שכונה: רמת	51
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20210216/3 ת. בנין: 10147	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע	גוש: 8230 חלקה: 318 מגרש: 65	אלמוג מגוז בע"מ	בארון דבורה, שכונה: נאות הרצל	57
13	בקשה מקוונת ללא הקלות	20250429/4 ת. בנין: 10449	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - מבנה רב קומות מעל	גוש: 8232 חלקה: 526 מגרש: 101	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	מרחב תכנון נתניה	61
14	בקשה מקוונת ללא הקלות	20250432/4 ת. בנין: 10450	בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות	גוש: 8232 חלקה: 525 מגרש: 102+602	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	מרחב תכנון נתניה	65
15	בקשה מקוונת ללא הקלות	20250148/2 ת. בנין: 4367	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 8230 חלקה: 274 מגרש: 274/8230	מור מכלוף	רחוב דב הוז 25, שכונה: נאות הרצל	71



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240782/1	תיק בניין: 2726
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000465143

תאריך פתיחה: 24/02/2025

בעלי עניין

מבקש

אבו סוזן אביבה, הרטום 34 נתניה
אריה אבו חי, ארלוזורוב חיים 36 נתניה

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

אבו סוזן אביבה, הרטום 34 נתניה
אריה אבו חי, ארלוזורוב חיים 36 נתניה

עורך

גבי טטרו, אוסישקין 40 נתניה, 054-4237810

מהנדס

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

מודד

גנאים מוחמד, באקה אל גרבייה, 050-5470585

כתובת: רחוב ארלוזורוב חיים 36, שכונה: נאות גנים

גוש וחלקה: גוש: 8217 חלקה: 117 מגרש: 117/8217

תוכניות: נת/366/ד, 408-0158410, נת/מק/366/44/א, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ה, נת/95/7/400/ה, נת/מק/96/7/400/ב, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/86/7/400/ג, נת/7/400/ג, נת/366, 366, נת/96/7/400/ג

יעוד: מגורים מיוחד-4 יח"ד למגרש

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

מהות הבקשה

הריסת המבנה קיים והקמת יח"ד צמודת קרקע הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף כולל ממ"ד, פיתוח וגדרותבריכת שחיה.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי		240.10	240.10	19.34	372.30	30.00	
למבקש שירות על קרקעי		13.00	13.00				ממ"ד 12 ח. מכונות בריכה 1 מ"ר
תכסית קרקע		137.89	137.89	11.11	248.20	20.00	
שימושים							אזור מגורים מיוחד.
יח"ד	1.00	1.00	2.00		4.00		
קו בנין קדמי		860.00			5.00		לרח' ארלוזורוב.
קו בנין אחורי		19.34			3.00		
קו בנין צידי		3.45			3.00		
בריכות שחיה		28.70					שטח בריכה מוצעת: 28.7 מ"ר נפח בריכה מוצעת: 34.44 מ"ר ח.מכונות מוצע: 1 מ"ר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240782/1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
פרגולות							
מרפסות		12.72	12.72				מרפסת גג.

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים: מח' השבחה, מח' פיקוח, בעלויות

2. לא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח**- בדיקת מפקח בניה**

התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע לא קיים טרם חלו עבודות ההריסה והבניה

מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת המבנה קיים והקמת יח"ד צמודת קרקע הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף כולל ממ"ד, פיתוח וגדרותבריכת שחיה.

החלטות

לאשר את הבקשה להריסת המבנה קיים והקמת יח"ד צמודת קרקע הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף כולל ממ"ד, פיתוח וגדרותבריכת שחיה.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:**חברים:**

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

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.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אישור שפ"ע
- אישור מח' תנועה וחניה
- אישור תאגיד המים
- אישור פקיד יערות
- אסבסט - יש להגיש סקר אסבסט ע"י גורם מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאישור אגף איכות הסביבה. ;

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240782/1

- קמין: יש לתכנן לפי ת"י 838 חלק 3 על שינויו. יש להציג בתוכנית הראשית את הקמין והארובה כולל חתך המציג את גובה הארובה והמרחק מגג המבנה בהתאם לתקן. ראה מדיניות קמינים.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע'; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות,
- לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- אסבסט: (לפי הצורך): במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי/ היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונים מלווה לתחילת וביצוע העבודות

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240782/1

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה

- תצהיר האחראי לביצוע השלד

- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית

- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדוח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).

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

תנאים לתעודת גמר

- 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.

- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.

- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.

- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27

- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.

- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון

- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.

- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש

- הצהרת עורך בקשה ראשי

- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש

- הצהרת עורך משנה נוסף במידה ומונה ע"י המבקש

- הצהרת קבלן רשום

- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.

- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר

- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.

- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות.

- 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 ועפר: פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה,

- בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה. באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.

- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת

- 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

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240782/1

- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העירייה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- בגבולות האתר קיים גינן ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינן על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הנ"ל, יישא היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240719/3	תיק בניין: 9833
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000420163

תאריך פתיחה: 19/02/2025

בעלי ענייןמבקש

א.ושאחי לנבר הנדסה ובנייה, הרוקמים 26 חולון, 588584, 0507555686

בעל הנכס

א.ושאחי לנבר הנדסה ובנייה, הרוקמים 26 חולון, 588584, 0507555686

עורך

דניאל קיזר, ששת ימים 30 בני-ברק, 052-5218811

מהנדס

סיטון משה, זרחין אלכסנדר 10 רעננה

מודד

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

כתובת:

לוי 6

גוש וחלקה:

גוש: 8322 חלקה: 364 מגרש: 101

תוכניות:

408-1237015, 408-0158410, תמל/1010, נת/4, נת/2

יעוד:

מגורים ד' - מבא"ת

שימושים:

בניה למגורים

שטח מגרש נטו לז' 2684.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומותמהות הבקשה

הקמת שני מבני מגורים מעל קומת קרקע גבוהה מסחרית ו4 קומות מרתפי חניה.

בנין b בן 8 קומות מגורים, גג טכני, 30 יח"ד.

בניין c בן 26 קומות מגורים ו קומה טכנית וגג טכני, 99 יח"ד

פיתוח שטח, 2 צוברי גז.

בדיקה מרחבית

הערות	מותר	סה"כ %	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מגורים עבור בניין B: 3398.46 מ"ר עבור בניין C: 10961.79 מ"ר	10,586.00		14,360.25	14,360.25	שטחים עיקריים על קרקעי
מסחר עבור בניין B: 45.67 מ"ר עבור בניין C: 454.29 מ"ר	500.00		499.96	499.96	שטחים עיקריים על קרקעי
פנאי	75.00		75.13	75.13	שטחים עיקריים על קרקעי
פנאי	150.00		126.75	126.75	שטחים עיקריים תת קרקעי



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240719/3

הערות	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מגורים עבור בניין B: 1358.73 מ"ר עבור בניין C: 5265.40 מ"ר	6,800.00		6,624.13	6,624.13		שטח שירות על קרקעי
מסחר						שטח שירות על קרקעי
מגורים עבור בניין C	10,736.00		9,205.40	9,205.40		שטח שירות תת קרקעי
	70.00	1,878.80	59.00	1,589.12	1,589.12	תכסית קרקע
מגורים ד' ומסחר						שימושים
	129.00		129.00	129.00		מספר יח"ד
29 דירות בנות 3 חדרים 3 דירות בנות 4 חדרים 65 דירות בנות 5 חדרים 31 דירות בנות 6 חדרים דירה אחת בת 7 חדרים בסה"כ 129 יח"ד						תמהיל
	4.00		4.00	4.00		מספר קומות תת קרקעי
בניין B בן 8 קומות ובנין בן 26 קומות מעל קומת כניסה/מסחרית משותפת גבוהה			28.00	28.00		מספר קומות על קרקעי
רחוב הלויטן	4.00			5.40		קו בנין קדמי
רחוב האתרוג				8.00		קו בנין קדמי
רחוב האלמוג						קו בנין קדמי
הקלה עד 10% (פורסמה הקלה) הקלה עד 2.70 מ' בקיר אטום (פורסמה הקלה)	5.00			5.00		קו בנין אחורי
				94.85		גובה
			251.61	251.61		פרגולות
מרפסות זיזיות עבור בניין 1 : 447.38 מ"ר עבור בניין 2 : 1481.58 מ"ר	1,935.00		1,928.96	1,928.96		מרפסות
מרפסות גג			826.58	826.58		מרפסות

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים : עיצוב עיר, חל"ת, מודד עירייה, השבחה, ניקוז, איכות הסביבה, מי נתניה, שפ"ע, פיקוח, בעלויות
2. התכנית מובאת לדין בהתאם לתכנית נת/מק/1010/ג

הערות תכנוניות - טבלת שטחים**דו"ח פיקוח**

- בדיקת מפקח בניה
- לאחר ביקורת בשטח
- התכנית מתארת את המצב בשטח
- המוצע לא קיים
- טרם החלו עבודות הבנייה

חוות דעת מהנדסת העיר

- ממליצים לאשר את הבקשה להקמת שני מבני מגורים מעל קומת קרקע גבוהה מסחרית 41 קומות מרתפי חניה.
בנין b בן 8 קומות מגורים, גג טכני, 30 יח"ד.
בניין c בן 26 קומות מגורים ו קומה טכנית וגג טכני, 99 יח"ד
פיתוח שטח, 2 צוברי גז.



החלטות

לאשר את הבקשה להקמת שני מבני מגורים מעל קומת קרקע גבוהה מסחרית 41 קומות מרתפי חניה. בנין b בן 8 קומות מגורים, גג טכני, 30 יח"ד. בניין c בן 26 קומות מגורים ו קומה טכנית וגג טכני, 99 יח"ד פיתוח שטח, 2 צוברי גז.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדרי' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור תנועה וחניה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח בקרה וכל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי
- רישום הערת אזהרה לעניין זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין
- אקולוגיה - באזורים הרגישים אקולוגית יש להציג את השפעות הפרויקט על הסביבה הטבעית ופתרונות לצמצומן. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "קובץ הנחיות לעבודה בשטחים רגישים אקולוגית".
- בשלב זה ינתנו הנחיות לסקרים במקרה הצורך, ותנאים לשלב תחילת עבודות.

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.
- התאמה לתשתיות קיימות

תנאים לתחילת עבודות

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

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240719/3

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לתי"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
- 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.
- 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,
- המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- גנרטור: תנאי לתחילת עבודות: איסור הפעלת גנרטור - במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה הסמוכים למבני מגורים/ ציבוריים/ תעסוקה.
- על המבקש להגיש תצהיר כי לא יעשה שימוש בגנרטור.
- במקרים חריגים בהם אין אפשרות להתחבר לתשתית חשמל קיימת, באישור אגף איכות סביבה, יש להגיש תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אוורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- אקולוגיה – אישור אקולוג עירוני על עמידה בהנחיות למניעת מפגעים לפני תחילת עבודות, לרבות סיור מקדים באתר.
- בהתאם לדרישות האקולוג תוגש תכנית תאורה הכוללת ניתוח פוטומטרי ותכנית צמחיה הכוללת עצים מקומיים, חסכוניים במים וללא מינים פולשים.
- 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.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לחומרי הגמר לפיתוח למבנה ראשון במבן.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לאישור חומרי גמר לבנין.

תנאים למהלך הביצוע

- 1 אישור אגף תברואה לנושא אשפה.
- 2. אישור מחלקת עיצוב עיר בדגש על עיצוב החזית המסחרית וגג המסחר.
- 3 גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין יאושר בשלב הגשת בקשה להיתר על-פי תכנון סופי של מערכת הכבישים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240719/3

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצורך מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- אישור 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.
- 1. רישום זיקות הנאה להולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין. ככל ויוכח כי לא ניתן להשלים הרישום תימסר ערבות בגין התחייבות לרישום.
- 2. ביצוע פיר למעבר ארובה מקומת המסחר ואישור התאמה להיתר על-ידי מחלקת הפיקוח.
- 3. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. ככל ויוכח כי לא ניתן להשלים הרישום תימסר ערבות בגין התחייבות לרישום.
- 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 פיקוח 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 וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240719/3

- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- הצהרת מורשה נגישות.
- עמדה מצילה חיים - הצבת העמדה בפועל במיקום המסומן.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- הקמת תחנת אוטובוס לקו האדום
- 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 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, 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3	בקשה מקוונת רישוי מקוצר: 20240287/8	תיק בניין: 7462
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000502899

תאריך פתיחה: 05/12/2024

בעלי ענייןמבקש

שרה קיי, דוכיפת 22 ב נתניה, 054-6254710

בעל הנכס

שרה קיי, דוכיפת 22 ב נתניה, 054-6254710

עורך

רפאל שימרית, בני בנימין 25 נתניה, 054-6254710

מהנדס

יוסף ארפרט, האשל 34 חדרה, 054-4590406

מודד

יצחק בן אבי מודדי השרון בע"מ, פתח תקוה 4 נתניה

כתובת:

רחוב הדוכיפת 22, שכונה: קרית רבין

גוש וחלקה:

גוש: 8730 חלקה: 41 מגרש: 113

תוכניות:

נת/1/750/במ, 408-0158410, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ב, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/380/ב.מ.1, נת/1/750/ב

יעוד:

מגורים א1

שטח מגרש נטו לז' 699.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מתחת ל 25 מ"ר

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות משלב תחילת עבודות ומהלך ביצוע.

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים, תוספות שטח עיקרי, פרגולה מעל מרפסת גג להיתר מס' 160237 מתאריך 11.08.11

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
תכסית קומה טיפוסית							ניוד שטחים בין הקומות והגדלת תכסית הקומה
שימושים							שימוש חורג מהיתר או שימוש חורג מתכנית מ ל לתקופה של שנים (פורסמה הקלה)

הערות:

1. הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי מס' 34 מתאריך 29.12.2024

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים, תוספות שטח עיקרי, פרגולה מעל מרפסת גג להיתר מס' 160237 מתאריך 11.08.11

2. הדיון החוזר הינו לביטול דרישות משלב תחילת עבודות ומהלך ביצוע, עפ"י בקשת עורכת הבקשה במכתבה מיום 28.09.2025, בו היא מבקשת לבחון את התנאים בשלב תחילת עבודות, מהלך ביצוע ותעודת גמר.

3. התקבל מייל ממחלקת פיקוח בתאריך 18.11.2025 המאשר להסיר חלק מהדרישות.

דו"ח פיקוחבדיקת מפקח בניה

הוגשה תוכנית מתוקנת, המתארת את המציאות בשטח המוצע קיים



מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר היתר בניה מס' 2025093 מיום 22.07.2025 על כנה ולאשר ביטול תנאים :
משלב תחילת עבודות- ביטול כל התנאים
משלב מהלך ביצוע- ביטול כל התנאים למעט הדרישה לדיווח אחראי לביקורת על הביצוע- גמר הקמת שלד.

החלטות

להותיר היתר בניה מס' 2025093 מיום 22.07.2025 על כנה ולאשר ביטול תנאים :
משלב תחילת עבודות- ביטול כל התנאים
משלב מהלך ביצוע- ביטול כל התנאים למעט הדרישה לדיווח אחראי לביקורת על הביצוע- גמר הקמת שלד.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

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

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- הצהרת קבלן רשום.
- הצהרת אחראי לביצוע שלד
- יש לצרף הודעות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע ; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלת שום לביצוע הבנייה.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת רישוי מקוצר : 20240287/8

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- 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.
- 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.
- 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 עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונסקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- 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 עם הקלות: 20210042/2	תיק בניין: 10
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 3976702789

תאריך פתיחה: 18/10/2021

בעלי עניין

מבקש

קרן סגולה לפיתוח בע"מ, הנופר 5 רעננה, 4672517, 0545253431

בעל הנכס

קרן סגולה לפיתוח בע"מ, הנופר 5 רעננה, 0545253431

עורך

רזיאל אהוד, נחלת בנימין 17 תל אביב-יפו, 6516119, 054-5550898

מהנדס

ערן שילר, רוזן פנחס 21 תל אביב-יפו, 054-4454462

מודד

בני ליבוביץ, דוד המלך 11 נתניה

כתובת: רחוב דוד המלך 4, שכונה: צפון מערב מרכז העיר

גוש וחלקה: גוש: 8270 חלקה: 64 מגרש: 64

תוכניות: 408-0158410, נת/24/800, נת/מק/96/7/400, נת/93/7/400, נת/100/ש/1, נת/257, נת/114

יעוד: מגורים ומלונות מיוחד

שימושים: בניה לשימושי תיירות **תאור הבקשה:** בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך דחיית דרישה משלב בקרת תכנון לשלב תחילת עבודות בבקשה של הריסת מבנה קיים בן 10 קומות ובניית מגדל משולב 72 חדרי מלון + 32 יח"ד מגורים. 26 קומות + 4 קומות מרתף וצובר גז (גפ"מ) ת"ק בנפח 500 גלון וחדר טרפו.

בדיקה מרחבית

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מגורים: 4112.13 מ"ר מגורים: 482.81 מ"ר מרפסות		4,598.00		4,594.94	4,594.94		שטחים עיקריים על קרקעי
מלונאות.		2,308.00		2,307.99	2,307.99		שטחים עיקריים על קרקעי
מגורים. מוצעים מאגרי מים בגודל 43.35 מ"ר בקומה 24 (עפ"י דרישת רשות מוסמכת). ישנה חריגה של כ-22 מ"ר משטחים מותרים.		1,015.00		1,037.25	1,037.25		שטח שירות על קרקעי
מלון.		1,100.00		1,092.77	1,092.77		שטח שירות על קרקעי
מלון ומגורים. מעל הכניסה הקובעת. מוצעים מאגרי מים בגודל 43.35 מ"ר בקומה 24 (עפ"י דרישת רשות מוסמכת). ישנה חריגה של כ-15 מ"ר משטחים מותרים.		2,115.00		2,130.02	2,130.02		סה"כ שטחי שירות

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210042/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
פורסמו הקלות : - תוספת קומת מרתף רביעית מלאה - לצורך עמידה בתקן חניה. - תוספת שטח של 450 מ"ר במפלס מרתף תחתון - מאגרי מים ומשאבות - דרישה של רשות מוסמכת-כיבוי אש.		3,033.00		4,338.20	4,338.20		שטח שירות תת קרקעי
מגורים ומלון.							שימושים
מגורים.		32.00		32.00	32.00		מספר יח"ד
מלונאות.		72.00		72.00	72.00		מספר יח"ד
* פורסמו הקלות : - שינוי תמהיל - 17 דירות בשטח של 105-130 במקום 18 - ללא שינוי סה"כ יחידות דיור - שינוי תמהיל - 10 דירות בשטח מעל 130 מ"ר במקום 9 - ללא שינוי סה"כ יחידות דיור							תמהיל
פורסמו הקלות : - תוספת קומת מרתף רביעית מלאה - לצורך עמידה בתקן חניה. - תוספת שטח של 450 מ"ר במפלס מרתף תחתון - מאגרי מים ומשאבות - דרישה של רשות מוסמכת-כיבוי אש.		3.00		4.50	4.50		מספר קומות תת קרקעי
מוצעות 10 קומות להריסה. מותר : 27 קומות שהם : 8 קומות מלון 16 קומות מגורים. קומת גג טכני ע"ג קומת כניסה גבוהה וקומת מלון גבוהה.		27.00		27.00	27.00		מספר קומות על קרקעי
דרומי. מותר : 2 מ' לקומת כניסה גבוהה וקומת מלון גבוהה. 4 מ' לשאר הקומות. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לק.ב.. מוצע : 2 מ' לקומת כניסה גבוהה וקומת מלון גבוהה. 4 מ' לשאר הקומות. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לק.ב. לקומות מלון ולקומות מגורים.							קו בנין קדמי
מערבי. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לק.ב.		4.00					קו בנין קדמי
		6.00			6.00		קו בנין צידי
		100.00			100.00		גובה
					70.00		גדרות
מוצעות בריכות שחייה.							בריכות שחיה

הערות :

1. הבקשה נידונה בוועדת משנה מספר 55 מתאריך 1.8.2022 ואושרה בתנאים.
2. הדיון החוזר הינו לצורך דחיית דרישה משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות בהתאם לבקשת מנהל הפרויקט במייל :
- אישור משרד הבריאות.
- יירשם בלשכת המקרקעין : חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים ותיאסר מכירתם.



הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

- בעקבות בקשה להיתר שהוגשה- בוצעה ביקורת במקרקעין ב-04.07.2022- להלן הממצאים :
- המצב מתאר את המוצג בשטח.
- טרם החלו עבודות הריסה/בניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

- להותיר את החלטת וועדה משנה מספר 55 מתאריך 1.8.2022 על כנה,
- למעט דחיית דרישה משלב בקרת תכנ לשלב תחילת עבודות:
- אישור משרד הבריאות,
- יירשם בלשכת המקרקעין: חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים ותיאסר מכירתם.

החלטות

- להותיר את החלטת וועדה משנה מספר 55 מתאריך 1.8.2022 על כנה,
- למעט דחיית דרישה משלב בקרת תכנ לשלב תחילת עבודות:
- אישור משרד הבריאות,
- יירשם בלשכת המקרקעין: חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים ותיאסר מכירתם.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- נדרש אישור רשות מוסמכת לשטחים מעבר למותר עפ"י הקלה- כיבוי אש
- אישור ולחו"פ במידה שנדרש, לרבות מקרים בהם התכנון המוצע אינו תואם לתב"ע בתחום קו חוף 100-300 מ'
- אישור האגף לאיכות הסביבה.
- אישורים לצובר הגז כולל תכנית חתומה ע"י מהנדס גז.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- נדרש אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- הצגת אישורים נוספים מגורמים מאשרים או מגופים בעלי תשתית הנדרשים על פי תכנית, חיקוק או הנחיות מרחביות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת.
- תנאים ע"פ תכנית נת/מק/801/9/א1 :
- לא תינתן בניה למגורים ללא המלון. היתר בניה יוצא למבנה בשלמותו (בית מלון ומגורים).
- אישור משרד התיירות ותאום עם אדריכל משרד התיירות להתאמת המלון לתקנים הפיזיים של תכנון מלונות של משרד התיירות. לא תותר מכירת יחידות מלונאות באופן פרטני.
- הכנת נספח פסולת מפורט הכולל הערכה של כמויות הפסולת עבור עבודות הריסה, בניה ופיתוח מתוכננות וכן ניצול פסולת גרוסה ואישורו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210042/2

- יירשם בלשכת המקרקעין : חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים ותיאסר מכירתם.
- אישור האגף לאיכות הסביבה לכל נושא בעל היבט סביבתי. תכנית בינוי מקדימה ובנוסף התכנית תציג תכנון פתרון מיטבי בהתייחס למשטר רוחות ולהצללות. סימולציית הרוחות תכלול המלצות תכנוניות במידה ואותרו בעיות צפויות
- יש להציג דו"ח חיזוי אקוסטיקה על הפרויקט וסביבתו ע"י גורם מוסמך לאישור אגף איכות הסביבה.
- יש להציג סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה לאישור אגף איכות הסביבה.
- התחייבות כי לא תהיה זליגה בין השימושים וחדרי המלון, מעליות וכניסות נפרדות.
- אישור מי נתניה.
- רשות העתיקות
- אישור משרד הביטחון.
- בטיחות טיסה : תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול של העצים לנטיעה-התקבל
- אישור מחלקת תנועה וחניה.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- חוות דעת של מהנדס שהינו יועץ בטיחות לכלל סידורי הבטיחות הנוגעים לביצוע ההריסה.

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 משרד הבריאות.
- אישור מנהלת אגף תאום ותכנון תשתית על תפיסת שטח ציבורי, הכולל תאום הסדרי התנועה ואישור משטרת ישראל.
- להציג הסכם עם מקום קליטת עודפי עפר . כמות ע"י טופס הצהרה על אומדן נפחי חפירה מאושר מול אגף איכות הסביבה
- להציג חוזה עם קבלן בינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.01 בר תוקף לזמן הפינני ובעל הרישיון מוביל בר תוקף . כל משאית המעורבת בפניו רשומה בתוך הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.
- אישור רשות העתיקות.
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- קיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבנין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות מעבדה עם 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.
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינני פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף תצהיר קבלן רשום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210042/2

- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- 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.
- אישור משרד הביטחון
- תנאים ע"פ תכנית נת/מק/1/א/9/801:
- תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה על פי כל דין לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית)
- במידה ונמצא אסבסט: יש להציג אישור על פינוי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה
- הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים. הגשת תכנית גלאי CO בחניון.
- חוות דעת אקוסטית מידי גורם מוסמך בנוגע למערכות המבנה.
- סקר להימצאות אסבסט במבנה ע"י סוקר אסבסט רשוי
- בניה ירוקה: אישור מכון התעדה על תכנון מבנה בהתאם לת"י 5281 בדרגת 2 כוכבים (אישור שלב א')
- להציג הסכם עם מקום קליטת עודפי עפר. כמות ע"י טופס הצהרה על אומדן נפחי חפירה מאושר מול אגף איכות הסביבה
- להציג חוזה עם קבלן פינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.01 בר תוקף לזמן הפינוי ובעל הרישיון מוביל בר תוקף. כל משאית המעורבת בפינוי רשומה בתוך הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה בנוגע לערך החליפי עבור העצים לכריתה
- רישיונות כריתה/ העתקה מפקידת היערות העירונית.
- חוות דעת של מהנדס שהינו יועץ בטיחות לכלל סידורי הבטיחות הנוגעים לביצוע ההריסה.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבנין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבנין.
- 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 בבנין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבנין.

תנאים לתעודת גמר

- הצגת הסכם ניהול מלונאי
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים, במבנים עם חיפוי אבן.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבנין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבנין/עבודה.
- תעודת בדיקה למניעת דליקות תקנה מהרשות הארצית לכבאות והצלה.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקן זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקן מורשה ותו תקן.
- 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 הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210042/2

- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתיים 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
- תעודת בדיקה למניעת דליקות תקנה 11 א' מרשות הכיבוי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת מורשה נגישות
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- 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
- תנאים ע"פ תכנית נת/מק/801/9/א/1 :
- א. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה.
- ב. לא תינתן תעודת גמר למגורים ללא קבלת תעודת גמר למלון.
- ג. רישום זיקת הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף זיקת הנאה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- רישום זיקת הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף זיקת הנאה
- הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת לשטחים משותפים לרבות מרתפי חניה
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני חניה/עוגני קשירה לאופנועים ולאופניים.
- במקרה שיש דרישה לרמזור/תמרור/מראה פנורמית, יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה לגבי התקנתם בפועל.
- אישור על ביצוע הסדרי חניה ותנועה בהתאם לנספח התנועה מפיקוח על הבניה.
- אישור מפיקוח על ביצוע סימון/צביעה כחוק של חניות הנכים.
- חניות ציבוריות יוצמדו למבנה ציבורי.
- 1. בניה ירוקה : אישור מכון התעדה על עמידה בתקן ת"י 5281 בדרגת 2 כוכבים (אישור שלב ב')
- 2. אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת
- 3. אישור אגף שפ"ע על ביצוע חדר אשפה והצבת מכלי אצירה בהתאמה להיתר הבניה
- 4. אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחינוכים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש
- 5. יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מהיחיד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- 6. יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש (רעש בלתי סביר 1990).
- המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מהיחיד בבניין, בהתייחס למוקדי הרעש הרלוונטיים.
- 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.
- בגבולות האתר קיים גינון ציבורי הכולל עצים, צמחיה ודומם. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינון על כל שכבותיו (השקיה, צומח, דומם וכד') במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הני"ל, היזם יישא בעלויות החזרת מצב לקדמותו



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240410/2	תיק בניין: 7188
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000391947

תאריך פתיחה: 05/11/2024

בעלי ענייןמבקש

משה קראוס, הדליות 22 נתניה, 050-3532000

בעל הנכס

ר.מ.י

עורך

יוסף עובד, פינסקר 20 נתניה, 054-4293550

מהנדס

עובד אפרים, פינסקר 20 נתניה, 0544309081

מודד

יצחק בן אבי מודדי השרון בע"מ, פתח תקוה 4 נתניה

כתובת: רחוב הדליות 22 כניסה א, רחוב הדליות 22 כניסה ב, שכונה: רמת פולג

גוש וחלקה: גוש: 8276 חלקה: 230 מגרש: 57, חלקה: 231 מגרש: 58

תוכניות: 11/ג/401, 408-1113315, הסבת תכניות, הסבת תכנית

יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לז' 727.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות משלב תעודת גמר.

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים, איחוד שתי דירות ליח"ד אחת, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת עליית גג לבית מגורים דו משפחתי קיים בהיתר מס' 18325 מיום 24.06.1991.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)							

הערות:

1. הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי מספר 49 מתאריך 08.04.25 מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים, איחוד שתי דירות ליח"ד אחת, שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת עליית גג לבית מגורים דו משפחתי קיים בהיתר מס' 18325 מיום 24.06.1991.

2. הדיון החוזר הינו לביטול כל הדרישות משלב תעודת גמר עפ"י בקשת עורך הבקשה במכתבו מיום 17.11.25

3. התקבל מייל ממחלקת פיקוח בתאריך 18.11.25 המאשר ביטול חלק מהדרישות.

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

בוצע ביקור בתאריך 20.7.2025

המוצע תואם את הקיים בשטח.

גינה אזור מערב: נהרסו חניות טרם נהרסה סככה נהרסה חצר אנגלית.

סככות תלויות על גדר צפונית טרם בוצעו.

ההריסות בבית בוצעו תואמות למוצע.

מצ"ב תמונות בארכיב.



חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את היתר בניה מס' 2025156 מס' 16.09.2025 על כנה, ולאשר ביטול דרישות משלב תעודת גמר למעט הסעיפים הנ"ל שיתרו על כנם:
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.

החלטות

להותיר את היתר בניה מס' 2025156 מס' 16.09.2025 על כנה, ולאשר ביטול דרישות משלב תעודת גמר למעט הסעיפים הנ"ל שיתרו על כנם:
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.

מכון בקרה לא

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדרי' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור יועץ בטיחות
- אישור מחלקת תנועה וחניה
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אסבסט - יש להציג תצהיר אדריכל/עורך בקשה בנושא (בפורמט העירייה). הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות לטיפול וסילוק אסבסט ואבק מזיק".
- אישור מי נתניה
- אישור תצ"ר בוועדה המקומית והגשתו למפ"י.
- דו"ח פיקוח: ביצוע ההריסות המסומנות בתשריט.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240410/2

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- 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. קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- פסולת בניין ועפר: פסולת בניין ועפר - יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות,
- המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- אסבסט: (לפי הצורך): במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה יש להציג היתר פינוי/ היתר עבודה מהמשרד להגנת הסביבה + אישור אכלוס מהמפנה אשר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תנאים למהלך הביצוע

- 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".
- 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 - גמר הקמת שלד הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף 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

- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240197/3	תיק בניין: 2448
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000362896

תאריך פתיחה: 18/07/2024

בעלי ענייןמבקש

אריק דדון, הולנד 44 נתניה

בעל הנכס

דדון מיכל חן, הולנד 44 נתניה, 052-3649565

אריק דדון, הולנד 44 נתניה

עורך

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

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 דירה 16 נתניה, 4231435

כתובת: רחוב הולנד 44, שכונה: פרדס הגדוד

גוש וחלקה: גוש: 8274 חלקה: 294 מגרש: 294

תוכניות: נת/מק/5/28/307, 408-0158410, נת/28/307, נת/7/400, נת/307/א

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: מרתפים למגורים

מהות הבקשה

דיון חוזר לביטול דרישות משלב תחילת עבודות, מהלך ביצוע ותעודת גמר להיתר בניה מס' 2025081 מיום 13.05.2025
 מהות הבקשה: הגדלת מרתף בבית קיים בהיתר מס' 18002 מתאריך 06-08-2013.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטחים עיקריים תת קרקעי							ניוד שטח עיקרי על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחים עיקריים							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
למבקש עיקרי על קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240197/3

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי תת קרקעי							6% הריסה + % חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטח שירות על קרקעי							תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית הסבה (פורסמה הקלה) תוספת שטחי שירות עפ"י דרישת רשות מוסמכת ניוד שטח עיקרי לשירות (פורסמה הקלה)
שטח שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחי שירות							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות על קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קרקע							ניוד שטחים מקומה עליונה לקומת הקרקע והגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קומה טיפוסית							ניוד שטחים בין הקומות והגדלת תכסית הקומה
שימושים							שימוש חורג מהיתר או שימוש חורג מתכנית מ ל לתקופה של שנים (פורסמה הקלה)
מספר יח"ד							תוספת יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה)
תמהיל							שינוי תמהיל דירות (פורסמה הקלה)
מספר קומות תת קרקעי							תוספת קומות לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי							תוספת קומות (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי							יישור קו בנין קידמי לפי רוב המבנים הבנויים ברחוב מצומת לצומת (פורסמה הקלה)
קו בנין אחורי							הקלה עד 10% (פורסמה הקלה) 30% בקיר אטום

הערות:

1. הבקשה נדונה בוועדת רשות רישוי מס' 20 מיום 30.09.2024
מהות הבקשה: הגדלת מרתף בבית קיים בהיתר מס' 18002 מתאריך 06-08-2013.

2. הדיון החוזר הינו לביטול דרישות בתנאים לתחילת עבודות, מהלך ביצוע ותעודות גמר עפ"י בקשת עורך הבקשה במכתבו
מיום 15.09.2025.

שלב תחילת עבודות:

1 קובץ מדידה עליו מסומן מתווה "שנוגריסט" והצהרת מודד. -לא רלוונטי

2 תוכנית ארגון- לא רלוונטי.

3 הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק הבטון המבנה קיים בתיק קיים הסכם מעבדה ותוצאות חוזק הבטון. לא
רלוונטי.

4 רישום תקנה 27 נעשה בזמן היתר קודם ותוספת מרתף אינה משפיעה על רישום זה.

5. לוח זמנים לא רלוונטי.



6. הודעות על מינויים לא רלוונטי - אין עבודות שלד בניין. למעט מינויי קבלן ומינוי אחראי לביקורת על הביצוע.
7. כנל לגבי הצהרות - למעט הצהרת קבלן רשום ואחראי לביקורת על הביצוע.

שלב מהלך הביצוע :

1 דיווח אחראי לביקורת על ביצוע - גמר סימון קווי בניין קיים לא רלוונטי.

2 דיווח על גמר ביצוע יסודות קיים לא רלוונטי.

3 דיווח גמר יציקות לא רלוונטי

4 דיווח הקמת מקלט קיים לא רלוונטי.

5 דיווח גמר שלד הבניין לא רלוונטי

שלב תעודת גמר :

1 מפת עדות אין בניה מחוץ למבנה הקיים לא רלוונטי.

2 דו"ח ביקורת לתקינות הממד. קיים לא רלוונטי.

3 תוצאות בדיקת מעבדה אין עבודות שלד לא רלוונטי.

4. תוצאות בדיקת מעקות ומסעדים לא רלוונטי.

5 אישור מתקין זכוכית לא רלוונטי.

6. אישור יועץ בטיחות לא רלוונטי.

7 סיום הליך תקנה 27 קיים - לא רלוונטי אין שינויים.

8 ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר אין שינוי בפיתוח לא רלוונטי

9 תאגיד המים אין שינויים במערכת הסניטרי לא רלוונטי.

3. התקבל מייל ממחלקת פיקוח בתאריך 04.11.2025 המאשר לבטל חלק מהתנאים המבוקשים.

דו"ח פיקוח

- **בדיקת מפקח בניה**

בבדיקה שבוצעה בשטח בתאריך 7.4.24 :

התוכנית מתארת את המציאות בשטח

יש לשים לב שבקומת המרתף באזור השירותים קיים גם מקלחת.

קיים מחסן כתר בחצר.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

תנאים לביטול שלב תחילת עבודות:

1 במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).

2 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.

3 הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.

4 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.

5. יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט

6. 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.

7. יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביצוע על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.-(למעט הצהרת קבלן רשום ואחראי לביקורת על הביצוע).

תנאים לביטול שלב מהלך הביצוע:

1 דיווח אחראי לביקורת על ביצוע- גמר סימון קווי בנין.

2 דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.

3 דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".

4 דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.

תנאים לא לביטול שלב מהלך הביצוע:

1. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.



תנאים לביטול שלב תעודת גמר :

- 1 במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות : מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- 2 תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- 3 תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- 4 תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- 5 ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.

תנאים לא לביטול שלב תעודת גמר :

- 1 מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- 2 אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- 3 סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27
- 4 ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר

החלטות

תנאים לביטול שלב תחילת עבודות:

1 במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).

2 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.

3 הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.

4 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.

5. יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט

6. 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.

7. יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביצוע על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.-(למעט הצהרת קבלן רשום ואחראי לביקורת על הביצוע).

תנאים לביטול שלב מהלך הביצוע:

1 דיווח אחראי לביקורת על ביצוע- גמר סימון קווי בנין.

2 דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.

3 דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".

4 דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.

תנאים לא ביטול שלב מהלך הביצוע:

1. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.

תנאים לביטול שלב תעודת גמר:

1 במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.

2 תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.

3 תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.

4 תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.

5 ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.



תנאים לא לביטול שלב תעודת גמר:

- 1 מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- 2 אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ.
- 3 סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27
- 4 ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור שפ"ע
- אישור רשות העתיקות
- 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/ פטור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכ 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

- 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.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240197/3

- 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

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.

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכס 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.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת 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
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250687/2	תיק בניין: 9780
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000513631

תאריך פתיחה: 09/11/2025

בעלי ענייןמבקש

עיריית נתניה, הצורן 6 נתניה, 4250606, 09-8603131

בעל הנכס

עיריית נתניה, הצורן 6 נתניה, 4250606, 09-8603131

עורך

עידית מן, רחוב 39 3361 תל אביב - יפו, 058-4247927

מהנדס

בייסרמן גבי, אדיר 26 תל אביב-יפו

כתובת: דר' פרח יהודה 11, שכונה: קרית השרון

גוש וחלקה: גוש: 9902 חלקה: 8 מגרש: 81, חלקה: 18 מגרש: 334

תוכניות: 750/נת, 408-0546879, 408-0158410, נת/מק/9/750/א, נת/411

יעוד: שטח לבנייני ציבור שטח מגרש נטו לז' 60284.00 מ"ר

שימושים: נושאים רוחביים תאור הבקשה: חדרי שנאים / טרנספורמציה

מהות הבקשה

הקמת חדר שנאים תת קרקעי (אולפנית בר אילן).

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטח שירות תת קרקעי		32.30	32.30		180,852.00	300.00	לפי נת/7/400 צ
שימושים							ייעוד חלקה 18 (מגרש 334) הינו שטח לבנייני ציבור לפי תכנית נת/750
גובה		1.35					

1. מסמכים/אישורים שהתקבלו: תכנית חתומה ע"י ראש העיר ומנכ"ל העירייה, אישור אגף איכות הסביבה, אישור תאגיד המים מי נתניה, אישור אגף נכסים, תכנית חתומה ע"י חברת חשמל.

2. תכנית בינוי נת/750 - 334 ב' אושרה בישיבת וועדת משנה מספר 66 בתאריך 20/11/2023 בהתאם לתכנית נת/750 ונת/7/400 צ.

הערות תכנוניות - טבלת שטחיםדו"ח פיקוחבדיקת מפקח בניה

נעשתה ביקורת בשטח בתאריך 11/11/25.

התוכנית מתארת את המצב בשטח.

המוצע לא קיים.

לא החלו עבודות הבנייה.

מצב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

לאשר הבקשה להקמת חדר שנאים תת קרקעי (אולפנית בר אילן).

**החלטות**

לאשר הבקשה להקמת חדר שנאים תת קרקעי (אולפנית בר אילן).

מכון בקרה

לא

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:**חברים:**

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכ

- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות), הצהרת מהנדס ותצהיר מתכנן השלד.
- אישור יועץ בטיחות כולל הגשת תכנית חתומה.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דוח עורך הבקשה.

תנאים לתחילת עבודות

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.
- 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.
- 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.
- 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 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 תצהיר קבלן רשום.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע כל הבדיקות הנדרשות בפרויקט.

תנאים למהלך הביצוע

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250687/2

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- אישור תאום תשתיות עם הגורמים כגון: חב' חשמל, בזק, כבלים, חב' הגז וכו'.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- 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.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים לפי בקשת מנהל אכיפה סביבתי.

תנאים לתעודת גמר

- סילוק חובות לתאגיד המים.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 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 מסכס מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחץ.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת קבלן רשום.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים למחלקת פיקוח סביבתי בהתאם לדרישות.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 8	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250436/4	תיק בניין: 10448
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

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

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות לא רלוונטיות מהחלטת וועדת רשות רישוי

מספר 77 מיום 10/11/25.

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. הבקשה הנ"ל נידונה בוועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25.

2. הדיון החוזר הינו לצורך ביטול דרישות בתנאים לבקרת תכן

עפ"י בקשת עורך הבקשה במייל מיום 13/11/25.

- אישור יועץ בטיחות- מדובר בבקשה להריסה.

הערות תכנוניות - טבלת שטחיםדו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

נשעתה ביקורת בשטח בתאריך 19/6/25.

התכנית מתארת את המצב בשטח.

המוצע לא קיים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250436/4

המיועד להריסה טרם נהרב.
עבודות הבניה לא החלו.

מצב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר
להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25 על כנה, למעט ביטול הסעיפים:

- אישור יועץ בטיחות.

החלטות

להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25 על כנה, למעט ביטול הסעיפים:

- אישור יועץ בטיחות.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף איכות הסביבה.
- אישור פקיד היערות.
- אישור אגף נכסים.
- אישור מח' השבחה.
- התיק יאושר 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.
- הגשה בקשה במערכת יעלה
- אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- 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
- 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
- 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250436/4

- רישיונות כריתה / העתקה מפקיד היערות העירוני

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 - 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' השקייה, 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

8373 תיק בניין:	20240245/2 בקשה מקוונת עם הקלות:	9 סעיף
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000480594

תאריך פתיחה: 29/09/2024

בעלי ענייןמבקש

אפשטיין לאוניד, החדווה 14 נתניה, 054-4959066

בעל הנכס

ק.ק.ל

עורך

הדר דגן שעבי, מלכין שרה 28 נתניה, 4235388, 052-8617636

מהנדס

בוביס אנטולי, הרצל 12 חדרה, 050-5591226

מודד

וסאם עיראקי, טייבה, 050-6308479

כתובת: רחוב החדווה 14, שכונה: נוף הטיילת

גוש וחלקה: גוש: 8253 חלקה: 214 מגרש: 108

תוכניות: 408-0158410, נת/600/א, נת/100/ש/1, נת/536, נת/496, נת/600/א

יעוד: מגורים א כתום שטח מגרש נטו לז' 686.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

דיון חוזר לצורך עדכון אינפואמציה,

תאור הבקשה: הכשרת מצב קיים בחלקית, ליח"ד מס' 3 מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומה א', תוספת שטח עיקרי בקומת גג - בהיתר מס' 140112 מיום 17/05/2009

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	543.88	69.97	613.85		614.00		
למבקש עיקרי על קרקעי	130.26	69.97	200.23		204.66		קומה א' מוצע: 36.53 קומת גג מוצע: 33.44
שטח שירות על קרקעי	13.54		13.54				
שטח שירות תת קרקעי	389.22		389.22				
שימושים							מגורים א'.
מספר יח"ד	3.00		3.00		3.00		
קו בנין קדמי	5.00				5.00		לרח' צהלה.
קו בנין אחורי	4.00				4.00		
קו בנין צידי	2.70				2.70		
גובה	10.40						
פרגולות	6.70		6.70				
מרפסות		36.07	36.07				מרפסת גג.

הערות:

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

2. תאריך מסירה אחרון: 08.07.2025



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20240245/2

לא התקבלו התנגדויות.

3. הבקשה מובאת לדיון לפי תב"ע נת/מק/600/א/57

4. הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך עדכון מספר רישוי זמין.

הערות תכנוניות - טבלת שטחים

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

נערכה ביקורת בתאריך ה 8/9/2024 ,

להלן הממצאים :

התכנית מתארת את המצב בשטח,

המוצע אינו קיים,

טרם החלו עבודות ההריסה והבניה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר החלטת הועדת משנה מס' 19 מיום 29.10.2025 על כנו, פרט להחלפת מספר רישוי זמין.

החלטות

להותיר החלטת הועדת משנה מס' 19 מיום 29.10.2025 על כנו, פרט להחלפת מספר רישוי זמין.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור שפ"ע

- אישור מח' ניקוז

- אישור תאגיד המים

- תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס בניין לתוספות המוצעות

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240245/2

- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור יועץ בטיחות

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר 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).
- 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

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת התוספות המבוקשות.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- 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
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20240245/2

- 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.
- 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 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' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 10	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210344/9	תיק בניין: 1222
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000115637-1

תאריך פתיחה: 26/07/2023

בעלי עניין

מבקש

עזרא לבנה, דנקנר 15 נתניה, 422764, 054-2400085

בעל הנכס

עזרא לבנה, דנקנר 15 נתניה, 422764, 054-2400085

עורך

טומי ריגלר, המלאכה 45 נתניה, 40500, 0542645888

מהנדס

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

כתובת: רחוב פתח-תקווה 58, שכונה: מרכז העיר דרום

גוש וחלקה: גוש: 8260 חלקה: 118 מגרש: 118/8260

תוכניות: 408-0158410, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400, נת/95/7/400, נת/מק/96/7/400/ב, נת/94/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400, נת/86/7/400, נת/100/ש/1, נת/100/ש, נת/1/229, נת/229, נת/הס/100/ש/1

יעוד: שטח מגרש נטו לז 1010.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים **תאור הבקשה:** תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות משלב תעודת גמר לבקשה הנידונה להיתר מס' 2025042 מיום 06.03.2025. מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים חלקי לפיצול יח"ד קדמית מזרחית בקומה 6 ל-2 יח"ד, תוספת ח. יציאה לגג ושינויים בהסדרי חניה בקומת עמודים בביניין משותף קיים בהיתר מס' 11436 מיום 6.6.76

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	172.00	25.00	197.00				מותר למבקש: תוספת ל-2 דירות מפוצלות 90 מ"ר כולל יציאה לגג. מוצע: תוספת בקומה 6: 15.11 מ"ר. תוספת חדר יציאה לגג: 9.89 מ"ר. סה"כ תוספת: 25 מ"ר. מדובר בתב"ע נקודתית שהוסיפה 90 מ"ר עבור הדירה העליונה ויציאה לגג בלבד מבלי לגרוע מהשטחים שאושרו בהיתר
שטח שירות על קרקעי	293.58		293.58				קיים: מבואות וחדרי מדרגות
שימושים							אזור מגורים ג'.
מספר יח"ד	17.00	1.00	18.00	18.00	18.00		פיצול יח"ד מזרחית קידמית בקומה 6 ל-2 יח"ד
תמהיל							*
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00				

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210344/9

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מספר קומות על קרקעי	6.00		6.00				קיים: קומת קרקע+6 ק. למגורים+ גג טכני. מותר: קומת קרקע+6 ק. למגורים+ יציאה לגג+גג טכני. מוצע: יציאה לגג.
קו בנין קדמי	5.00				3.80		מזרחי. לרחוב פתח תקווה.
קו בנין אחורי	9.00				6.00		
קו בנין צידי	5.45				5.00		

הערות:

1. הבקשה נידונה בישיבת ועדת רשות רישוי מספר 200 מתאריך 12/12/2023 מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים חלקי לפיצול יח"ד קדמית מזרחית בקומה 6 ל-2 יח"ד, תוספת ח. יציאה לגג ושינויים בהסדרי חניה בקומת עמודים בניינין משותף קיים בהיתר מס 11436 מיום 6.6.76

2. הדיון חוזר הינו לצורך ביטול דרישות משלב תעודת גמר לבקשת המבקש במכתב שהתקבל בתאריך 20.10.2025 התנאים המבוקשים לביטול משלב תעודת גמר:

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום - מדובר מדובר בבניין שנבנה לפני שנים וכך הוא נבנה.
- הצהרת קבלן רשום
- 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 מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור 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.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- 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
- התקבל מייל ממחלקת פיקוח בתאריך 15.09.2025 המאשר ביטול חלק מהסעיפים.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה
- התכנית מתארת את המצב בשטח.
- המוצע קיים חלקית.
- גרם המדרגות של אחת היחידות טרם בוצע.
- מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את החלטת להיתר מס' 2025042 מיום 06.03.2025 על כנה, פרט לסעיפים לביטול שלב תעודת גמר:

1. במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
2. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
3. במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
4. אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
5. 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.
6. 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

סעיפים לא לביטול שלב תעודת גמר:

1. צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום - מדובר מדובר בבניין שנבנה לפני שנים וכך הוא נבנה.
2. הצהרת קבלן רשום
3. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
4. ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
5. סילוק חובות לתאגיד המים.

החלטות

להותיר את החלטת להיתר מס' 2025042 מיום 06.03.2025 על כנה, פרט לסעיפים לביטול שלב תעודת גמר:

1. במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
2. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
3. במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
4. אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
5. 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.
6. 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

סעיפים לא לביטול שלב תעודת גמר:

1. צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום - מדובר מדובר בבניין שנבנה לפני שנים וכך הוא נבנה.
2. הצהרת קבלן רשום
3. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
4. ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
5. סילוק חובות לתאגיד המים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור אגף איכות הסביבה.
- אישור מי נתניה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות ע"ג תכנית ראשית וטופס מינוי יועץ מהרישוי זמין.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- 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.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר התוספות בגג.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210344/9

- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- 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
- רישום מחדש של השינויים בהסדרי החניה בתקנה 27.
- 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.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיון, 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 חיפויי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- 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 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190402/2	תיק בניין: 4022
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 311779020

תאריך פתיחה: 17/11/2020

בעלי ענייןמבקש

אבא משה ביטון, נחום 5 נתניה, 054-8491393

יעל ביטון, נחום 5 נתניה, 054-8491393

בעל הנכס

אבא משה ביטון, נחום 5 נתניה, 054-8491393

יעל ביטון, נחום 5 נתניה, 054-8491393

עורך

בורדה לריסה, רזיאל 23 דירה 1 נתניה, 054-5360070, 4247023

מהנדס

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

מודד

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

כתובת:

רחוב נחום 5, רחוב ירמיהו בן חלקיהו 16, שכונה: רמת ידין

גוש וחלקה:

גוש: 7932 חלקה: 245 מגרש: 2029

תוכניות:

תרש"א/צ"צ/14/3, 408-0158410, נת/431, נת/1/353, נת/353, תרש"צ/1/14/3

יעוד:

אזור מגורים 2 קומות

שטח מגרש נטו לז' 497.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות משלב תחילת עבודות לבקשה היתר בניה מס' 2022157 מיום 18.10.2022

והארכת תוקף היתר מס' 2022157 מיום 18.10.2022 ל-3 שנים נוספות עד ל- 18.10.2028

מהות הבקשה: הרחבת דירה מזרחית בקומת קרקע, בבניין ובו 4 יח"ד, בן 2 קומות על הקרקע, בבית משותף קיים בהיתר מס' 20803 מ-18.09.1996.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי							6% הריסה + % חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטחים עיקריים תת קרקעי							ניוד שטח עיקרי על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190402/2

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחים עיקריים							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
למבקש עיקרי על קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
למבקש עיקרי תת קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטח שירות על קרקעי							תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית הסבה (פורסמה הקלה) תוספת שטחי שירות עפ"י דרישת רשות מוסמכת ניוד שטח עיקרי לשירות (פורסמה הקלה)
שטח שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחי שירות							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות על קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קרקע							ניוד שטחים מקומה עליונה לקומות הקרקע והגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קומה טיפוסית							ניוד שטחים בין הקומות והגדלת תכסית הקומה
שימושים							שימוש חורג מהיתר או שימוש חורג מתכנית מ לתקופה של שנים (פורסמה הקלה)
מספר יח"ד							תוספת יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה)
תמהיל							שינוי תמהיל דירות (פורסמה הקלה)
מספר קומות תת קרקעי							תוספת קומות לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי							תוספת קומות (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי							יישור קו בנין קידמי לפי רוב המבנים הבנויים ברחוב מצומת לצומת (פורסמה הקלה)

הערות:

1. התקבל מכתב ביום 16.11.25 מאת עורכת הבקשה לביטול תנאים משלב תחילת עבודות ולהארכת תוקף היתר. התנאים המבוקשים לביטול משלב תחילת עבודות:

א. הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות) - לא רלוונטי היות והדירה בקומת קרקע ללא מרפסות.

ב. הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן- לא רלוונטי היות והמבנה בחיפוי טיח, ללא אבן.

2. התקבל מייל ממחלקת פיקוח המאשר את ביטול הדרישות הנ"ל, מתוייק בארכיב קבצים.

3. בהתאם לפס"ד בר יעקס, ניתן להאריך תוקף ההיתר לתקופה של מקס' 6 שנים ובלבד שאין מניעה שבדין להארכה ולא נפגע האינטרס הציבורי וצדדים שלישיים.
ההחלטה נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

לאחר ביקורת בשטח, להלן הממצאים :
התכנית מתארת את המצב בשטח.
המוצע לא קיים.
טרם החלו עבודות הבנייה.

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את היתר בניה מס' 2022157 מיום 18.10.2022 על כנה,

לאשר הארכת תוקף היתר מס' 2022157 מיום 18.10.2022 ל-3 שנים נוספות עד ל- 18.10.2028

ולבטל את ההתנאים משלב תחילת עבודות:

א. הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).

ב. הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.

החלטות

להותיר את היתר בניה מס' 2022157 מיום 18.10.2022 על כנה,

לאשר הארכת תוקף היתר מס' 2022157 מיום 18.10.2022 ל-3 שנים נוספות עד ל- 18.10.2028

ולבטל את ההתנאים משלב תחילת עבודות:

א. הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).

ב. הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדרי שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

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.
- הצגת חישובים סטטיים במידה ונדרש (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- דוח קרקע וביסוס
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- הגשת תכנית מתוקנת

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים במרחק של 4 מטר ומעלה מהבניה המבוקשת ואישור פקיד היערות העירוני לכריתה או העתקה עבור העצים הקרובים עד 4 מ' או פחות מהבניה המבוקשת
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- במידה וקיימת בניה בקרקע: קובץ מדידה עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" הכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבנין במגרש).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- להציג חוזה עם קבלן מוביל פסולת בניין בעל הרישיון עסק לפריט 01.ב.5 " הובלת פסולת בניין " בר תוקף ובעל הרישיון מוביל בר תוקף
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.
- קיים חשד לאסבסט במתחם! אין לבצע כל עבודה באתר טרם פינוי לאתר מורשה להטמנת אסבסט לפי הרשימה של המשרד להגנ"ס.
- אישור סופי
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- אישור תאום עם חברת הגז לעניין הצובר (במידה וקיים).

תנאים למהלך הביצוע

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190402/2

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבנין.
- 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 בבנין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבנין.

תנאים לתעודת גמר

- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- אישור הפיקוח הסביבתי לביצוע עבודות הכריתה ו/או ההעתקה, על פי אישור פקיד היערות העירוני, ולרבות לשמירה על עצים עפ"י המוצהר בבקשה למידע.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבנין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבנין/עבודה.
- במידה והבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, 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 הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים, במבנים עם חיפוי אבן.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- "אישור על בדיקת מערכת גז, בבתים צמודי קרקע או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנתמיכלי גז / צובר גז תת קרקעי במידה ובוצע".
- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייח, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210216/3	תיק בניין: 10147
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000066232-1

תאריך פתיחה: 10/10/2021

בעלי ענייןמבקש

אלמוג מגוז בע"מ, הסחלב 3 ת.ד 15192 גנות הדר, 054-4407843

בעל הנכס

אלמוג מגוז בע"מ, הסחלב 3 גנות הדר גנות הדר

פנחס מתתוף, מרחב תכנון נתניה נתניה

עורך

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

מהנדס

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

כתובת:

בארון דבורה, שכונה: נאות הרצל

גוש וחלקה:

גוש: 8230 חלקה: 318 מגרש: 65

תוכניות:

נת/545/ב

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש נטו לז' 817.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - צמודי קרקעמהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות משלב תעודת גמר להיתר מס' 2023155 מיום 13.08.2023. מהות הבקשה: הקמת 4 יח"ד חדשות הכוללות מרתף, 2 קומות, ממ"דים, פרגולות, פיתוח המגרש וגדרות.

בדיקה מרחביתהערות:

1. הבקשה נידונה בוועדת משנה מספר 56 מתאריך 05.09.2022. מהות הבקשה: הקמת 4 יח"ד חדשות הכוללות מרתף, 2 קומות, ממ"דים, פרגולות, פיתוח המגרש וגדרות.

2. הדיון החוזר הינו לצורך ביטול דרישה משלב תעודת גמר- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה, לבקשת המבקש במכתבו מיום 10.09.25

3. התקבל מייל ממחלקת פיקוח בתאריך 15.09.2025 המאשר ביטול סעיף.

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

בתאריך 21.7.2021 ביקרתי במקרקעין הנ"ל ולהלן התוצאות:

-התוכנית מתארת את המצב בשטח.

-המוצע אינו קיים.

-טרם החלו עבודות החפירה והבנייה.

-המקום מגודר בגדר אסכורית.

*מצורפות תמונות.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים להותיר את החלטת להיתר מס' 2023155 מיום 13.08.2023, ולבטל דרישה משלב תעודת גמר: ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה.



החלטות

להותיר את החלטת להיתר מס' 2023155 מיום 13.08.2023, ולבטל דרישה משלב תעודת גמר: ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכן

- יש לצרף מסמך התקשרות/אישור מהגורמים הרלוונטים על העתקת/ביטול עמודי התאורה כמסומן בתכנית כתנאי לקבלת היתר, העלות תחול על חשבון המבקש.
- אישור מח' ניקוז
- אישור מח' שפ"ע
- אישור מח' 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.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת

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.
- אישור על תשלום הוצאות עריכת תכנית.

תנאים לתחילת עבודות

- להציג הסכם עם מקום קליטת עודפי עפר . כמות ע"י טופס הצהרה על אומדן נפחי חפירה מאושר מול אגף איכות הסביבה
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- 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.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- יש לצרף 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
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר. יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210216/3

- 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.
- קיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" וכוללת הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- 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.
- 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 פרטי איש הקשר באתר הבניה
- להציג חוזה עם קבלן פינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 01.ב.5 בר תוקף לזמן הפינוי ובעל הרישיון מוביל בר תוקף. כל משאית המעורבת בפינוי רשומה בתוך הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 01.ב.5.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- 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.
- במידה ומתוכננת בריכה - חוות דעת אקוסטית מידי גורם מוסמך בנוגע לחדר מכונות הבריכה.

תנאים למהלך הביצוע

- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- אישור אחראי לתיאום עם מכון בקרה על תיקון ליקוי או חריגה במקרה הצורך
- 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 לדווח 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.

תנאים לתעודת גמר

- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- 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 מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210216/3

- אישור סופי - אין ענין בבקשה
- 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.
- 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.
- הצהרת קבלן רשום
- אישור מפיקוח על ביצוע העתקת/ביטול עמודי התאורה כמסומן בתכנית.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- 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 על בדיקת מערכת גז בבתיים 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
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- 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
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוץ (6 יח"ד ומעלה).
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- 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.
- במידה ובוצעה בריכה. דו"ח אקוסטי בפועל באמצעות מודד מוסמך בנוגע לחדר מכונות בריכה על מנת להציג עמידה בתקנות הרעש (רעש בלתי סביר 1990). יש לבצע מדידות בשטח בעת פעולת מנוע הבריכה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 13	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250429/4	תיק בניין: 10449
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

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

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות לא רלוונטיות מהחלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25: מהות הבקשה: מגרש 101 הריסה של 2 מבני מגורים בני 4 קומות, 32 יח"ד סה"כ הריסת גדרות ואלמנטי פיתוח. חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטחים עיקריים תת קרקעי							ניוד שטח עיקרי על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחים עיקריים							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250429/4

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי							6% הריסה + % חדרים על הגג פורסמו הקלות : 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
למבקש עיקרי תת קרקעי							6% הריסה + % חדרים על הגג פורסמו הקלות : 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטח שירות על קרקעי							תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית הסבה (פורסמה הקלה) תוספת שטחי שירות עפ"י דרישת רשות מוסמכת ניוד שטח עיקרי לשירות (פורסמה הקלה)
שטח שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחי שירות							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות על קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קרקע							ניוד שטחים מקומה עליונה לקומת הקרקע והגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)

הערות :

1. הבקשה הנ"ל נידונה בוועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25.

2. הדיון החוזר הינו לצורך ביטול דרישות בתנאים לבקרת תכן
עפ"י בקשת עורך הבקשה במייל מיום 13/11/25.

- אישור יועץ בטיחות- **מדובר בבקשה להריסה.**
-אישור מהנדס חשמל- **הדרישה תועבר לבקשת הרישוי בהיתר המלא.**

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.
טרסהחל עבודות ההריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.



חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25 על כנה, למעט ביטול הסעיפים:
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מהנדס חשמל.

החלטות

להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25 על כנה, למעט ביטול הסעיפים:
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מהנדס חשמל.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן
ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

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 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)
- 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)

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250429/4

- 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.
 - 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 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.
 - 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
 - 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)
- תנאים לתעודת גמר**
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 14	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250432/4	תיק בניין: 10450
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

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 נתניה

גוש 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/א, תרש"צ/30/14/3

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות לא רלוונטיות מהחלטת ועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25: מהות הבקשה: מגרש 102+602 הריסת 5 מבני מגורים סה"כ 68 יח"ד, הריסת גדרות ואלמנטי ופיתוח. חפירה, דיפון, ביסוס ועוגנים.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקע							6% הריסה + % חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטחים עיקריים תת קרקע							ניוד שטח עיקרי על קרקע לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחים עיקריים							6% הריסה + % חדרים על הגג פורסמו הקלות: 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250432/4

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות : 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
למבקש עיקרי תת קרקעי							6% הריסה + % מותר בתב"ע + 2.5% חדרים על הגג פורסמו הקלות : 6% - עבור שיפור תכנון 5% - 2.5% - עבור קומות נוספות בהקלה ניוד זכויות בין הקומות
שטח שירות על קרקעי							תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית הסבה (פורסמה הקלה) תוספת שטחי שירות עפ"י דרישת רשות מוסמכת ניוד שטח עיקרי לשירות (פורסמה הקלה)
שטח שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
סה"כ שטחי שירות							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות על קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
למבקש שירות תת קרקעי							ניוד שטח שירות על קרקעי לתת הקרקע (פורסמה הקלה) ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קרקע							ניוד שטחים מקומה עליונה לקומת הקרקע והגדלת תכסית הקרקע (פורסמה הקלה)
תכסית קומה טיפוסית							ניוד שטחים בין הקומות והגדלת תכסית הקומה
שימושים							שימוש חורג מהיתר או שימוש חורג מתכנית מ לתקופה של שנים (פורסמה הקלה)
מספר יח"ד							תוספת יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה)
תמהיל							שינוי תמהיל דירות (פורסמה הקלה)
מספר קומות תת קרקעי							תוספת קומות לתת הקרקע (פורסמה הקלה)

הערות :

1. הבקשה הנ"ל נידונה בוועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25.

2. הדיון החוזר הינו לצורך ביטול דרישות בתנאים לבקרת תכנון עפ"י בקשת עורך הבקשה במייל מיום 13/11/25.

- אישור יועץ בטיחות- **מזובר בבקשה להריסה**.
- אישור מהנדס חשמל- **הדרישה תועבר לבקשת הרישוי בהיתר המלא**.



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.
טרסהחל עבודות ההריסה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25 על כנה, למעט ביטול הסעיפים:
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מהנדס חשמל.

החלטות

להותיר את החלטת וועדת רשות רישוי מספר 77 מיום 10/11/25 על כנה, למעט ביטול הסעיפים:
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מהנדס חשמל.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- במקרה שישנה בעלות רמ"י/ק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- 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 תוכנית פיתוח נופי הכוללת חתך בינוי לבית הגידול עבור העצים לנטיעה
- הטמעה בתוכנית של בתי גידול לעצים בעלי נפח מינימלי של 10 קוב במשטחים מרוצפים
- אישור מיני העצים (על 70% מכלל העצים להיות עצי צל)

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת 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.
- 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 וחתומת 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 וחתומה 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 לחוזק 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.
- אוורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אוויר 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, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע ; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין ; הצהרת אחראי לביצוע שלד ; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע ; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות :
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250432/4

- 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.
- עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם, במקרה הצורך (תב"ע עוגנים)

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 בנייה
- 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"י השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- בגבולות האתר קיים גינון ציבורי. אישור אגף גנים ונוף על תקינות הגינון על כל שכבותיו (עצים וצמחיה, השקיה ודומם) במידה ויש פגיעה בחלק או בכל הנ"ל, יישא היום 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 התעודה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה, כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- אוורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחינונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250432/4

- 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 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.
- 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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 15	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250148/2	תיק בניין: 4367
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 79 תאריך: 01/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000488050

תאריך פתיחה: 04/08/2025

בעלי ענייןמבקש

מור מכלוף, הוז דב 25 נתניה, 053-4503001

בן חרדון, הוז דב 25 נתניה, 053-4503001

בעל הנכס

מור מכלוף, הוז דב 25 נתניה, 053-4503001

בן חרדון, הוז דב 25 נתניה, 053-4503001

עורך

רענן אפרים, סוקולוב 45 דירה 20 נתניה, 0544332510

מהנדס

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

מודד

גנאים מוחמד, באקה אלגרביה 30100, 050-7470585

כתובת: רחוב דב הוז 25, שכונה: נאות הרצלגוש וחלקה: גוש: 8230 חלקה: 274 מגרש: 274/8230תוכניות: נת/545/ה, 408-0158410, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/93/7/400/ה, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ה, נת/86/7/400/ה, נת/100/ש/1, נת/545/ה, נת/100/ש, נת/361/ה, תרש"צ/3/14/21, תרש"צ/3/14/4יעוד:

שטח מגרש נטו לז' 1306.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"רמהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי בקומה א' בבנין בהיתר 20893 מיום 4.12.1996.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחים עיקריים	996.30		996.30				
למבקש עיקרי על קרקעי	56.70	38.56	95.26		99.70		
למבקש שירות על קרקעי		12.00	12.00				
שימושים							אזור מגורים מיוחד
מספר יחיד	18.00		18.00				
מספר קומות על קרקעי	3.00		3.00				
קו בנין קדמי	3.00		3.00				לרחוב הוז
קו בנין אחורי	3.80		3.80				ע"פ תשריט נת/545/ה
קו בנין צידי	3.85		3.85				ע"פ תשריט נת/545/ה
גובה	8.85		8.85				
גדרות							

הערות:

1. אישור גורמי פנים: מודד עירייה, השבחה, ניקוז, תנועה וחניה, איכות סביבה, מי נתניה, פיקוח ובעלויות.

דו"ח פיקוח- בדיקת מפקח בניה
הוגשה תוכנית מתוקנת,

התוכנית מתארת את המציאות בשטח.
המוצע קיים חלקית : התוספת הקידמית לרבות הממ"ד טרם בוצעה
והתוספת האחורית בוצעה
טרם החלו עבודות הבניה

מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה לתוספת שטח עיקרי בקומה א' בבנין בהיתר 20893 מיום 4.12.1996.

טרם הוגשה תכנית פינוי בינוי במתחם, ככל שתקודם תכנית, יובהר כי בהתאם לחוק לא יינתן היתר הסותר תכנית מופקדת או מאושרת.
מכאן, שקידומה של בקשה זו חרף הסיכונים הכרוכים בכך שייתכן ולא ניתן יהיה להוציא היתר מוטלת על המבקש

החלטות

לאשר את הבקשה לתוספת שטח עיקרי בקומה א' בבנין בהיתר 20893 מיום 4.12.1996.

טרם הוגשה תכנית פינוי בינוי במתחם, ככל שתקודם תכנית, יובהר כי בהתאם לחוק לא יינתן היתר הסותר תכנית מופקדת או מאושרת.
מכאן, שקידומה של בקשה זו חרף הסיכונים הכרוכים בכך שייתכן ולא ניתן יהיה להוציא היתר מוטלת על המבקש

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- במקרה שישנה בעלות רמ"מ/ק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות-בניה בסמיכות לבלוני גז.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- מי נתניה
- שפי"ע

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- 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 : 20250148/2

- 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).
- 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.
- 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 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 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 לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- 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
- 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 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 הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינני פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינני פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- 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.
- 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

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250148/2

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- 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 - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- 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
- 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
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- 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.
- 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

- פרטי הגמר יהיו כפרטי החומרים של המבנה.
- ככל שניתן לא יותרו על גג התוספת מתקנים טכניים דוודים או מעבים
- נדרש פרט ניתוק במבנה הקיים
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- זוח מסכס מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- זוח מסכס מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- 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.
- 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 הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- 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.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250148/2

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ-בגלל סמיכות לבלוני גז.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוץ-בגלל סמיכות לבלוני גז.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- 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 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
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- הצהרת קבלן רשום
- 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.
- 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
- 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
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.

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

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה