

תאריך: 25/12/2025
ת. עברי: ה' בטבת תשפ"ו

קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מס' 82

בתאריך: 24/12/2025 ד' בטבת תשפ"ו יום ד

נכחו:

חברים:

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

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד - סגן היועצת המשפטית

סגל:

אייל שליאן - מנהל אגף הפיקוח על הבניה
אירנה לוי - מנהלת מרכז הרישוי וסגנית מ' אגף רישוי ופיקוח
מירי אלגרבלו - מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובניה

נעדרו:

סגל:

איליה פיידמן - ס. מהנדסת העיר ואדריכל העיר
אמיר חיל, עו"ד - מנהל אגף התחדשות עירונית
דודי ישראלי - מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה
רחל גלעדי - ס/מנהלת מחלקת ועדות לתכנון ובניה

על סדר היום:

הישיבה נפתחה: 16:05
הישיבה ננעלה: 16:13

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 | 20250383/4 ת. בנין: 9709 | בניה למגורים, הריסת מבנה מגורים | גוש: 8260 חלקה: 67 מגרש: 1 | שטרן גולד 71 בע"מ | איתמר בן אבי | 3 |
| 2 | בקשה מקוונת ללא הקלות | 20230826/4 ת. בנין: 5546 | בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר | גוש: 8260 חלקה: 141 מגרש: 141/8260 | יוסף גרבי | רחוב שד בנימין 68 | 6 |
| 3 | בקשה מקוונת ללא הקלות | 20250648/3 ת. בנין: 10412 | נושאים רוחביים, חדרי שנים / טרנספורמציה | גוש: 8322 חלקה: 377 מגרש: 300 | עיריית נתניה | הביכורים, שכונה: עין התכלת | 9 |
| 4 | בקשה מקוונת ללא הקלות | 20250002/4 ת. בנין: 3259 | בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מתחת ל 25 | גוש: 8321 חלקה: 69 מגרש: 65 | אבשלום להב | רחוב הגדוד העברי 44, שכונה: עין התכלת | 12 |
| 5 | בקשה מקוונת ללא הקלות | 20220140/2 ת. בנין: 3883 | בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר | גוש: 7959 חלקה: 63 מגרש: 55 | אורית מורציאנו | רחוב ש"י עגנון 23, רחוב ש"י עגנון 25, שכונה: קרית | 16 |
| 6 | בקשה מקוונת עם הקלות | 20210417/1 ת. בנין: 8941 | בניה למגורים, תוספות בניה במגרש (מבנה חדש במגרש) | גוש: 8247 חלקה: 185 מגרש: 157 | גרשי חזי | רחוב מרשל פייר קניג 40, שכונה: נוף הטיילת | 19 |
| 7 | בקשה מקוונת ללא הקלות | 20230730/6 ת. בנין: 10429 | בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומות | גוש: 7944 חלקה: 79 תכ': 408-0517458 | י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ | נורדאו מקס, שכונה: קרית נורדאו | 24 |
| 8 | בקשה מקוונת ללא הקלות | 20200112/3 ת. בנין: 7250 | בניה למגורים, תוספות בניה במגורים מעל 25 מ"ר | גוש: 8231 חלקה: 310 מגרש: 1 | חסאן את ליבר בע"מ | רחוב גולומב, רחוב טרומפלדור 25, שכונה: צפון מזרח | 31 |



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

| | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| סעיף 1 | בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250383/4 | תיק בניין: 9709 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 10000493989

תאריך פתיחה: 14/09/2025

בעלי ענייןמבקש

שטרן גולד 71 בע"מ, החרושת 25 רעננה

בעל הנכס

אלכסנדר סורוקין, אנפה 10 סביון, 054-4980890

עורך

לבנטר ניר חיים, איתמר בן אבי 45 דירה 12 נתניה, 4230861

מהנדס

אהרון דניאל, טשרניחובסקי 24 כפר-סבא כפר-סבא, 052-3207473

מודד

בן אבי יצחק, עמק חפר 69 נתניה נתניה, 42220

כתובת:

איתמר בן אבי

גוש וחלקה:

גוש: 8260 חלקה: 67 מגרש: 1, חלקה: 68 מגרש: 1

תוכניות:

408-0448944, 408-0546879, 408-0158410, נת/100/ש, נת/100/ש, נת/271, נת/229, נת/219

יעוד:

מגורים ד' - מבא"ת

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: הריסת מבנה מגורים

מהות הבקשה

הריסת מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע קיים בהיתר מס' 12704 מיום 30.8.79

בדיקה מרחביתהערות:

- אישורים מגורמי פנים: מודד עירוני, בדיקת בעלויות, מח' השבחה, אגף איכות הסביבה, מח' פיקוח, שפי"ע, מי נתניה, מח' תנועה וחניה ומח' ניקוז.

- לא הוגשו התנגדויות.

- קיימת בקשה נוספת מס' 20240483 בשלב בקרת תכן להקמת בית מגורים משותף סה"כ 33 יחידות, בן 9 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף חניה ומחסנים, ח. טרפו, פיתוח שטח וגדרות.

דו"ח פיקוחבדיקת מפקח בניה

נעשתה ביקורת בשטח בתאריך 3/7/25.

התוכנית מתארת את המצב בשטח.

המוצע לא קיים.

המיועד להריסה טרם נהרס.

עבודות הבניה לא החלו.

מצב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע קיים בהיתר מס' 12704 מיום 30.8.79



החלטות

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע קיים בהיתר מס' 12704 מיום 30.8.79

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכ

- 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.

תנאים להיתר

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

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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.

- 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.

- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.

- קרינה - במידה וחדר השנאים/ טרפו הינו פרטי יש להציג היתר הקמה מהממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

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

- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו, על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות,

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250383/4

- לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש מסמך המעיד על התקשרות זו.
- פסולת בניין ועפר (חפירה) : במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- גנרטור : תנאי לתחילת עבודות : איסור הפעלת גנרטור - במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר,
- חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה הסמוכים למבני מגורים/ ציבוריים/ תעסוקה. על המבקש להגיש תצהיר כי לא יעשה שימוש בגנרטור.
- במקרים חריגים בהם אין אפשרות להתחבר לתשתית חשמל קיימת, באישור אגף איכות סביבה, יש להגיש תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אוורור - הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מרתפים עומד ב- 8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים+ הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

| | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| סעיף 2 | בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230826/4 | תיק בניין: 5546 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 10000380710

תאריך פתיחה: 29/09/2025

בעלי ענייןמבקש

יוסף גרבי, שד בנימין 68 נתניה, 054-3996886

טליה אביגאל בובלי, שד בנימין 68 נתניה, 054-3996886

בעל הנכס

יוסף גרבי, בני בנימין 68 נתניה, 054-3996886

טליה אביגאל בובלי, שד בנימין 68 נתניה, 054-3996886

עורך

גל לריסה, בר אילן 46 נתניה, 052-3328874

מהנדס

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

כתובת: רחוב שד בנימין 68

גוש וחלקה: גוש: 8260 חלקה: 141 מגרש: 141/8260

תוכניות: 408-0158410, נת/290, 1, נת/100, ש, נת/374, נת/290

יעוד: אזור מגורים מיוחד

שטח מגרש נטו לז 1000.00 מ"ר

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

הכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 22 בשני המפלסים לפי היתר מס' 21 מיום 30.04.95.

בדיקה מרחבית

| זכות | קיים בהיתר | מוצע | סה"כ | סה"כ % | מותר | % מותרים | הערות |
|----------------------|------------|-------|--------|--------|--------|----------|--|
| למבקש עיקרי על קרקעי | 108.13 | 84.67 | 192.80 | | 195.00 | | קומה 5- 3.25 מ"ר קומה 6- 81.42 מ"ר לפי תבי"ע נת/מק/49/548 |
| שטח שירות על קרקעי | 80.00 | | 80.00 | | | | בהיתר |
| שטח שירות תת קרקעי | 117.00 | | 117.00 | | | | בהיתר |
| שימושים | | | | | | | אזור מגורים ג' |
| מספר יח"ד | 22.00 | | 22.00 | | | | |
| מספר קומות תת קרקעי | 1.00 | | 1.00 | | | | |
| מספר קומות על קרקעי | 6.00 | | 6.00 | | | | |
| קו בנין קדמי | 3.80 | | | | | | לשדרות בנימין. |
| קו בנין אחורי | 6.00 | | | | | | |
| קו בנין צידי | | | | | | | צידי צפוני: 4.15 מ' - 4.8 מ' ע"פ הקיים |
| קו בנין צידי | | | | | | | צדדי דרומי: 4.4 מ' - 4.4 מ' ע"פ הקיים. |
| גובה | 20.41 | | | | 21.66 | | |
| מרפסות | | | | | | | מרפסות גג |

הערות:

1. אישורי שהתקבלו:

מודד עירייה, השבחה, ניקוז, תנועה וחניה, איכות סביבה, מי נתניה, שפ"ע, פיקוח, בעלויות.



2. הבקשה מובאת לדיון לפי תב"ע נת/מק/49/548.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה

לאור בקשה להכשרת מצב קיים בוצעה ביקורת בנכס ב-06.2.25:

התוכנית אינה מתארת את המצב בשטח.
-החלוקה הפנימית בקומה 6 אינה תואמת.
-קקיימים 2 שירותים ומקלחת ומטבחים.

חשוב לציין שקיים תיק פיקוח, כמו כן קיים צו הריסה על הקומה כולה.

מצ"ב תמונות בארכיב.

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר הכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 22 בשני המפלסים לפי היתר מס' 21 מיום 30.04.95.

החלטות

לאשר הכשרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 22 בשני המפלסים לפי היתר מס' 21 מיום 30.04.95.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכן

- 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"י/קק"ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור קונסטרוקטור לתוספת מבוקשת
- תירשם הערת אזהרה בטאבו עבור התוספת מבוקשת ליח"ד

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.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר התוספות המוצעות.
- 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
- 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 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.
- 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 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).
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- 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 3 | בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250648/3 | תיק בניין: 10412 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 10000424176

תאריך פתיחה: 18/12/2025

בעלי ענייןמבקש

עיריית נתניה, הצורן 6 נתניה, 4250606

בעל הנכס

עיריית נתניה, הצורן 6 נתניה, 4250606

מדינת ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

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

מהנדס

קרבי צבי, הרדוך הנחלים 15, קיסריה קיסריה

כתובת:

הביכורים, שכונה: עין התכלת

גוש וחלקה:

גוש: 8322 חלקה: 377 מגרש: 300

תוכניות:

תמל/1010, 408-1119304, 408-0546879, 408-0158410, נת/4/2, נת/2

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור - מבא"ת שטח מגרש נטו לז' 7780.00 מ"ר

שימושים:

נושאים רוחביים תאור הבקשה: חדרי שנאים / טרנספורמציה

מהות הבקשה

הקמת חדר תת קרקעי עבור שני שנאים.

בדיקה מרחבית

| זכות | קיים בהיתר | מוצע | סה"כ | סה"כ % | מותר | % מותרים | הערות |
|--------------------|------------|-------|-------|--------|-----------|----------|--|
| שטח שירות תת קרקעי | | 39.15 | 39.15 | | 12,004.00 | | לפי תכנית תמ"ל/1010 |
| שימושים | | | | | | | ייעוד חלקה 377 הינו מבנים ומוסדות ציבור לרבות מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים לפי תכנית תמ"ל/1010 |
| קו בנין קדמי | | | | | | | קו בניין קדמי לרחוב אלמוג הינו 0.0 מ' |

1. אישורים/מסמכים שהתקבלו: תכנית חתומה ע"י ראש העיר ומנכ"ל העירייה, אישור אגף נכסים, אישור אגף איכות הסביבה, אישור תאגיד מי נתניה, תכנית חתומה ע"י חברת חשמל, תכנית חתומה ע"י יועץ בטיחות, אישור חל"ת, אישור מחלקת ניקוז, אישור פקיד היערות העירוני.
2. תכנית בינוי ב/300/1010 אושרה בישיבת וועדת משנה מספר 43 בתאריך 18/09/23 בהתאם להוראות תכנית תמ"ל/1010 ונת/7/400.צ.

דו"ח פיקוח- בדיקת מפקח בניה

- נעשתה ביקורת בשטח בתאריך 8/9/25. התוכנית מתארת את המציאות בשטח. המוצא לא קיים. עבודות הבניה לא החלו.

מצב תמונות בארכיב.



**חוות דעת מהנדסת העיר
לאשר הבקשה להקמת חדר תת קרקעי עבור שני שנאים.**

**החלטות
לאשר הבקשה להקמת חדר תת קרקעי עבור שני שנאים.**

מכון בקרה לא

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

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

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- 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 תצהיר קבלן רשום.
- 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.
- אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים בחלקה על גבי תכנית ארגון האתר.
- 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 בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- הצהרות בטיחות קבלן ראשי ומנהל עבודה.
- יש לצרף טופס הצהרת מודד בליווי קובץ מדידה תואם חתום.
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי הקבלן המבצע, ממונה הבטיחות מטעמו ומפקח הבטיחות מטעם האגף.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע כל הבדיקות הנדרשות בפרויקט.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250648/3

- 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, הצהרת אחראי לביצוע שלד, הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- רישיונות כריתה / העתקה מפקיד היערות העירוני.
- הפקדת כתב ערבות בגזברות העיריה עבור שימור העצים / מחויבות נטיעה.
- סיום מחויבויות כספיות לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה.
- גידור העצים לשימור באיזכורית ואגרונום מלווה לתחילת וביצוע העבודות.

תנאים למהלך הביצוע

- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית.
- אישור תאום תשתיות עם הגורמים כגון: חב' חשמל, בזק, כבלים, חב' הגז וכו'.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים לפי בקשת מנהל אכיפה סביבתי.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין.
- 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.
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

תנאים לתעודת גמר

- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- 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.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- 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.
- קרינה אלקטרומגנטית - מדידה בפועל ואישור יועץ מוסמך.
- יש לשמור על כללי העזר העירוניים ולהגיש את כל המסמכים הנדרשים למחלקת פיקוח סביבתי בהתאם לדרישות.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת קבלן רשום.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- 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.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר.
- 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: 20250002/4 | תיק בניין: 3259 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 10000452962

תאריך פתיחה: 19/10/2025

בעלי ענייןמבקש

אבשלום להב, הגדוד העברי 44 נתניה, 054-6555761

בעל הנכס

ק.ק.ל

עורך

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

מהנדס

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

מודד

וסאם עיראקי, ת.ד 3056 טירה, 44915, 050-6308479

כתובת:

רחוב הגדוד העברי 44, שכונה: עין התכלת

גוש וחלקה:

גוש: 8321 חלקה: 69 מגרש: 5ב

תוכניות:

נת/10/1, 408-0158410, נת/16/650, נת/5/10

שימושים:

בניה למגורים

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

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים,

מבוקש תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים וחיצוניים, הריסות, ביח"ד קיימת בהיתר מספר 8600 מתאריך 21.01.1969

בדיקה מרחבית

| זכות | קיים בהיתר | מוצע | סה"כ | סה"כ % | מותר | % מותרים | הערות |
|----------------------|------------|------|--------|--------|--------|----------|---|
| למבקש עיקרי על קרקעי | 119.11 | 4.07 | 123.18 | | 170.00 | | מבקש |
| למבקש שירות על קרקעי | 14.96 | | 14.96 | | 39.00 | | מותר: 15- מ"ר חניה 12- ממ"ד 12 מ"ר מחסן קיים בהיתר: 14.96- "ר מחסן |
| שימושים | | | | | | | מגורים ג' |
| מספר יח"ד | | 1.00 | 1.00 | | 1.00 | | |
| מספר קומות על קרקעי | | 1.00 | 1.00 | | 2.00 | | |
| קו בנין קדמי | 4.00 | | | | 4.00 | | צפוני לרח הגדוד העברי |
| קו בנין אחורי | 3.00 | 3.00 | | | 3.00 | | דרומי |
| קו בנין צידי | 2.40 | 2.40 | | | 2.40 | | צידי מערבי |
| גובה | | 3.30 | | | 11.00 | | |
| פרגולות | | | | | | | |
| מרפסות | | 9.09 | 9.09 | | | | |

הערות:

- אישורים מגורמי פנים: בעליות, מודד עירייה, השבחה, תנועה וחניה, אגף איכות הסביבה, מי נתניה, שפ"ע.
- הבקשה מובאת לדיון לפי נת/מק/86/650.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250002/4

- התכנית אינה מתארת את המצב בשטח.
- לא בוצע הריסות טריסים במרפסת הדרום מזרחית. ראה תמונה
 - חזיתות לא תואמות (קיימים פתחים שאינם מופעים בתכנית כמו כן דלת בחזית המערבית אטומה)
 - קיים מטבח + שירותים ומקלחת נוספים בתוספת המבוקשת בצד המערבי. ראה תמונות.
 - קיים סגירה שאינה מופיעה בתכנית.
 - קיים שער נוסף בצידו המערבי לחלקה שאינו מופיע בתכנית. ראה תמונות.
 - יש לציין שבמחסן ובמרפסת מרוצפת ישנו גג אבסט.
 - מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים,

מבוקש תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים וחיצוניים, הריסות, ביח"ד קיימת בהיתר מספר 8600 מתאריך 21.01.1969

החלטות

לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים,

מבוקש תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים וחיצוניים, הריסות, ביח"ד קיימת בהיתר מספר 8600 מתאריך 21.01.1969

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, 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.
- במקרה שישנה בעלות רמ"ק/ל/ר"פ יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- אישור שפע
- דו"ח פיקוח הריסות לפי מסומן בתכנית

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250002/4

- 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.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- 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.
- 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.
- 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
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

| | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| סעיף 5 | בקשה מקוונת ללא הקלות: 20220140/2 | תיק בניין: 3883 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 10000484681

תאריך פתיחה: 30/08/2022

בעלי ענייןמבקש

אורית מורציאנו, עגנון 23 נתניה, 4201448, 054-7103338

בעל הנכס

מדינת ישראל

עורך

מרטין יהונתן, שמואל הנציב 24 נתניה

מהנדס

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

מודד

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

כתובת:

רחוב ש"י עגנון 23, רחוב ש"י עגנון 25, שכונה: קרית נורדאו

גוש וחלקה:

גוש: 7959 חלקה: 63 מגרש: 55

תוכניות:

תרש"צ/3/14/20, 408-0158410, נת/10/401, תרש"צ/3/14/20

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

שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת עליית גג, שינוי בפיתוח שטח ומגרש לבית מגורים קיים בהיתר מס 2015004 מיום 16.10.13.

בדיקה מרחבית

| זכות | קיים בהיתר | מוצע | סה"כ | סה"כ % | מותר | % מותרים | הערות |
|------------------------|------------|-------|--------|--------|------|----------|--------------------------------------|
| שטחים עיקריים על קרקעי | 142.42 | | 142.42 | | | | |
| שטחים עיקריים על קרקעי | | 94.12 | 94.12 | | | | מוצע עלית גג |
| סה"כ שטחי שירות | 24.00 | | 24.00 | | | | |
| שימושים | | | | | | | |
| מספר יחיד | | | | | | | תוספת יחיד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה) |
| קו בנין קדמי | 4.00 | | | | | | |
| קו בנין צידי | 3.00 | | | | | | (|
| גובה | | 7.00 | | | | | |
| גדרות | 55.00 | | | | | | |
| פרגולות | 13.42 | | 13.42 | | | | |

הערות:

1. אישורי גורמים: איכות סביבה, מודד עירייה, השבחה, ניקוז, תנועה וחניה, פיקוח, בעלויות.

דו"ח פיקוח- בדיקת מפקח בניה

ביקרתי במקרקעין ביום 02.03.2022

התוכנית מתארת את המצב הקיים באופן הבא:



1. השינויים המבוקשים בפתחים בחזיתות קיימים ותואמים את המוצע.
2. תוספת הבניה / הריסה בקומת הקרקע (מדרגות) ותוספת הבניה בחלל הגג והשינויים בגג טרם בוצעו
3. השינויים בגדרות בוצעו ותואמים את המבוקש וכן שינוי המדרגות בכניסה מהרחוב
4. השינויים בפרגולות קיימים ותואמים את המבוקש

מצ"ב תמונות

חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר בקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת עליית גג, שינוי בפיתוח שטח ומגרש לבית מגורים קיים בהיתר מס 2015004 מיום 16.10.13 .

החלטות

לאשר בקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת עליית גג, שינוי בפיתוח שטח ומגרש לבית מגורים קיים בהיתר מס 2015004 מיום 16.10.13 .

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור מי נתניה
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"ק/ל"ר"פ, יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.

תנאים להיתר

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

תנאים לתחילת עבודות

- 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.
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המס'ד בקשה מקוונת ללא הקלות: 20220140/2

- 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 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.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- 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.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה

תנאים למהלך הביצוע

- 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 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.
- 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.
- 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 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
- 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.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

| | | |
|---|----------------------------------|-----------------|
| סעיף 6 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20210417/1 | תיק בניין: 8941 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 10000086012-3

תאריך פתיחה: 09/05/2022

בעלי ענייןמבקש

גרשי חזי, שד בן גוריון 143 נתניה, 052-8722166

בעל הנכס

איבגי מיכאל ואחרים, מרשל פייר קניג 40 נתניה

עורך

גלעד חממי, מלכי ישראל 7 תל אביב-יפו, 050-5305665

מהנדס

ברוך איציק, שד בנימין 80 נתניה, 052-3603835

מודד

חוסאם מסארוה, טייבה, 40400, 052-2650723

כתובת: רחוב מרשל פייר קניג 40, שכונה: נוף הטיילת

גוש וחלקה: גוש: 8247 חלקה: 185 מגרש: 157

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

יעוד: אזור מגורים א' שטח מגרש נטו לו 739.00 מ"ר

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגרש (מבנה חדש במגרש בנוי), בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך הארכת תוקף להיתר מספר 2022161 מיום 26.10.2022: הקמת 2 יח"ד בצד המערבי בחלקה הכוללות 2 קומות מעל קומת מרתף, קומה חלקית לחדרי יציאה לגג ובריכת שחיה לכל יח"ד.

בדיקה מרחבית

| זכות | קיים בהיתר | מוצע | סה"כ | סה"כ % | מותר | % מותרים | הערות |
|----------------------|------------|--------|--------|--------|--------|----------|---|
| למבקש עיקרי על קרקעי | | 303.53 | 303.53 | | 269.37 | | מותר: $269.37 = 73\% * 369$ $22.14 = 6\% * 369$ (הקלה) $9.22 = 2.5\% * 369$ (הקלה) סה"כ מותר תבי"ע + 6% + 2.5%: 300.73 מ"ר קיימת חריגה בשטח של 2.80 מ"ר |
| למבקש עיקרי תת קרקעי | | 93.76 | 93.76 | | 100.00 | | מותר: בקונטור הקומה שמעל ע"פ נת/7/400 |
| למבקש שירות על קרקעי | | 4.20 | 4.20 | | 6.00 | | ע"פ נת/600/א הסבה |
| למבקש שירות תת קרקעי | | 137.52 | 137.52 | | | | מוצע: חניות + ממ"דים מותר ע"פ נת/7/400 ח: בניה בקונטור הקמה שמעל, למעט חניה שתותר בק.ב צדדי ואחרוי אפס |
| שימושים | | | | | | | מגורים א' |



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210417/1

| הערות | % מותרים | מותר | סה"כ % | סה"כ | מוצע | קיים בהיתר | זכות |
|---|----------|------|--------|-------|-------|------------|---------------------|
| | | 4.00 | | 3.00 | 2.00 | 1.00 | מספר יח"ד |
| | | | | 1.00 | 1.00 | | מספר קומות תת קרקעי |
| פורסמה קומה בהקלה | | 2.00 | | 3.00 | 3.00 | | מספר קומות על קרקעי |
| לכיוון רח' התהילה מבוקש גגון מבטון הבולט מגבול החלקה. | | 4.00 | | | 3.52 | | קו בנין קדמי |
| צפוני פורסמה הקלה עד 10% בקיר עם פתחים | | 3.00 | | | 2.70 | | קו בנין צידי |
| דרומי פורסמה הקלה עד 10% בקיר עם פתחים | | 3.00 | | | 2.70 | | קו בנין צידי |
| | | | | | 10.05 | | גובה |
| פורסמו הקלות להקמת בריכת שחיה מעבר לק.ב. קידמי וצידי | | | | | | | בריכות שחיה |
| סה"כ ל-2 יח"ד | | | | 35.35 | 35.35 | | פרגולות |
| קונזולית פורסמה הקלה להבלטת מרפסת | | | | 11.55 | 11.55 | | מרפסות |
| גג | | | | 78.84 | 78.84 | | מרפסות |

הערות :

1. הבקשה להארכת תוקף היתר הינה בהתאם לבקשת המבקשים במכתבם מיום 18.11.2025 לצורך סיום בניה.

הערות תכנוניות - טבלת שטחים**דו"ח פיקוח****- בדיקת מפקח בניה**

התוכנית מתארת את המציאות בשטח המוצע אינו קיים טרם החלו עבודות הבנייה קיים פסולת בנייה מהמגרש הסמוך בגוש 8247 חלקה 186 שבתהליך בנייה .

מצ"ב תמונות בארכיב קבצים

חוות דעת מהנדסת העיר

להותיר היתר מס' 2022161 מיום 26.10.2022 על כנו, למעט הארכת תוקף ההיתר שנה 1 נוספת , עד ל- 26.10.2026.

החלטות

להותיר היתר מס' 2022161 מיום 26.10.2022 על כנו, למעט הארכת תוקף ההיתר שנה 1 נוספת , עד ל- 26.10.2026.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210417/1

חברים:

אדיר בנימיני, אדרי' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- במקרה של שינוי במיקום הבריכה יידרש אישור נוסף מהאגף לאיכות הסביבה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות)
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן דירתי/קומתי/מוסדי או שיפור מיגון, 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.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך
- אישור תאגיד המים.
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- אישור יועץ בטיחות
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת
- אישור ולחו"ף
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"ל/ק"ל/ר"פ, יש להציג אישור רמ"ל, כולל הצגת חוזה חכירה.

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

- להציג חוזה עם קבלן לפינוי פסולת בניין בעל הרישיון להובלת פסולת בניין פריט 5.ב.01 בר תוקף ובעל הרישיון מוביל
- 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.
- 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.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- 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.
- 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.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210417/1

- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- 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.
- במידה ומתוכננת בריכה : חוות דעת אקוסטית מידי גורם מוסמך בנוגע לחדר מכונות הבריכה.
- יש לצרף תצהיר קבלן רשום.
- 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, עריכת ביקורת באתר בנייה
- 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.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- 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).
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- 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

- 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.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים
- 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.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכול חומר (חיפוי) אחר.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנן 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 חוף (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210417/1

- הצהרת עורך משנה נוסף
- הצהרת קבלן רשום
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- 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.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לכלי רכב והולכי רגל, ברמפה המשותפת.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- 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.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- 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

| | | | | | |
|-----------------------------|------------|------------|------------------------|---|------|
| 10429 | תיק בניין: | 20230730/6 | בקשה מקוונת ללא הקלות: | 7 | סעיף |
| 24/12/2025 : תאריך: 82 מספר | | | | | |

מס' רישוי זמין 10000295481

תאריך פתיחה: 04/06/2024

בעלי ענייןמבקש

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

בעל הנכס

עמר שחר, נורדאו 57/2 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: 79, חלקה: 26 מגרש: 101, חלקה: 27 מגרש: 101, חלקה: 28 מגרש: 101

תוכניות: 408-0517458, 408-0546879, 408-0158410, תרש"צ/1/12/3, נת/401/1, ב/נת/מק/401/18/ב

יעוד: אזור מגורים ד'

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

דיון חוזר לצורך עדכון אינפורמציה לבקשה שנידונה בוועדת רשות רישוי מספר 32 מתאריך 18.12.2024 מהות הבקשה: שלושה מבני מגורים על גבי 4 קומות מרתף לחניון משותף עם מגרש 102, מגדל בן 33 קומות מגורים על גבי קומת קרקע הכוללת גן ילדים ומסחר וקומת ציבורית ופנאי + שני מבנים בני 7 קומות מגורים על גבי קומת קרקע מסחרית, קומה פנאי ומחסנים. צובר גז סה"כ 199 יח"ד.

בדיקה מרחבית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230730/6

| הערות | % מותרים | מותר | סה"כ % | סה"כ | מוצע | קיים בהיתר | זכות |
|---|----------|-----------|--------|-----------|-----------|------------|------------------------|
| מגרש 101 מותר : מגורים : 16990 מ"ר פנאי: למגדל 120 מ"ר מרקמי 50 מ"ר+50 מ"ר מוצע : מגורים : 17221.05 מ"ר פנאי : למגדל 119.45 מ"ר מרקמי 68.60 מ"ר מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10% : ניוד מוצע ממגרש 100 מגורים : 231.05 מ"ר (כ-1.25%) | | 17,210.00 | | 17,409.10 | 17,409.10 | | שטחים עיקריים על קרקעי |
| מבנים ומוסדות | | 200.00 | | 200.00 | 200.00 | | שטחים עיקריים על קרקעי |
| מסחר | | 600.00 | | 545.46 | 545.46 | | שטחים עיקריים על קרקעי |
| מרפסות מותר: שטחי המגורים, תתאפשר העברת זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתחום התוכנית בשיעור של עד 10% שטח מנייד ממגרש 100 = 212.84 מ"ר (כ-5.82%) | | 3,500.00 | | 3,712.84 | 3,712.84 | | שטחים עיקריים על קרקעי |
| מגורים | | 8,300.00 | | 8,134.93 | 8,134.93 | | שטח שירות על קרקעי |
| ציבור | | 100.00 | | 100.00 | 100.00 | | שטח שירות על קרקעי |
| | | 16,698.00 | | 10,924.05 | 10,924.05 | | שטח שירות תת קרקעי |
| מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר | | | | | | | שימושים |
| | | 199.00 | | 199.00 | 199.00 | | מספר יח"ד |
| * | | | | | | | תמהיל |
| ביניין 1-3 קומות תת קרקעי ביניין 2-4 קומות תת קרקעי ביניין 3-4 קומות תת קרקעי | | 5.00 | | 4.00 | 4.00 | | מספר קומות תת קרקעי |
| ביניין 1-33 קומות מגורים+ק.ק+ קומת פנאי וציבורי+גג טכני, סה"כ 36. ביניין 2-7 קומות+ק.ק+ק.פנאי ומחסנים+גג טכני, סה"כ 10 ביניין 3-7 קומות+ק.ק+ק.פנאי ומחסנים+גג טכני, סה"כ 10 | | 36.00 | | 36.00 | 36.00 | | מספר קומות על קרקעי |
| עפ"י תשריט | | | | | | | קו בנין קדמי |
| עפ"י תשריט | | | | | | | קו בנין אחורי |
| עפ"י תשריט | | | | | | | קו בנין צידי |
| מותר : גובה מגדל 122.60 מטר גובה מרקמי 33.80 מטר מוצע : גובה מגדל 122.60 מטר גובה מרקמי 32.67 מטר | | 122.60 | | | 122.56 | | גובה |

הערות :

1. אישורים מגורמי פנים : שפ"ע, מבני ציבור, 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
 מרפסות : 3656 מ"ר
במסגרת הבקשה נידו מהמגרש 100 :
מגורים : 231.05 מ"ר (כ-1.25%)
מרפסות 212.84 מ"ר (כ-5.28%)

3. תמהיל דירות :

יח"ד 2.5 חדרים - שטח 60 מ"ר - 43 יח"ד
 יח"ד 3 חדרים - שטח כ-75 מ"ר - 45 יח"ד
 יח"ד 3 חדרים - שטח 95 מ"ר - 18 יח"ד
 יח"ד 4 חדרים - שטח כ-110 מ"ר - 25 יח"ד
 יח"ד 5 חדרים - שטח כ-133 מ"ר - 46 יח"ד
 יח"ד 5 חדרים - שטח כ-145 מ"ר - 4 יח"ד
 יח"ד 6 חדרים - שטח כ-148 מ"ר - 16 יח"ד
 יח"ד 6 חדרים - שטח כ-179 מ"ר - 2 יח"ד

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 בהתאם להסכם היזם מול הדיירים.
 - ב. התאמת ממ"דים, ממ"קים בהתאם לדרישות פקע"ר.
 - ג. עדכון פתרון מילוט במפלס גלריה בהתאם לדרישות כיבוי אש.
 - ד. תוספת גגונים לרחבות פריקה וטעינה לדרישת משרד הבריאות.

דו"ח פיקוח

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

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
ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, 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 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
- אישור משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שהוטמנו)
- אישור רת"א
- אישור משרד הביטחון
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי
- **תב"ע נת/מק/18/401/ב:**
- אישור חברת חשמל לרבות להעתקת תשתיות באחריות מבקש הבקשה להיתר.
- הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחיבות עם העיריה).
- תיאום עם האגף לתברואה ומחלקת עיצוב עיר. חדרי האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות העירוניות ולתקנות התכנון והבניה
- הגשת תכנית הידרולוגית מפורטת של פתרון הניקוז וניהול מי נגר לרבות פירוט חיבורים למערכת ניקוז עירונית לאישור אגף תשתיות.
- סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר ותנאיו ואגרות טיפול בפסולת בנין) תשס"ה 2005.
- תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלבנטית.
- הצמדת מחסנים למגורים ולמסחר (לא יותרו כיחידות עצמאיות).
- חתימה על התחיבות להקצאת מעטפת גני ילדים, מעונות יום ושימושים לרווחה, קהילה וחברה ומסירתם לעיריית נתניה.
- אישור מחלקת תברואה ומחלקת עיצוב עיר.
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.
- אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
- 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.

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

- 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.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לחומרי הגמר לפיתוח למבנה ראשון במבנן.
- 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 על תוצאות הסקר במידה וקיים צורך בשימור

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230730/6

איכות סביבה אישור ניתן לכתובות: נורדאו 71-51 בלבד.

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיכוני, 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 + ביטוח לעוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא יפגע 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.
- יש לצרף קובץ אלקטרוני של ההיתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי הקבלן המבצע, ממונה הבטיחות מטעמו ומפקח הבטיחות מטעם האגף
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת בניין ועפר והסכם התקשרות עם אתר פסולת
- 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 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.
- **תב"ע נת/מק/18/401/ב**
- תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 101, 601 והקמת מבנה מרקמי למגורים-הריסת מבנים הקיימים בחלקה 26
- תנאי לתחילת עבודות בניה בתאי שטח 101 והקמת מגדל מגורים- הריסת מבנים הקיימים בחלקות 27-28
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית).
- תכנית הריסה
- **אישור חלקי לבית אחד מתוך שלושה**
- הגשת טופס תצהיר חתום על אומדן כמויות פסולת הריסה יש לציין אם קיים באתר אסבסט ומה שטחו.
- סקר להימצאות אסבסט במבנה ע"י סוקר אסבסט רשוי. במידה ועל פי הסקר נמצא אסבסט יש להציג אישור על פינוי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת תכנית גלאי CO בחניון, והצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון מערכת האוורור עומד ב 8 החלפות אוויר בשעה.

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, בצורך מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20230730/6

- 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

- הקמת קרן ניהול ותחזוקת הבית המשותף לדיירים המפונים, תהיה ל-5 שנים.
- 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' השקיייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- אישור ועדת תנועה בגין החניות הנכים למסחר לצורך מיקום תמרורים כתנאי להיתר בניה.
- 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
- רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין או לחילופין הפקדת ערבות בנקאית לרישום התכנית.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- רישום זיקת הנאה
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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 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
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת מורשה נגישות

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20230730/6

- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת קבלן רשום
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- **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 הב
- . 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.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

| | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| סעיף 8 | בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200112/3 | תיק בניין: 7250 |
| קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 82 תאריך: 24/12/2025 | | |

מס' רישוי זמין 4838723206

תאריך פתיחה: 03/06/2021

בעלי ענייןמבקש

חסאן את ליבר בע"מ, יד חרוצים 19 נתניה, 09-8351465

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל, פתח תקוה 88 תל אביב-יפו

עורך

כץ נחום, שד חן 9 נתניה, 050-5753384

מהנדס

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

מודד

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

כתובת:

רחוב גולומב, רחוב טרומפלדור 25, שכונה: צפון מזרח מרכז העיר

גוש וחלקה:

גוש: 8231 חלקה: 310 מגרש: 1

תוכניות:

408-0387241, 408-0119321

יעוד:

אזור מגורים ג'-מבא"ת

שטח מגרש נטו לז' 1231.00 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 היתר בניה מס' 2024130 מיום 12.09.2024

מהות הבקשה: לתוספת דירה בקומת הקרקע, שינויים פנימיים ושינויים בפיתוח

בבניין מגורים קיים לפי היתר מס' 19000356 מיום 22.12.2014

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 : 20200112/3

| 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) |
| 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) |

הערות:

א. התקבל מכתב ביום 05.10.2025 מאת המבקש לביטול תנאים משלב תעודת גמר :

1. תעודת בדיקה למניעת דליקות מהרשות הארצית לכבאות והצלה.
2. דו"ח ביקורת מפקח פיקוד העורף לתקינות ממ"ד (יש ממ"ד שנבנה עוד בעת בניית הבניין).
3. בדיקת מעקות ומסעדים פנים וחוץ (אין בדירה).
4. אישור בדיקת גז (הדירה מחוברת לצובר קיים שאושר מזמן בעת בניית הבניין).

ב. התקבל מייל ממחלקת פיקוח המאשר את ביטול הדרישות הנ"ל, מתוּיֵק בארכיב קבצים.

התוכנית מתארת את המצב בשטח
טרם החילו עבודות הבניה וההריסה
מצ"ב תמונות בארכיב

חוות דעת מהנדסת העיר

- ממליצים להותיר את היתר בניה מס' 2024130 מיום 12.09.2024 על כנו, פרט לביטול הדרישות בשלב תעודת גמר:
1. תעודת בדיקה למניעת דליקות מהרשות הארצית לכבאות והצלה.
 2. דו"ח ביקורת מפקח פיקוד העורף לתקינות ממ"ד
 3. בדיקת מעקות ומסעדים פנים וחוץ.
 4. אישור בדיקת גז.

החלטות

- להותיר את היתר בניה מס' 2024130 מיום 12.09.2024 על כנו, פרט לביטול הדרישות בשלב תעודת גמר:
1. תעודת בדיקה למניעת דליקות מהרשות הארצית לכבאות והצלה.
 2. דו"ח ביקורת מפקח פיקוד העורף לתקינות ממ"ד
 3. בדיקת מעקות ומסעדים פנים וחוץ.
 4. אישור בדיקת גז.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל:

אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

תנאים לשלב בקרת תכן

- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות) והצהרת מהנדס.
- אישור מחלקת שפ"ע
- אישור מחלקת תנועה וחניה
- חישוב מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות ונתוני תנועה העוללים נפח כניסה ויציאה לחניונים ומהם החוצה בשעת שיא(סעיף 6.10.1.1 א).
- תיאום פתרונות למיתון מטרדי רוח באזורים הצפויים להתגברות עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית נתניה (לפי סעיף 6.10.4)
- אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הצגת אישורים נוספים מגורמים מאשרים או מגופים בעלי תשתית הנדרשים על פי תכנית, חיקוק או הנחיות מרחביות.
- יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.

תנאים להיתר

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 .
- 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

- אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים בחלקה על גבי תכנית ארגון האתר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200112/3

- אישור פקיד היערות העירוני לתאום תשתית לנטיעת עצים במדרכות. (לבקשות בזכות הדרך).
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- 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.
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- 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 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.
- **איכות סביבה**
- אומדן פסולת
- הסכם התקשרות
- אישור סופי

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.
- 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

- 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.
- 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.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפכח 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 תכנ 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.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200112/3

- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- 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.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים- רק במקרה שממנים עורך משנה יש לצרף.
- הצהרת עורך משנה נוסף- רק במקרה שממנים עורך משנה יש לצרף.
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- 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.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- תירשומה זיקות הנאה לציבור על פי המסומן בתשריט, להבטחת מעבר רגלי במפלס הקרקע בלבד.
- רישום זיקות הנאה בתחום התכנית יהיה תנאי למתן היתר
- בתאי שטח 401, 100 ו-101 תרשם זיקת הנאה בחניונים אשר תבטיח תעבר וחניה למתחם ג' במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יחיד בתקנה 27.
- אישור ממכון התקנים על עמידה בת"י 412 עבור רחבת כיבוי אש/דחסינית ובתוואי הנסיעה אליהם.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- אישור מכון התעדה על עמידה בת"י 5281 (אישור שלב ב').
- אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש
- 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.
- 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.
- 1. השלמת חובת הנטיעה
- 2. 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 הנ"ל, היזם יישא בעלויות החזרת מצב לקדמ
- 3. במידה ותתקיים אי עמידה במחויבות נטיעה (כמתואר בסעיף 3.3 בחו"ד פקידת היערות), יתבצע מימוש כתב הערבות בחלקו היחסי עד שלמותו (ע"פ הנדרש) לתב"ר הפיצוי הנופי של העיריה.
- חניות נכים וחניות המיועדות למסחר יירשמו כרכוש משותף.
- אצירת אשפה – בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת בניין ועפר:
- יש להציג סה"כ כמות הפסולת שנקלטה ונשקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- בניה ירוקה:
- במידה ונדרש אוגדן - יש להגיש תצהיר יועצים ומלווה בניה ירוקה (בפורמט העירייה) על ביצוע בהתאם לאוגדן שהוגש בפורמט העירייה.
- ערבות בנקאית:
- יש להגיש ערבות בנקאית בנושאי קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקאית בשלב תעודת גמר".
- קרינה:
- דו"ח הקרינה יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף אי"ס + דו"ח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה:
- אוורור:
- נטיעות:
- אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200112/3

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף (6 יח"ד ומעלה).
- 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.
- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שטרם הוטמנו).
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע במונה ע"י המבקש.
- אישור עם גורם מאשר המנוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר
- עמדה מצילה חיים - הצבת העמדה בפועל במיקום המסומן.
- במקרה שיש דרישה לרמזור/תמרור/מראה פנורמית, יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה לגבי התקנתם בפועל.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני חניה/עוגני קשירה לאופנועים ולאופניים.
- אישור על ביצוע הסדרי חניה ותנועה בהתאם לנספח התנועה מפיקוח על הבניה.
- אישור מפיקוח על ביצוע סימון/צביעה כחוק של חניות הנכים.

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

אדר' שרון פישמן
מהנדסת הועדה