



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250464/2	תיק בניין: 10558
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 88 תאריך: 01/02/2026		

מס' רישוי זמין 1000049955

תאריך פתיחה: 28/09/2025

בעלי ענייןמבקש

דן מרקוביץ יזמות ובניה בע"מ, ת.ד. 7038 נתניה, 42170, 050-7955966

בעל הנכס

יצחק ברדריאן, ערד 12 ירושלים, 050-7723045

עורך

אילן אפשטיין, אלון צבי 20 נתניה, 4244110, 054-4659465

מהנדס

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

מודד

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

כתובת:

כוכב הצפון, שכונה: כוכב הצפון

גוש וחלקה:

גוש: 9133 חלקה: 17 מגרש: 2A, חלקה: 18 מגרש: 2A, חלקה: 19 מגרש: 2A, חלקה: 20  
 מגרש: 2A, חלקה: 23 מגרש: 2A, חלקה: 24 מגרש: 2A, חלקה: 25 מגרש: 2A, חלקה:  
 26 מגרש: 2A

תוכניות:

408-0465468, 408-0546879, 408-0158410, נת/545/א/1, נת/545/א/בבמ, נת/100/ש/1, נת/545/219

יעוד:

אזור מגורים גי-מבא"ת

שימושים:

בניה למגורים

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

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים בעל 10 קומות הכולל: לובי כניסה, שטחי שירות ו- 2 דירות גן בקומת הקרקע  
 9 קומות מגורים, חניון תת-קרקעי ופיתוח שטח - סה"כ 36 יח"ד.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		3,389.64	3,389.64		3,390.00		
שטח שירות על קרקעי		863.92	863.92		864.00		
שטח שירות תת קרקעי		1,612.74	1,612.74				יותר מרתפים בגבול תא שטח עד קו בניין אפס בכל הצדדים
תכסית קרקע		433.97	433.97				
שימושים							מגורים ג' ושפ"פ
מספר יח"ד		36.00	36.00		36.00		
תמהיל							8 דירות בנת 3 חדרים 18 דירות בנות 4 חדרים 8 דירות בנות 5 חדרים 2 דירות בנות 6 חדרים
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		

# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250464/2

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מספר קומות על קרקעי		10.00	10.00	10.00	10.00		מותר ומוצע : ק.כניסה גבוהה . 9 קומות הכוללות דופלקסים + גג טכני
קו בנין קדמי		8.30			5.00		לרחוב יוסף בורג
קו בנין קדמי		10.00			4.00		צפוני
קו בנין צידי		5.00			5.00		מזרחי
קו בנין צידי		10.00			4.00		מערבי
גובה		36.33			38.00		הגבהת מפלס ה-0.00 ב מעל 1.20 מ' הגבהת המבנה מ ל
גדרות		2,375.00					
פרגולות		147.86		147.86			
מרפסות		410.76		410.76	432.00		קונזולית
מרפסות		92.61		92.61			גג

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים : מודד עירייה, השבחה, ניקוז, תנועה וחניה, מינתניה, שפי"ע, פיקוח, בעלויות.
2. התכנית מובאת לדיון בהתאם לתכנית נת/מק/545/א/20.
3. הוגשה בקשה מקבילה עבור שטח B2 ' מספרה 20250466, טרם אושרה בוועדה.

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

#### - בדיקת מפקח בניה

בתאריך 14/07/2025 בוצע ביקור בשטחים המבוקשים  
 -המוצע לא קיים  
 -עבודות הבניה טרם החלו  
 -כרגע קיים אספקה של חומרי בניין (בלוקים) בשטח  
 מצ"ב תמונות בארכיב

### חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בעל 10 קומות הכולל: לובי כניסה, שטחי שירות ו- 2 דירות גן בקומת הקרקע 9 קומות מגורים, חניון תת-קרקעי ופיתוח שטח - סה"כ 36 יח"ד.

### החלטות

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בעל 10 קומות הכולל: לובי כניסה, שטחי שירות ו- 2 דירות גן בקומת הקרקע 9 קומות מגורים, חניון תת-קרקעי ופיתוח שטח - סה"כ 36 יח"ד.

מכון בקרה כן

### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

### נוכחות:



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250464/2

## חברים :

אדיר בנימיני, אדרי' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

סגל :

איליה פיידמן, 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.
- בקרת תכנ תתבצע במכון בקרה – לאחר החלטת ועדה יש להתקשר עם מכון בקרה.

## 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
- הכנת תצ"ר בהתאם לתב"ע ואישורו בוועדה
- הוצאות עריכת תכנית

## תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתימה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר 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 חברת חשמל.
- 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 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.
- הפקדת התצר במפ"י
- 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, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20250464/2

- 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.
- 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

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבניין.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבניין / מרתף.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבניין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבניין.
- במידה שיש צורך בשינוי תשתיות חשמל, ו/או בזק ו/או כבלים, השינוי ייערך מול החברות הרלוונטיות ובאחריות מבקש ההיתר
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
- תצהיר האחראי לביצוע השלד
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע לאגף רישוי ופיקוח בוועדה המקומית
- אישור התצר במפי "כשר לרישום"
- 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.
- תנאי לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 2A יהיה ביצוע פיתוח השפ"פ בתא שטח 2B (עפ"י תכנית פיתוח מאושרת).
- רישום זיקות הנאה בהתאם לסעיף 6.10 זיקות הנאה
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי
- 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.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה
- הבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנ הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20250464/2

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיפוי + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיפויים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.
- הצהרת 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
- רישום בטאבו
- 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 ונסקלה באתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להצהרת כמויות פסולת הבניין שהוגשו בהיתר הבניה.
- אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודת הטמנה של פסולת בניין באתר מורשה לפינוי פסולת באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת. כולל הטמנת/ שינוע עודפי עפר.
- ערבות בנקאית - יש להגיש ערבות בנקאית בנושאים קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקאית בשלב תעודת גמר".
- קרינה - יש להציג דו"ח מדידת קרינה באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס + דוח פיקוח המיגון.
- אקוסטיקה - יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל, כאשר כל מערכות המבנה פועלות בהספק מלא או לאחר אכלוס לפחות 50% מיח"ד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה על עמידה בתקן ישראלי 5281 בדרגת הכוכבים שנדרשה, כולל מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- אוורור - אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחניונים לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון + התקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש ומספר הגלאים הינו עפ"י תקן.
- נטיעה - אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' 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 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



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240611/2	תיק בניין: 10496
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 88 תאריך: 01/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000407771

תאריך פתיחה: 10/12/2024

בעלי ענייןמבקש

טריסון יזום ובניה בע"מ, נתן הנביא 6 בית שמש

בעל הנכס

רמ"י

עורך

ישראל גפן פייג, דרך בגין 156 תל אביב - יפו, 6492108, 054-4806393

מהנדס

קוטאי אורי, דרך יבנה 34 רחובות, 050-5507099

מייצג

משה כהן, נתן הנביא 6 בית שמש, 054-8099179

מודד

אלחנן צ'רנוביסקי, חולדה הנביאה בית שמש

כתובת: מאיר שמגר, שכונה: חוף הזהבגוש וחלקה: גוש: 8323 חלקה: 33 מגרש: 210, חלקה: 34 מגרש: 210, חלקה: 35, חלקה: 36 מגרש: 210, חלקה: 37 מגרש: 210תוכניות: תמל/1071יעוד: מגורים ד' - מבא"יתשימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - מגדל מעל 20 קומותמהות הבקשה

הקמת שלשה מגדלי מגורים בני 18 קומות מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 מרתפי חניה, חדר טרפו, 2 צוברי גז, סה"כ 192 יח"ד.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		20,002.53	20,002.53		20,844.00		מגורים: 19497.57 מ"ר ממ"דים: 165.75 מ"ר שירותי פנאי: 339.21 מ"ר לאחר נידוד עבור שטח שירות על קרקעי ושטח עיקרי מסחר" נותרו 15.26 מ"ר שטח עיקרי שלא נוצל.
שטחים עיקריים על קרקעי		2,724.33	2,724.33		2,030.00		מסחר והסעדה ניוד 694.33 מ"ר שטח עיקרי מגורים לטובת מסחר והסעדה (הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה שטח עיקרי ושירות)
שטחים עיקריים על קרקעי		2,852.67	2,852.67		2,880.00		מרפסות

# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240611/2

הערות	% מותרים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	זכות
מותר : מגורים : 8640 מ"ר מסחר : 870 מ"ר ניוד 133.95 מ"ר שטח עיקרי לטובת שטח שירות על קרקעי		9,510.00		9,643.95	9,643.95		שטח שירות על קרקעי
תוספת זכויות עבור חדר רטוב בממ"ד		558.00		558.00	558.00		שטח שירות על קרקעי
לפי טבלה 5 סעיף ד : ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרש על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה		11,130.00		13,768.35	13,768.35		שטח שירות תת קרקעי
	65.00	4,694.30	43.50	3,140.75	3,140.75		תכסית קרקע
מגורים ד' ומסחר							שימושים
		192.00		192.00	192.00		מספר יח"ד
13 דירות של 3 חדרים 21 דירות של 4 חדרים 20 דירות של 5 חדרים 8 דירות של 6 חדרים 2 דירות של 7 חדרים 64 יח"ד עבור כל בניין בסה"כ 192 יח"ד							תמהיל
		2.00		2.00	2.00		מספר קומות תת קרקעי
		18.00		18.00	18.00		מספר קומות על קרקעי
לרחוב אסתר רזיאל- נאור		5.00			5.00		קו בנין קדמי
לרחוב מאיר שמגר		4.00			4.00		קו בנין קדמי
לרחוב עדנה סולד		5.00			5.00		קו בנין קדמי
		5.00			15.50		קו בנין אחורי
		63.00			74.98		גובה
				162.60	162.60		פרגולות
מרפסות גג				3,763.19	3,763.19		מרפסות

הערות :

1. אישורים שהתקבלו מגורמי פנים : מח' השבחה, מח' פיקוח, מח' בעלויות, חל"ת, עיצוב עיר, מודד עירייה, ניקוז, מי נתניה.
2. בהמשך לפניית היזם למ. העיר אין חובה לפי תב"ע לתכנן גג ירוק, לכן לא יהיה גג ירוק לשימוש הדיירים.

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

#### - בדיקת מפקח בניה

בוצע ביקור פיקוח בתאריך 5.9.2024 בשטח יש עבודות עפר נרחבות והקמת תשיות לכן תוואי האדמה אינו קבוע.  
טרם החלו את עבודות החפירה והדיפון.  
מצ"ב תמונות בארכיב.

#### חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים לאשר בקשה להקמת שלשה מגדלי מגורים בני 18 קומות מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 מרתפי חניה, חדר טרפו, 2 צוברי גז, סה"כ 192 יח"ד .



**החלטות**

לאשר בקשה להקמת שלשה מגדלי מגורים בני 18 קומות מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 מרתפי חניה, חדר טרפו, 2 צוברי גז, סה"כ 192 יח"ד.

**הצבעה**

ההחלטה התקבלה פה אחד

**נוכחות:**

**חברים:**

אדיר בנימיני, אדרי שרון פישמן

ת. סטטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

**סגל:**

איליה פיידמן, אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל

**תנאים לשלב בקרת תכנ**

- אישור תנועה וחניה
- אישור איכות הסביבה
- 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 משרד הבריאות - נספח תברואה ותכנית ראשית (לבקשות בהן נדרש רישוי עסקים או לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של בארות).
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"ק/ל/ר"פ, יש להציג אישור רמ"י, כולל הצגת חוזה חכירה.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- אקוסטיקה - יש להגיש חיזוי אקוסטי לטיפול במקורות רעש פוטנציאליים, לרבות עמידה בסעיף 6.3 ס' יב(2) בתב"ע. ראו במסמך נפרד: "הנחיות להכנת חיזוי רעש אקוסטי סביבתי".
- יש לתת התייחסות מיוחדת לרעש מכבישים, בהתאם להוראות תמל/1071 ס' 6.5.2.
- בידוד תרמי ת"י 1045 – המבנה ידרש לעמוד בתקן על פי כל דין.
- הריסה
- במידה ומוצעת הריסה או חפירה ודיפון למתחם/לחלקה, נדרש אישור אגף איכות הסביבה לרבות מניעת מטרדי רעש.
- אקולוגיה
- עמידה בהנחיות למניעת מפגעים לפני תחילת עבודות (לרבות סיור מקדים באתר לפני העבודות).
- אוורור

**תנאים להיתר**

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

**תנאים לתחילת עבודות**

- הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף לכתב התחיבות עם העירייה)
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים בצירוף צילומי תעודות של המינויים.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המסך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240611/2

- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- במקרה שקיימת בניה בקרקע, יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- תכנית ארגון אתר מאושרת על ידי אגף תשתית ומנהל מח' אדמיניסטרציה, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן - במקרה הצורך.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל / מחממי מים.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- אישור יחידת אגרות והיטלים על קליטת תכנית לרישום תקנה 27, זהה לתכנית הראשית ומכתב נלווה לתקנה 27 תואם מהות ותיאור הבקשה בשני עותקים, אישור תשלום אגרת בקשה ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התחייבות הקבלן/היזם לביצוע כל העבודות באופן שלא ייפגע ויאפשר גישה לטיפול ותפעול כל התשתיות הקיימות כגון: חשמל, בזק, כבלים, גז וכו' לרבות תאום תשתיות
- במקרה שקיים צובר גז, יש לצרף אישור תיאום עם חברת הגז לעניין הצובר.
- הודעה בדבר מינויים של טכנאי רמה 2 כאחראי לדיווח על הטמנת הצובר בפועל.
- הסכם עם מעבדה מאושרת להטמנת צוברי גז עפ"י תקן 158, לרבות בדיקת מתקני תברואה וגז.
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע; מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם הוועדה.
- יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים: הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע; הצהרת אחראי לביקורת על ביצוע פינוי פסולת בניין; הצהרת אחראי לביצוע שלד; 'הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע; 'הצהרת קבלן רשום.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות.
- יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- במקרה שמבוצעת שיטת בניה חדשה יש לספק אישור זמני או קבוע ליישום שיטת בניה חדשה. במקרים בהם מבוצעת שיטת בניה חדשה שאיננה מופיעה בהיתר, יש לוודא כי היא תואמת להנחיות המרחביות.
- הצהרת עורך בקשה על כך שהמסמכים והקבצים שהוגשו למכון הבקרה תואמים להיתר הבנייה.
- פסולת בניין ועפר
- יש להגיש טופס אומדן כמויות פסולת בניין ועפר (בפורמט העירייה).
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 תשע"ו – על בעל ההיתר להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה כתנאי לאישור תחילת עבודות, לפי רשימת האתרים המוסדרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 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.
- בנוסף, יש להתייחס להוראות התב"ע - ס' 6.6.6 מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה.
- בניה ירוקה
- אישור שלב א' ממכון התעדה לבניה ירוקה עפ"י ת"י 5281.
- גנרטור
- באם נדרש גנרטור לשלב העבודות – הגשת תצהיר יועץ חשמל על בדיקתו ותקינותו מהחודש האחרון.
- אוורור
- הגשת הצהרת מהנדס המאשרת כי תכנון המרתפים עומד ב-8 החלפות אויר בשעה מנפח האוויר במרתפים, וכן הגשת תכנית הכוללת מיקום גלאי CO בחניון.
- אקולוגיה
- יש לתאם מול אקולוג עירוני לרבות סיור מקדים באתר לפני העבודות לאחר הכנת סקר הגיאופיזים בשלבים קודמים.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לחומרי הגמר לפיתוח למבנה ראשון במבנן.
- אישור מחלקת עיצוב עיר לאישור חומרי גמר לבנין.
- פווליסת ביטוח צד ג'

**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 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**

- אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות מסחר ושימושים, פיר ארובה, נטיעת עצים, בניה ירוקה, איורור חניונים וכו
- הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר מבטיח את החזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה
- סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה/ הכוללות זיקות הנאה לשטח ציבורי מבונה, לציבור בתחום המגרש
- רישום זיקת הנאה ברשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
- צילום רישיון קבלן מבצע, בתוקף, במקרה ששולם באינטרנט יש לצרף ספח תשלום.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הבניה.
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבניין ראוי לשימוש.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- קובץ תכניות עדות של הבניין/עבודה.
- ביקורת סופית במבנה על ידי מפקח מניעת דליקות הכוללת הגשת אישורים של בדיקת המערכות על "חשמל קבוע" ומתן טופס הסכמה לאכלוס המבנה.
- במקרה שהבקשה כוללת מרחב מוגן/שיפור מיגון, יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות: מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבניין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון התאמה לת"י 118.
- במבנים עם חיפוי אבן, תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים - במקרה הצורך.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים (מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית/ דודי חשמל/ מחממי מים אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- תוצאות בדיקת מעבדה מוסמכת להטמנת עוגנים, במקרה הצורך. (עוגנים)
- הצהרה + אישור מורשה נגישות, במקרה שנדרש לפי סעיף 158 ו (3) (א) לחוק, לסיום עבודות פנים וחוף.
- אישור יועץ בטיחות לסיום עבודות פנים וחוף.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין – תקנה 27.
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתיים צמודי קרקע, או לחילופין בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- אישור מח' היטל השבחה על סילוק חובות בגין השבחה ו/או תשלומי איזון.
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת צובר גז תת קרקעי.
- יש לצרף הצהרה של האחראי לביקורת על הביצוע.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240611/2

- 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 158 כ"א לחוק, אם הדבר נדרש לצורך מתן תעודת גמר לפי כל דין.
- אם ההיתר כולל ההיתר שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכל חומר (חיפוי) אחר.
- עמדה מצילה חיים - הצבת העמדה בפועל במיקום המסומן.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- השלמת רישום זיקת הנאה החדשה לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- במקרה של חניית כפולות, יש להצמיד את החניית הכפולות לאותה יחיד בתקנה 27.
- במקרה שיש דרישה לרמזור/תמרור/מראה פנורמית, יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה לגבי התקנתם בפועל.
- אצירת אשפה - בדיקת אצירת אשפה עפ"י היתר בניה ע"י אגף תברואה.
- פסולת עפר ובניין
- 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.
- יש להגיש ערבות בנושאי קרינה ואקוסטיקה. הרחבה בנושא במסמך נפרד: "הנחיות להנפקת ערבות בנקרית בשלב תעודת גמר".
- אקוסטיקה
- יש להציג דו"ח אקוסטי באמצעות גורם מוסמך, המאשר עמידה בתקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בפועל עם פעילותן של כל מערכות המבנה בהספק מלא, או לאחר אכלוס לפחות 50% מיחיד בבניין.
- הדו"ח יכלול אישור חתום ע"י יועץ אקוסטיקה המאשר יישום המלצות החיזוי האקוסטי.
- אורור
- אישור עמידה בהנחיות איכות הסביבה לחינוכים, לרבות אישור מהנדס על ביצוע 8 החלפות אוויר בחניון והתקנת גלאי CO המחוברים למערכת להפעלת המפוחים כנדרש, וכן מספר הגלאים הינו עפ"י תקן.
- נטיעות
- אסמכתא המוכיחה את נטיעת העצים בפועל, עפ"י בקשה להיתר שאושרה (לרבות תצלום שטח).
- קרינה
- קרינה – המדידות יבוצעו בפועל, לאחר אכלוס לפחות 50% מיחיד בבניין, בהתייחס למוקדי הקרינה הרלוונטיים.
- 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.
- ערבות בנקאית
- דו"ח הקרינה יכלול אישור חתום ע"י יועץ הקרינה המוסמך, המאשר יישום המלצות מפרט המיגון ככל שנדרש ואושר ע"י אגף איכ"ס וכן דו"ח פיקוח המיגון.
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- סילוק חובות לתאגיד המים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה, לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- אישור חל"ת למתן תעודת גמר. (במתחמי חל"ת בלבד)



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190382/1	תיק בניין: 10097
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 88 תאריך: 01/02/2026		

מס' רישוי זמין 1356337223-1

תאריך פתיחה: 22/10/2019

בעלי ענייןמבקש

גרבי משה ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ, רמז דוד 4 נתניה, 052-3888940

בעל הנכס

מדינת ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

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

מהנדס

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

מייצג

משה גרבי, רמז דוד 4 נתניה, 052-3888970

מודד

בני ליבוביץ, דוד המלך 11 נתניה

מתנגדים

- חוסה חביבי, עולש מצוי 12 נתניה, סלולרי -

- פליקס שוורץ, עולש מצוי 12 נתניה, סלולרי 09-8850776

- משפחת וורובייוב, עולש מצוי 16 דירה 13 נתניה, סלולרי 09-8359040

- אביגיל רוזנבוים, עולש מצוי 16 דירה 1 נתניה, סלולרי 052-5527176

- אברהמוף רונן עו"ד ונוטוריון, תל חי 1 נתניה

- אדם רפאל, עולש מצוי 16/פולג נתניה

- אילן בודהדנה, עולש מצוי 16 דירה 15 נתניה, סלולרי 054-5404117

- חנה בשן, עולש מצוי 16 דירה 10 נתניה, סלולרי 052-8983447

- חני ברן, עולש מצוי 16/14 נתניה, סלולרי 054-4307660

- משפחת ויסלברג, עולש מצוי 16 דירה 12 נתניה

- שגיא ישראל, עולש מצוי 16 דירה 9 נתניה, סלולרי 052-8855326

**כתובת: רחוב עולש מצוי 14, שכונה: רמת פולג****גוש וחלקה: גוש: 7926 חלקה: 142 מגרש: 1-22****תוכניות:** נת/14/401/א, 408-0158410, נת/14/401/א/3, נת/97/7/400/א, נת/מק/96/7/400/ה, נת/מק/96/7/400/ב, נת/90/7/400/ב, נת/87/7/400/ב, נת/86/7/400/ב, נת/3/401/א, נת/2/א/14/401/א, נת/מק/96/7/400/ג**יעוד:** אזור מגורים ג מיוחד**שימושים:** בניה למגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה למגורים - מבנה לא גבוה עד 13 מ'מהות הבקשה

דיון חוזר לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 2022013 מיום 23.01.2022 ל-2 שנים נוספות עד 23.01.2027

**תאור הבקשה:**הקמת בית משותף בן 8 קומות + חדר על הגג מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חניה יציאה לגג משותף עליון, פיתוח שטח וגדרות (סה"כ 21 יח"ד) במסגרת חוק שב"ס/כחלון.

## בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		2,458.32	2,458.32		2,080.00		מותר : 2080 מ"ר . מוצע : מגורים : 2404.38 מ"ר . מרפסות על חשבון עיקרי : 59.92 מ"ר . סה"כ שטח על פי מגורים : 2464.30 מ"ר . מגורים על פי כחלון : 20% מ סה"כ שטח 2080 מ"ר = 416 מ"ר סה"כ שטח מותר 2496 מ"ר . *תוספת שטח עיקרי כהוראת שעה כחלון (פורסמה הקלה)
שטח שירות תת קרקעי		1,020.72	1,020.72				
למבקש שירות על קרקעי		750.06	750.06				
סה"כ שטחי שירות		1,770.78	1,770.78				
שימושים							מגורים ג' .
מספר יח"ד		21.00	21.00		16.00		תוספת 5 יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה) ראה פירוט אחרי הטבלה . פירוט אחרי הטבלה .
תמהיל							
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00				
מספר קומות על קרקעי		9.00	9.00				תוספת קומה (פורסמה הקלה)
קו בנין קדמי		5.00	5.00		5.00		
קו בנין אחורי		15.80	15.80				ק.ב אחורי מ' 15.80 מ' 19.05
קו בנין צידי							ק.ב צדדי 0.00
גדרות	105.07	53.16					
מרפסות							הבלטת מרפסת מעבר לק.ב. קידמי ואחורי פורסמה הקלה מרפסת קונוולית : 251.26 מ"ר מרפסת גג : 243.17 מ"ר

הערות :

1. הבקשה נידונה בישיבת ועדת רשות רישוי מספר 52 מתאריך 12.02.2025 לצורך הארכת תוקף ההיתר לשנה.
2. הבקשה להארכת תוקף היתר הינה לשנה נוספת בהתאם לבקשת המבקשים במכתבם מיום 19.01.2026 עקב חוסר כוח אדם והמצב במשק שנגרם מהמלחמה שעצרה את העבודה לתקופה מסויימת.

## הערות תכנוניות - טבלת שטחים

### דו"ח פיקוח

#### - בדיקת מפקח בניה

- לאחר ביקורת בשטח בתאריך 17/07/19, להלן הממצאים :
- התוכנית מתארת את המצב בשטח.
- המוצע לא קיים.
- טרם החלו עבודות הבנייה.

מצ"ב תמונות בארכיב.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190382/1

## חוות דעת מהנדסת העיר

ממליצים להותיר היתר מס' 2022013 מיום 23.01.22 על כנו, למעט הארכת תוקף ההיתר לשנה נוספת עד ל-23.01.2027.

## החלטות

להותיר היתר מס' 2022013 מיום 23.01.22 על כנו, למעט הארכת תוקף ההיתר לשנה נוספת עד ל-23.01.2027.

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

## נוכחות:

### חברים:

אדיר בנימיני, אדר' שרון פישמן

ת. סטוטוריים

בעז שמעוני, עו"ד

### סגל:

איליה פיידמן, אייל שליאן, אירנה לוי, מירי אלגרבל (לפיכך הבקשה אושרה)

## תנאים לשלב בקרת תכן

- חתימת מהנדס גפ"מ על הצהרת מהנדס גז של הרשות המקומית (לצוברי גז שהוטמנו).
- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים (נספח יציבות).
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה (תכנית ראשית, נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש תקנה 11 א').
- נדרש אישור פיקוד העורף לנספח המיגון או הצגת פטור מפיקוד העורף.
- אישור תנועה וחניה
- אישור מי נתניה
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוץ ופנים.
- הצגת אישורים נוספים מגורמים מאשרים או מגופים בעלי תשתית הנדרשים על פי תכנית, חיקוק או הנחיות מרחביות.
- בקשות עם הקלות ו/או שימוש חורג, יש להגיש תכנית מתוקנת.
- הגשת דוח קרקע וביסוס חתום על ידי יועץ קרקע מוסמך.
- קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
- במקרה שמבוקשות הקלות או שימוש חורג בלבד וישנה בעלות רמ"ק/ק"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 עם הקלות: 20190382/1

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 במידה ונדרש בהחלטת הוועדה.

### תנאים לתחילת עבודות

- להציג מול פיקוח סביבתי חוזה עם קבלן לפינויפסולת בניין / עפר בעל הרישיון פריט 5.ב.01 להובלת פסולת בניין בר תוקף
- יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט.
- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי הפירה צפויים באתר.
- 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 פרטי איש הקשר באתר הבניה.
- קובץ תכניות עבודה אדריכליות.
- 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.
- 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.
- אישור מכון התעדה על תכנון עפ"י ת"י 5281 (אישור שלב א').
- חוות דעת אקוסטית מידי גורם מוסמך בנוגע למערכות המבנה והשפעתן על מבנים סמוכים.
- 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.
- 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 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.

### תנאים למהלך הביצוע

- למסור למשרד פיקוח סביבתי מסמכים לפינוי עפר לבדיקה בתוך חודש יומים אחרי סיום הפירה במקום.
- למסור למשרד פיקוח סביבתי לבדיקה מסמכים לפינוי פסולת בניין מאתר בניה לאתר מורשה כל 3 חודשים
- לדאוג על ניקיון ותיקון מפגעים ונזק לרכוש עירוני מסביב לאתר בניה באופן קבוע. לנקות שטח מסביב לאתר בסוף כל יום עבודה ובמהלך היום עבודה במידה וצורך
- 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 - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבנין 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
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
- בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- דיווח מפקח רשות רישוי, עריכת ביקורת באתר בנייה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בנייה.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190382/1

- דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף.
- תצהיר האחראי לביצוע השלד.
- אישור אחראי לתיאום עם מכון בקרה על תיקון ליקוי או חריגה.
- במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע למכון הבקרה ולספק העתק של ההודעה ואישור מסירה למחלקת פיקוח.
- אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדווח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- על פי המידע המצוי בידי תאגיד מי נתניה במועד מסירת המידע לא ידוע על קיומם של תשתיות מים, ביוב וניקוז העוברות במגרש זה. במידה ויתגלו תשתיות במגרש במהלך הביצוע יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי נתניה.

### תנאים לתעודת גמר

- כמות פינוי עפר /פסולת בניין מאתר בניה לאתר מורשה מתואמת עם חוות הדעת הסביבתית
- הפינוי פסולת בניין/עפר רק דרך קבלן בעל הרישיון להובלת פסולת בניין בר תוקף
- תעודות משלוח ותעודות שקילה מתואמות ביניהם
- כל מפגע או כל נזק שנגרמו במהלך הבניה מתוקנים ומסודרים
- העניין הקנסות במידה ונרשמו לפרויקט מסודר לפני הקבלת אישור
- 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.
- קובץ תכניות עדות של הבנין/עבודה.
- מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
- הצהרת מורשה נגישות.
- תעודות בדיקה למניעת דליקות תקנה מהרשות הארצית לכבאות והצלה.
- 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.
- תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו.
- 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 לשליפת אבן בקיר חיצוני + הצהרת מהנדס על ביצוע חיפוי קירות חיצוניים, במבנים עם חיפוי אבן.
- 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 (טאבו).
- תעודות בדיקה למניעת דליקות תקנה 11 א' מרשות הכיבוי.
- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במידת הצורך (עבור עבודות משלימות).
- 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.
- 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.
- הצהרת עורך בקשה ראשי.
- הצהרת עורך משנה נוסף.
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים.
- הצהרת קבלן רשום.
- אישור סופי מיועץ בטיחות לעבודות חוף 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.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190382/1

- 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.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על תקינות מתקני חצר ו/או מתקני משחקים כולל אישור על יציבות הצללות ותקינות רשתות הצללה.
- 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
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה).
- במקרה של זיקת הנאה-השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל.
- במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- במקרה שיש דרישה לרמזור/תמרור/מראה פנורמית, יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה לגבי התקנתם בפועל.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני חניה/עוגני קשירה לאופנועים ולאופניים.
- אישור מפיקוח על ביצוע סימון/צביעה כחוק של חניות הנכים.
- אישור על ביצוע הסדרי חניה ותנועה בהתאם לנספח התנועה מפיקוח על הבניה.
- אישור ממכון התקנים על עמידה בת"י 412 עבור רחבת כיבוי אש/דחסנית ובתוואי הנסיעה אליה.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני החניה והגנרטור בפועל.
- אישור על התאמת המתקנים לתקן ישראלי 5437
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה
- במקרה של זיקת הנאה-השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל.
- יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה לגבי התקנת מראה פנורמית בפועל.
- סלילת משטחי חניה והתמרון במפלס הקרקע מאבנים משתלבות.
- אישור מפיקוח על הבניה בגין התקנת מתקני חניה/עוגני קשירה לאופנועים ולאופניים.
- אישור מפיקוח על ביצוע סימון/צביעה כחוק של חניות הנכים.
- אישור על ביצוע הסדרי חניה ותנועה בהתאם לנספח התנועה מפיקוח על הבניה.
- 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').
- יש להציג דו"ח מדידת קרינה(לאחר אכלוס)באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.יש להציג דו"ח אקוסטי(מדידות לאחר אכלוס)
- באמצעות גורם מוסמך המאשר עמידה בתקנות הרעש (רעש בלתי סביר 1990 1992)
- 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: 20240877/3	תיק בניין: 9445
קובץ החלטות ועדת רשות רישוי מספר 88 תאריך: 01/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000434288

תאריך פתיחה: 19/02/2025

בעלי ענייןמבקש

עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ, המסגר 22 חדרה

בעל הנכס

עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ, המסגר 22 חדרה

עורך

לאה רובננקו, הברזל 32B תל אביב - יפו, 6971048, 052-5355684

מהנדס

רון משולמי מהנדסים בע"מ, הרכבת 58 תל אביב - יפו, 6777016, 03-5600830

כתובת:

הרצל 11, שכונה: צפון מזרח מרכז העיר

גוש וחלקה: גוש: 8268 חלקה: 128 מגרש: 1000, חלקה: 129 מגרש: 1000, חלקה: 130 מגרש: 1000,  
חלקה: 131 מגרש: 1000

תוכניות: 86/800/נת

שימושים:

תעשייה ומסחר

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת שטח בתעשייה  
תעסוקה ומסחר

מהות הבקשה

ביטול מעלית ועדכון חלוקה פנימית בלבד ללא תוספת שטח.

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחים עיקריים	13,747.16		13,747.16			
סה"כ שטחי שירות	11,850.23		11,850.23			
שימושים						מגורים ד'
מספר קומות תת קרקעי	3.00		3.00			
מספר קומות על קרקעי	23.00		23.00			
קו בנין קדמי	3.00					
קו בנין אחורי	4.00					
קו בנין צידי	4.00					מערב- 0 לקומת המסחר + 4 מ' בקומות מעל. מזרח- 4 מ'
גובה	82.02					
פרגולות	131.39		131.39			
מרפסות	102.18		102.18			זיזית בקומה 21
מרפסות	186.59		186.59			שטח מרוצף

הערות:

1. אישורים שהתקבלו מגורם פנים: מודד עירייה, השבחה, ניקוז, תנועה וחניה, איכות סביבה, מי נתניה, שפי"ע, פיקוח, בעלויות.
2. לא התקבלו התנגדויות.
3. בקשה ללא תוספת שטח.

דו"ח פיקוח

- בדיקת מפקח בניה  
לאחר ביקורת בשטח



# הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20240877/3

התכנית מתארת את המצב בשטח המוצע במהלכי גמר

**חוות דעת מהנדסת העיר ממליצים לאשר בקשה לביטול מעלית ועדכון חלוקה פנימית בלבד ללא תוספת שטח.**

## החלטות

לאשר בקשה לביטול מעלית ועדכון חלוקה פנימית בלבד ללא תוספת שטח.

## הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

## נוכחות:

### חברים:

אדיר בנימיני, אדרי' שרון פישמן

**ת. סטטוטוריים**

בעז שמעוני, עו"ד

### סגל:

איליה פיידמן, 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 יועץ בטיחות

## 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.

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

אדרי' שרון פישמן  
מהנדסת הועדה