

תאריך: 17/12/2025
ת. עברי: כ"ז בכסלו תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מס' 81
בתאריך: 15/12/2025 כ"ה בכסלו תשפ"ו יום ב

נכחו:

חברים:

אדיר בנימיני - יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה
אדר' שרון פישמן - מהנדסת העיר

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד - סגן היועצת המשפטית
אירנה לוי - מנהלת מרכז הרישוי וסגנית מ' אגף רישוי ופיקוח
דודי ישראלי - מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה
מאיה שחם פיבך - מנהלת פרויקטים מיוחדים
רותם אסנקאו - מנהלת פרויקטים מיוחדים
רחל גלעדי - ס/מנהלת מחלקת ועדות 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
מירי אלגרבלו - מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה

על סדר היום:

הישיבה נפתחה: 10:40
הישיבה ננעלה: 11:06

בכבוד רב,

אדיר בנימיני
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20230661/5 ת. בנין: 3472	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים עד 12 מ"ר	גוש: 8232 חלקה: 303	חן דוד דור קיימת התנגדות	רחוב אבנר בן-נר 19, שכונה: נאות הרצל	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240778/3 ת. בנין: 8765	בניה למגורים, תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה	גוש: 7932 חלקה: 449 מגרש: 1	מזמור לדויד עסקת בן צבי נתניה בע"מ	רחוב שד בן צבי 38-42	6
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240758/7 ת. בנין: 8172	בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר	גוש: 9901 חלקה: 48 תכ': נת/750,	שלום פיצ'חדזה	הגלעד 6, שכונה: קרית השרון	11
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20250537/2 ת. בנין: 10608	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות	גוש: 8267 חלקה: 758 מגרש: 4	שפיר מגורים ובנין בע"מ	מרחב תכנון נתניה	16
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240705/6 ת. בנין: 4532	תעשייה ומסחר, תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה	גוש: 8265 חלקה: 42 תכ': 100/ש/85,	ב. לילינבלום גוש 8265 חלקה 42 בע"מ	רחוב לילינבלום משה לייב 13, שכונה: מרכז העיר	19
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20230720/6 ת. בנין: 10430	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות	גוש: 7944 מגרש: 102 תכ':	י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נורדאו מקס, שכונה: קרית נורדאו	21



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230661/5	תיק בניין: 3472
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 81 תאריך: 15/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000307003

תאריך פתיחה: 30/05/2024

בעלי ענייןמבקש

חן דוד דור, אבנר בן-נר 19 נתניה, 052-6290051

בעל הנכס

חן דוד דור, אבנר בן-נר 19 נתניה, 052-6290051

עורך

הודיה הכהן עדני, רבן יוחנן בן זכאי 89 אלעד, 4083638, 052-4494143

מהנדס

ישעיהו חי, גרונר דב 18 נתניה, 050-2780972

מתנגדים

- שיפרה יומטוביאן, אבנר בן נר 19 נתניה

כתובת: רחוב אבנר בן-נר 19, שכונה: נאות הרצלגוש וחלקה: גוש: 8232 חלקה: 303יעוד: מג' מיוחד (צהוב+פס כתום) שטח מגרש נטו לז' 677.00 מ"רשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים עד 12 מ"רמהות הבקשה

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות משלב תחילת עבודות לבקשה היתר בניה מס' 2025107 מיום 23.06.2025

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג, מדרגות חיצוניות ליח"ד קיימת בקומה א' קיים בהיתר מס' 18013 מתאריך: 21/08/90

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)
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 : 20230661/5

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)

הערות:

1. התקבל מכתב ביום 15.09.2025 מאת עורך הבקשה לביטול כל תנאים משלב תחילת עבודות ותעודת גמר. טוענים כי העבודות הסתיימו והבקשה הינה להכשרת מצב קיים.

2. התקבל מייל ממחלקת פיקוח בתאריך 04.11.25 אשר מסביר כי לא ניתן להסיר את הדרישות, מתויק בארכיב.

דו"ח פיקוח**- בדיקת מפקח בניה**

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 2.3.2025
מחסן אזור מערבי נהרס.
המוצע תואם לקיים בשטח.
מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים להותיר את היתר בניה מס' 2025107 מיום 23.06.2025 על כנו ולסרב לביטול הדרישות.

החלטות

להותיר את היתר בניה מס' 2025107 מיום 23.06.2025 על כנו ולסרב לביטול הדרישות.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20230661/5

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדרי שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אירנה לוי, דודי ישראלי, רחל גלעדי, רותם אסנקאו, מאיה שחם פיבך



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240778/3	תיק בניין: 8765
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 81 תאריך: 15/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000422761

תאריך פתיחה: 25/12/2024

בעלי ענייןמבקש

מזמור לדויד עסקת בן צבי נתניה בע"מ, אוסישקין 9 חולון, 582832

בעל הנכס

מזמור לדויד עסקת בן צבי נתניה בע"מ, אוסישקין 9 חולון, 582832

עורך

אורן ברודנר, בן גוריון 33 הרצליה, 052-3530474

מהנדס

ארסלן זחאלקה, הרצל 25 חדרה

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 4222007

כתובת: רחוב שד בן צבי 42-38

גוש וחלקה: גוש: 7932 חלקה: 449 מגרש: 1, חלקה: 505 מגרש: 1

תוכניות:

408-0158410, 408-1201193, נת/מק/7/400/96/ה, נת/7/400/95, נת/7/400/ג, נת/מק/7/400/96/ב, נת/7/400/90/ב, נת/7/400/87/א, נת/7/400/2/537, נת/362/א, נת/7/400/6/362

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה תעסוקה ומסחר

מהות הבקשה

בקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי ושרות, תוספת 5 בריכות פרטיות על גג קומה מסחרית. בהיתר קיים מספר 2023187 מיום 12.10.23

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	28,074.14	-2.13	28,072.01		28,100.00		קיים: מגורים 27555.31 מ"ר ממ"ד 11.30 מ"ר מרפסות 518.21 מ"ר מוצע: מגורים 6.75 - מ"ר ממ"ד 4.62 מ"ר מרפסות 0.62 מ"ר
שטחים עיקריים על קרקעי	209.78	-1.59	208.19		210.00		פנאי ותרבות
שטחים עיקריים על קרקעי	4,500.00		4,500.00		4,500.00		מרפסות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,341.26	121.06	1,462.32		1,500.00		מסחר והסעדה
שטח שירות על קרקעי	12,643.08	137.61	12,780.69		13,120.00		מגורים נותר 348.39 מ"ר
שטח שירות על קרקעי	399.57	152.47	552.04		600.00		מסחר
שטח שירות תת קרקעי	17,775.71	-77.45	17,698.26		24,050.00		



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240778/3

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
	40.00	3,329.60	37.00	3,122.07	289.75	2,832.32	תכנית קרקע
מגורים ד' עם חזית מסחרית							שימושים
מותר 300 יח"ד, מתוכן 60 יח"ד קטנות.		300.00		300.00		300.00	מספר יח"ד
		4.00		3.00		3.00	מספר קומות תת קרקעי
מותר: בניין אחד: ק. קרקע גבוהה הכוללת חזית מסחרית + 24 קומות + 2 קומות מדורגות + גג טכני שתי בניינים: ק. קרקע גבוהה הכוללת חזית מסחרית + 19 קומות + 2 קומות מדורגות + גג טכני				26.00		26.00	מספר קומות על קרקעי
רח' בן צבי		18.00				16.40	קו בנין קדמי
לרח חטיבת אלכסנדרוני		5.00				10.00	קו בנין קדמי
צפוני		6.00					קו בנין צידי
דרומי		10.00				14.00	קו בנין צידי
		95.00				95.00	גובה
					125.54	125.54	בריכות שחיה
				2,743.02	1,241.58	1,501.44	פרגולות

הערות:

- אישורים שהתקלו מגורמי פנים: מודד, השבחה, מי נתניה, שפייע, בעלויות, תנועה וחניה, פקיד יערות,
- התכנית מובאת לדיון בהתאם לתכנית נת/מק/537/2/ד/5

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

לאחר ביקורת בשטח להלן הממצאים המוצע במהלך בניה יש לציין שטרם פורקו המשרדים המונחים בשצ"פ

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה לבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי ושרות, תוספת 5 בריכות פרטיות על גג קומה מסחרית. בהיתר קיים מספר 2023187 מיום 12.10.23

החלטות

לאשר את הבקשה לבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת שטח עיקרי ושרות, תוספת 5 בריכות פרטיות על גג קומה מסחרית. בהיתר קיים מספר 2023187 מיום 12.10.23

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, רותם אסנקאו, מאיה שחם פיבך

תנאים לשלב בקרת תכנ

- 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 ללא הקלות : 20240778/3

- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
- אישור יועץ בטיחות.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- אישור פיקוח
- 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

- 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.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- 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 הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 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.
- אישור חברת חשמל.
- יש לצרף הצהרת אחראי לתיאום עם מכון הבקרה.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- אין לנו עניין בבקשה
- רישיונות כריחה / 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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240778/3

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- אישור אחראי לתיאום עם מכון בקרה על תיקון ליקוי או חריגה במקרה הצורך.
- דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף.
- 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.
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- אישור מכון בקרה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה.
- 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 חיפויים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר.
- עמדה מצילה חיים - הצבת העמדה בפועל במיקום המסומן.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240778/3

- הצהרת מורשה נגישות.
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים במידה ומונה ע"י המבקש
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- סיום בנית קומות מרתפי חניה עבור 3 מבנים מגורים ומסחר.
- 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.
- אקוסטיקה קרינה בניה ירוקה אוורור ונטיעה ייבדקו בבקשה 20220275
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- 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 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240758/7	תיק בניין: 8172
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 81 תאריך: 15/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000426642

תאריך פתיחה: 09/04/2025

בעלי ענייןמבקש

שלום פיצ'חדזה, גבורי ישראל 20 נתניה, 111111, 054-6107400,

ויקה ארז, גבורי ישראל 20 נתניה, 111111, 054-6107400,

בעל הנכס

שלום פיצ'חדזה, גבורי ישראל 20 נתניה, 111111, 054-6107400,

ויקה ארז, גבורי ישראל 20 נתניה, 111111, 054-6107400,

עורך

אריק שניידר, הגפן 6 בית יהושע, 4059100, 052-8845660,

מהנדס

יעקב אביחי, בן יצחק 412 נתניה

מודד

ירון לזר ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ, תל-חי 6 נתניה 42403, 42403

כתובת:

הגלעד 6, שכונה: קרית השרון

גוש וחלקה:

גוש: 9901 חלקה: 48, חלקה: 20 מגרש: 313

תוכניות:

נת/750, 408-0351502, נת/12/750

יעוד:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש נטו לו 4120.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת 4 יח"ד, 3 קומות, 2 מחסנים לבניין מגורים הקיים בהיתר מס' 2021178 מתאריך 30.11.2021.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי	1,573.00	661.97	2,234.97		2,310.00		
שטח שירות על קרקעי	636.38	190.75	827.13		997.00		
תכסית קרקע	1,118.44		1,118.44	32.00	1,294.30	35.00	
מספר יח"ד	12.00	4.00	16.00		18.00		
תמהיל							*
מספר קומות על קרקעי	8.00	3.00	11.00		11.00		
מספר קומות תת קרקעי	1.00		1.00		1.00		
קו בנין צידי	5.00	5.00					צידי צפוני
קו בנין קדמי	3.00	3.00			3.00		מזרחי לרח הגלעד
גובה		39.93			40.00		
מרפסות		139.91	139.91		170.00		

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים:

בדיקת בעלויות, מי נתניה, מודד העירייה, מח' השבחה, מח' ניקוז, מחק תנועה וחניה, מח' שפי"ע ומח' פיקוח.

2. לא התקבלו התנגדויות

3. הבקשה מובאת לדיון לפי תב"ע נת/מק/12/750.ב.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240758/7

דו"ח פיקוח

- **בדיקת מפקח בניה**
תוכנית מתארת את המציאות בשטח
המוצע לא קיים
טרם החלו עבודות הבניה

מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

חוות דעת מהנדסת העיר

ממלצים לאשר תוספת 4 יח"ד, 3 קומות, 2 מחסנים לבניין מגורים הקיים בהיתר מס' 2021178 מתאריך 30.11.2021.

החלטות

לאשר תוספת 4 יח"ד, 3 קומות, 2 מחסנים לבניין מגורים הקיים בהיתר מס' 2021178 מתאריך 30.11.2021.

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, רותם אסנקאו, מאיה שחם פיבך

תנאים לשלב בקרת תכן

- 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 תלצ"ר
- עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש
- הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר
- 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 הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה
- במקרה שישנה בעלות רמ"י/קק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.

תנאים להיתר

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240758/7

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.
- התאמה לתשתיות קיימות

תנאים לתחילת עבודות

- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלווה לתחילת וביצוע העבודות
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- 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 חיפוי, 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.
- אישור חברת חשמל - במידה ויידרש
- 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
- אישור תאום עם חברת הגז לעניין הצובר
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית
- במידה שנדרש, יש להציג אישור חברת חשמל
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- 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: יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- פסולת בניין ועפר (חפירה): במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- גנרטור: תנאי לתחילת עבודות: איסור הפעלת גנרטור - במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה הסמוכים למבני מגורים/ ציבוריים/ תעסוקה.
- על המבקש להגיש תצהיר כי לא יעשה שימוש בגנרטור.
- במקרים חריגים בהם אין אפשרות להתחבר לתשתית חשמל קיימת, באישור אגף איכות סביבה, יש להגיש תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ו/או לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- אישור 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

- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- 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
- 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 היזם בעלויות החזרת מצב לקדמותו
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין - תקנה 27
- רישום התרשים לצורכי רישום בפנקס לשכת המקרקעין ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התרשים לצורכי רישום עד לרישומם בלשכת רשם המקרקעין.
- 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
- תעודת בדיקה למניעת דליקות תקנה 11 א' מרשות הכיבוי
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240758/7

- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שטרם הוטמנו)
- 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 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 מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין - יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- 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.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250537/2	תיק בניין: 10608
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 81 תאריך: 15/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000546167

תאריך פתיחה: 11/12/2025

בעלי עניין**מבקש**

שפיר מגורים ובניין בע"מ, ברקת 12 פתח תקווה

בעל הנכס

עיריית נתניה, נתניה

עורך

ירחמיאל רמי וימר, ולנברג ראול 22 תל אביב - יפו, 6971918, 03-6494907

מהנדס

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

מודד

קובי זייד, דרך העצמאות 9 חיפה

כתובת: מרחב תכנון נתניה

גוש וחלקה: גוש: 8267 חלקה: 758 מגרש: 4

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות

מהות הבקשה

הריסת מבנה ציבור (בית ספר) קיים, גידור.

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 : 20250537/2

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)

הערות :

1. גורמים מאשרים : השבחה, מי נתניה, שפי"ע, פיקוח, אין צורך - חניה ותנועה, ניקוז.
2. חלקה 758 כוללת מגרשים 3 ו4 .
3. בעל המבנה הרשום בנסח טאבו ומחזיק בו הינו עיריית נתניה.

דו"ח פיקוח

בדיקת מפקח בניה

בתאריך 31/07/2025 בוצע ביקור במקרקעין
המוצע להריסה טרם נהרס
עבודות הבניה לא החלו
מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר

ממלצים לאשר בקשה להריסת מבנה ציבור (בית ספר) קיים, גידור.

החלטות

לאשר בקשה להריסת מבנה ציבור (בית ספר) קיים, גידור.

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, רותם אסנקאו, מאיה שחם פיבך

תנאים לשלב בקרת תכנ

- איכות הסביבה
- פקיד יערות
- אישור מודד
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הצהרת מהנדס

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).
- 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.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- 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 מסמ
- יש להגיש את הטפסים המופיעים ב'נוהל פינוי מוסדר של פסולת בניין' המופיע באתר המשרד להגנת הסביבה בקישור: https://www.gov.il/BlobFolder/policy/removal-building-waste/he/removal_building_waste.pdf



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240705/6	תיק בניין: 4532
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 81 תאריך: 15/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000420900

תאריך פתיחה: 14/09/2025

בעלי ענייןמבקש

ב. לילינבלום גוש 8265 חלקה 42 בע"מ, ברוך רם 23 נתניה, 052-8802945

בעל הנכס

לאומית שירותי בריאות אגודה עותומאנית, לילינבלום משה לייב 13 נתניה

עורך

אריק שניידר, הגפן 6 בית יהושע, 4059100, 052-8845660

מהנדס

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

כתובת: רחוב לילינבלום משה לייב 13, שכונה: מרכז העיר דרום**גוש וחלקה:** גוש: 8265 חלקה: 42**תוכניות:** 1/85/ש/100, נת/100/ש/1, מסחרי**יעוד:** מסחרי 5 נת/100/ש/1 שטח מגרש נטו לז 688.00 מ"ר**שימושים:** תעשייה ומסחר **תאור הבקשה:** תוספות בניה מעל 25 מ"ר בתעשייה תעסוקה ומסחרמהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת קומה תעסוקה לבניין קיים בהיתר מס' 170233 מיום 15.08.2012

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	1,206.29	266.01	1,472.30		1,506.00		שטח מוצע על הגג: 10.60 מ"ר
למבקש עיקרי על קרקעי		266.00	266.00				שטח מוצע על הגג: 10.60 מ"ר
שטח שירות על קרקעי	340.13		340.13		285.00		
למבקש שירות על קרקעי		23.01	23.01				
שימושים							מרפאות ומשרדים, מסחר (חזית מסחרית)
מספר קומות תת קרקעי							
מספר קומות על קרקעי	5.00		5.00				
קו בנין קדמי							יישור קו בנין קידמי לפי רוב המבנים הבנויים ברחוב מצומת לצומת (פורסמה הקלה)
קו בנין אחורי	5.30						הקלה עד 10% (פורסמה הקלה) 30% בקיר אטום
קו בנין צידי							הקלה עד 10% (פורסמה הקלה) הקלה עד 2.70 מ' בקיר אטום (פורסמה הקלה)
גובה	2,352.00	2,400.00	2,400.00		2,400.00		

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגוקמי פנים: מחלקת השבחה, מחלקת תנועה וחניה, אגף איכות הסביבה, מחלקת פיקוח, שפ"ע, בדיקת בעלויות.

2. הבקשה מובאת לדיון לפי תב"ע מק/801/30.א.



דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

לאחר בדיקה של התוכניות שהוגשו :

התוכנית מתארת את המצב בשטח.
טרם החלו עבודות הבניה.

חות דעת מהנדסת העיר

שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת קומה תעסוקה לבניין קיים בהיתר מס' 170233 מיום 15.08.2012

החלטות

להוריד מסדר יום

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, רותם אסנקאו, מאיה שחם פיבך



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230720/6	תיק בניין: 10430
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 81 תאריך: 15/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000295484

תאריך פתיחה: 04/06/2024

בעלי ענייןמבקש

י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ, שד ירושלים 1 נתיבות

בעל הנכס

אלבו יוסף, נורדאו מקס 65 נתניה

עורך

גיא מילוסלבסקי, בן גוריון דוד 59 בני ברק

מהנדס

כצמן אלכסנדר, גלגל הפלדה 16 הרצליה פיתוח, 054-6304226

כתובת:

נורדאו מקס, שכונה: קרית נורדאו

גוש וחלקה:

גוש: 7944 חלקה: מגרש: 102, חלקה: 25 מגרש: 289, חלקה: 26 מגרש: 290

תוכניות:

תרש"צ/1/3, 408-0546879, 408-0158410, נת/1/401, ב/נת/מק/401/18/ב

יעוד:

אזור מגורים ד'

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך עדכון אינפורמציה לבקשה שנידונה בוועדת רשות רישוי מספר 32 מתאריך 18.12.2024 מהות הבקשה: מגדל מגורים על גבי 4 קומות מרתף חניה משותף עם מגרש 101 הכולל קומת קרקע כפולה כוללת בתוחה 2 הגני ילדים וחדר דיירים, מחסנים, מגדל מגורים בן 33 קומות, גג טכני, חדר טרפו, צובר גז, סה"כ 159 יח"ד.

בדיקה מרחבית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20230720/6

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		14,512.74	14,512.74		13,760.00		מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10% מגרש 102 מגורים : 13640 מ"ר פנאי: למגדל 120 מ"ר מוצע : מגורים: 14392.64 מ"ר פנאי: למגדל 120.10 מ"ר
שטחים עיקריים על קרקעי		384.37	384.37		400.00		מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10% : ניוד מוצע ממגרש 100 מגורים : 752.64 מ"ר (כ-4.13%)
שטחים עיקריים על קרקעי		2,853.01	2,853.01		2,800.00		מרפסות מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10% שטח מנייד ממגרש 100 = 63.37 מ"ר (כ-1.73%) מוצע : מרפסות מבנים ומוסדות ציבור - 10.01 מ"ר מגורים-2843 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי		7,944.60	7,944.60		10,136.00		
שטח שירות על קרקעי		6,398.79	6,398.79		6,590.00		
שטח שירות על קרקעי		57.94	57.94		150.00		מבנים ומוסדות ציבור. ממ"ק 57.94 מ"ר
מספר יח"ד		159.00	159.00		152.00		מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10% : ניוד מוצע ממגרש 100 יח"ד : 7 (כ-3.4%)
מספר קומות תת קרקעי		4.00	4.00		4.00		
מספר קומות על קרקעי		36.00	36.00		36.00		מותר: בביני מגדלים מס' הקומות לא יעלה על 36 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית מוצע: ק.קרקע, קומת מועדון דיירים ושטח ציבורי, 33 קומות מגורים, גג טכני
קו בנין קדמי							עפ"י תשריט
קו בנין אחורי							עפ"י תשריט
קו בנין צידי							עפ"י תשריט
גובה		122.10			122.60		

הערות:

1. אישורים מגורמי פנים : שפ"ע, מודד, השבחה, מח' חניה ותנועה, מח' עיצוב עיר, פקיד היערות, מי נתניה, בעלויות.

2. לפי תב"ע נת/מק/18/401/ב: מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10%
זכויות מגורים של מגרש 100 :
מגורים : 18214 מ"ר
פנאי מגדל : 120 מ"ר
פנאי מרקמי : 50 מ"ר + 50 מ"ר
יח"ד : 202



מרפסות : 3656 מ"ר
במסגרת הבקשה נוידו מהמגרש 100 :
מגורים : 752.64 מ"ר (כ-4.13%)
מרפסות : 63.37 מ"ר (כ-1.73%)
יחיד : 7 (כ-3.4%)

3. תמהיל דירות :

יחיד 2.5 חדרים - שטח 60 מ"ר - 31 יחיד
יחיד 3 חדרים - שטח כ-75 מ"ר - 31 יחיד
יחיד 3 חדרים - שטח כ-95 מ"ר - 16 יחיד
יחיד 4 חדרים - שטח 111 מ"ר - 14 יחיד
יחיד 5 חדרים - שטח 127 מ"ר - 30 יחיד
יחיד 5 חדרים - שטח 133 מ"ר - 14 יחיד
יחיד 5 חדרים - שטח 149 מ"ר - 2 יחיד
יחיד 6 חדרים - שטח 148 מ"ר - 17 יחיד
יחיד 6 חדרים - שטח 179 מ"ר - 2 יחיד
יחיד 6 חדרים - שטח 145 מ"ר - 1 יחיד

4. הבקשה אושרה בוועדת רשות רישוי מספר 32 מתאריך 18.12.2024

5. הדיון החוזר הינו לצורך עדכון שינויים בתכנית:
א. הקטנת שטח מרפסת בקומה 4 דירה N בקומה 16 דירה K בהתאם להסכם היזם מול הדיירים.
ב. הגדלת דירה N בקומה 16 ע"ח דירה M 16 מ"ר.
ג. הגדלת פרגולה בגנים בהתאם לדרישת מח' מבני ציבור.
ד. התאמת ממ"דים, ממ"קים בהתאם לדרישות פקע"ר.
ה. עדכון שטח מבואות וחדרי מדרגות בקומה קרקע בהתאם לדרישות כיבוי אש.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה
לאחר ביקורת בשטח
התכנית מתארת את המצב בשטח
המוצע לא קיים

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר את החלטת וועדה רשות רישוי מספר 32 מתאריך 18.12.2024 על כנה, למעט עדכון אינפורמציה.

החלטות

להותיר את החלטת וועדה רשות רישוי מספר 32 מתאריך 18.12.2024 על כנה, למעט עדכון אינפורמציה.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן



תנאים לשלב בקרת תכנ

- 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.
- א. תנאי להגשת בקשה למתן היתר:
 - 1. אישור חברת חשמל לרבות להעתקת תשתיות באחריות מבקש הבקשה להיתר.
 - אישור משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
 - תב"ע נת/מק/18/401/ב:
 - אישור מחלקת תברואה ומחלקת עיצוב עיר.
 - הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
 - אישור איכות הסביבה במקרה של בריכת שחיה.
 - הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- 2. בקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים וביניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות וכיו"ב.
- 3. הגשת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר. ראה סעיף 4.1.2.
- 4. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבוניים הציבוריים (בכפוף לכתב התחיבות עם העירייה).
- 5. תיאום עם האגף לתברואה ומחלקת עיצוב עיר. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.
- 9. הגשת דו"ח אקוסטי עדכני אשר יכלול הצגת פתרונות מיטביים בהתאם לתכנון בדגש על התייחסות לדרך מס' 2 והחזית המזרחית והצגת פתרונות והתאמתם לבקשה להיתר בניה עפ"י הנספח, לאישור אגף איכות הסביבה.
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי אקוסטיקה:
- יש להגיש חו"ד אקוסטי עדכני לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- עפ"י סעיף 6.1 ס.ק. א. לתב"ע – הדו"ח יכלול הצגת פתרונות מיטביים בהתאם לתכנון, בדגש על התייחסות לדרך מס' 2 והחזית המזרחית, והצגת פתרונות והתאמתם לבקשה להיתר בניה עפ"י הנספח, לאישור אגף אי"ס.
- בכל חריגה מעל 6 dB(A) ובמיוחד בחריגות מעל 10 dB(A) יש להטמיע הנחיה לחלון ציר ולא כנף על כנף, וכן פתרונות אשר יהיו מקובלים על אגף איכות הסביבה.
- אסבסט:
- עפ"י סעיף 6.1 ס.ק. ב. 8 בתב"ע – יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה לרבות פינוי באם נדרש. הממצאים יועברו לאישור האגף לאיכות הסביבה. יש להציג היתר פינוי מהמשרד להגני"ס.
- בידוד תרמי:
- בידוד תרמי ת"י 1045 – המבנה יידרש לעמוד בתקן על פי כל דין.
- בניה ירוקה:
- הריסות ופסולת:
- הריסות ופינויים – לפי סעיף 6.17 בתב"ע.
- פסולת בניין - סעיף 6.1 ס' א. 10 – תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר ותנאיו ואגרות טיפול בפסולת בנין) תשס"ה 2005.
- רכב חשמלי:
- עפ"י סעיף 6.1 ס.ק. ב. 9 – אישור מהנדס חשמל לתכנון כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שהוטמנו)
- אישור רת"א
- אישור משרד הביטחון
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20230720/6

- אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

- מבנה ציבור

- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').

- 10. הצמדת מחסנים למגורים ולמסחר (לא יותרו כיחידות עצמאיות).

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.

- התאמה לתשתיות קיימות

תנאים לתחילת עבודות

- תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים עגורנים וכד') בתחום התכנית בגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, הוא תיאום עם רשות התעופה האזרחית לגובה המתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה.

- גנרטור :

- באם נדרש גנרטור לשלב העבודות- הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.

- 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 חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.

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

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)

- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27

תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

- 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

- 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.

- אישור תאום עם חברת הגז לעניין הצובר.

- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית.

- במידה שנדרש, יש להציג אישור חברת חשמל.

- פסולת בניין ועפר :

- יש להגיש נספח ביצוע למניעת מפגעים – בהתאם לסעיף 6.14 בתב"ע קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.

- יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).

- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו – על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

- חפירה – במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף העולה על 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

- במידה ועודפי עפר יהיו בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק - יש לפעול לפי סעיף 6.13 ס.ק. 1 בתב"ע.

- גנרטור :

- באם נדרש גנרטור לשלב העבודות – הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.

- אוורור :

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230720/6

- הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון המרתפים עומד ב-8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים, וכן הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- אסבסט:
- במידה ועפ"י סקר האסבסט ישנו אסבסט במבנה ו/או בחלקה, יש להציג היתר פינוי/עבודה מהמשרד להגנת הסביבה וכן אישור אכלוס מהגורם המפנה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לחומרי הגמר לפיתוח למבנה ראשון במבן.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לאישור חומרי גמר לבנין.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה לאחר תוצאות הסקר
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלווה לתחילת וביצוע העבודות
- תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הוא תאום עם רשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- **תב"ע נת/מק/18/401/ב**
- תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 102 והקמת מגדל מגורים-הריסת מבנים הקיימים בחלקה 25
- תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הוא תאום עם רשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

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.
- 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).
- טיפול בחומרי חפירה ומילוי - עפ"י סעיף 6.13.2 בתב"ע.
- 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

- עפ"י הוראות התב"ע נדרש אישור שלב א'+ב' ממכון התעדה לבניה ירוקה עפ"י ת"י 5281.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- אישור הפיקוח הסביבתי לגבי ביצוע עבודות הכריתה ו/או ההעתקה, על פי אישור פקיד היערות העירוני, לרבות בנושא שמירה על עצים על פי המוצהר בבקשה למידע.
- מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה במידה ולא שומרו / נפגעו עצים שיועדו לשימור או ישנה אי עמידה במחויבות הנטיעה
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- תצהיר עמידה בת"י 1045, בידוד תרמי של מבנים (מפרט תרמי).
- יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש (רעש בלתי סביר 1990).
- אישור מכון התעדה על עמידה בת"י 5281 (אישור שלב ב').
- אישור יועץ בניה ירוקה על ביצוע בהתאם לאוגדן "רישוי ירוק".
- תצהיר עמידה בהנחיות איכה"ס לחניונים חתום ע"י מהנדס המאשר ביצוע 8 החלפות אויר בשעה בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למע' הפעלת המפוחים כנדרש.
- אישור אדריכל על שטחי חלחול ב 15% משטח המגרש
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230720/6

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- זוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר 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.
- תעודת אחריות ותו תקן עבור מערכות חימום מים (דוד חשמל). במקרה של מערכת סולרית/ דודי שמש יידרש בנוסף תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת
- 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
- תעודת בדיקה למניעת דליקות תקנה 11 א' מרשות הכיבוי
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת מורשה נגישות
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוף ופנים.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אישור מפיקוח על ביצוע הסדרי חניה ותנועה בהתאם לנספח תנועה מאושר ע"י מח' תנועה וחניה.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקן קשירה לאופניים ועוגן קשירה לאופנועים.
- אישור מפיקוח על ביצוע סימון/צביעה כחוק של חניות הנכים.
- אישור ממכון התקנים על עמידה בת"י 412 עבור רחבת כיבוי אש/דחסנית ובתוואי הנסיעה אליהם.
- במקרה של חניות כפולות - יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין ועפר:
- פסולת בניין – יש להציג את סך כמות הפסולת אשר נקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה, על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת, באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת, לרבות הטמנת/שינוע עודפי עפר.
- רכב חשמלי:
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20230720/6

- סילוק חובות לתאגיד המים.
- 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
- הקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף לדיירים המפונים, תהיה ל-5 שנים.
- **תב"ע נת/מק/18/401/ב**
- הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.
- פיתוח כל זיקות ההנאה לציבור במגרשים 100-102.
- תנאי לאכלוס מבני מגורים יהיה בניית מעטפת מבני הציבור בשלמות בתאי שטח 100-102, לאישור מחלקת הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור ומסירתם לעיריית נתניה
- התקנת הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי.
- ביצוע פתרונות אקוסטיים דירתיים וקיר אקוסטי לאישור האגף לאיכות הסביבה.
- תנאי לתעודת גמר, בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרשים 100-102 בשימוש גנ"י ומעונות יום ו/או אחרים יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה ע"פ הסכם עם עיריית נתניה ועל פי
- כל השטחים המשותפים בתחום במגרשים 100-102, לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון, מתקני משחקים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתהווה חלק מהיתר אחזקת כל השטחים המשותפים במגרשים 100-102 תבוצע ע"י חברות אחזקה אשר ירכזו את הניהול בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.
- השטחים הציבוריים בתחום מגרשי המגורים 100,101,102 יירשמו על שם העיריה ויתוחזקו ע"י הרשות המקומית.

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

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה