עיר"ית נתניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

סעיף 4	תכנית בינוי: ב/750-א6
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 49 תאריך : 12/07/2017	

שם התכנית: מרכז מסחרי נעימי - קרית השרון

סוג תוכנית תכנית בינוי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 26,279.00 מ"ר (26.279 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
כפיפות	נת/750
כפיפות	נת/8/750

בעלי עניין

יוזם/מגיש
מיכאל נעימי

עורך/מתכנן ראשי
אלכס פריאון

בעלים
מנהל מקרקעי ישראל

כתובות שד' טום לנטוס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9904		לא	6	6	כן	

מטרת התכנית
ביטול תכנית בינוי מאושרת למתחם נעימי ב/750-6 שאושרה בוועדת משנה מס' 1 מיום 29/1/2014 והגשת תכנית בינוי חדשה לתוספת בנייה המותרת עפ"י תב"ע

חוות דעת

.

נת/750 דורשת אישור תכנית בינוי מפורט לכל החלקה ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
הוצא היתר בניה עפ"י תכנית בינוי שאושרה.
תכנית הבינוי המוגשת משנה את התכנית שאושרה ע"י:

1. ביטול חניון עילי בקומה א' והפיכתו לשטח לשימוש ציבורי.
2. ביטול חניות בקומת הקרקע והפיכתן לשטח מגונן.
3. הקמת חניון תת קרקעי ב- 2 מפלסים.
4. תוספת פיר מעלית וחדר מדרגות.
5. שינוי מיקום וחלוקת חנויות/מסחר ותעשיה קלה בקומת הקרקע.
6. תוספת יציאות חרום ממרתפי חניה.
7. שינוי מיקום חניות נכים בקומת הקרקע.
8. שינוים בפיתוח

להלן התייחסות של מח' תביעות:
בגין ביצוע 2 קומות מרתף ללא היתר בבניין ברחוב יוסף בקרית השרון נתניה, הוגש כתב אישום באשמת ביצוע עבודות ושימו במקרקעין בלא היתר ובאשמת אי קיום צו הפסקה.

המלצות

לאשר תכנית הבינוי בתנאים:

1. אישור אגף תשתית.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מח' תב"ע הכוללים התאמה להיתר בניה, שמירת תמהיל השטחים בין מסחר למשרדים/תעשיה נקייה

נספחים

1. ערר 26.03.14
2. ערר 07.07.14
3. דוח פיקוח 1
4. דוח פיקוח 2
5. פסק דין נעימי

סעיף 4	תכנית בינוי: ב/750-א6
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 49 תאריך : 12/07/2017	

שם התכנית: מרכז מסחרי נעימי - קרית השרון

סוג תוכנית תכנית בינוי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 26,279.00 מייר (26.279 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
כפיפות	נת/750
כפיפות	נת/8/750

בעלי ענין

יוזם/מגיש
מיכאל נעימי

עורך/מתכנן ראשי
אלכס פריאון

בעלים
מנהל מקרקעי ישראל

כתובות שדי טום לנטוס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9904		לא	6	6	כן	

מטרת התכנית
ביטול תכנית בינוי מאושרת למתחם נעימי ב/6-750 שאושרה בוועדת משנה מס' 1 מיום 29/1/2014 והגשת תכנית בינוי חדשה לתוספת בנייה המותרת עפ"י תב"ע

חוות דעת

נת/750 דורשת אישור תכנית בינוי מפורט לכל החלקה ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
הוצא היתר בניה עפ"י תכנית בינוי שאושרה.
תכנית הבינוי המוגשת משנה את התכנית שאושרה ע"י :

1. ביטול חניון עילי בקומה א' והפיכתו לשטח לשימוש ציבורי.
2. ביטול חניות בקומת הקרקע והפיכתן לשטח מגונן.
3. הקמת חניון תת קרקעי ב- 2 מפלסים.
4. תוספת פיר מעלית וחדר מדרגות.
5. שינוי מיקום וחלוקת חנויות/מסחר ותעשיה קלה בקומת הקרקע.
6. תוספת יציאות חרום ממרתפי חניה.
7. שינוי מיקום חניות נכים בקומת הקרקע.
8. שינויים בפיתוח

להלן התייחסות של מחי תביעות :

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

בנין ביצוע 2 קומות מרתף ללא היתר בבניין ברחוב יוסף בקרית השרון נתניה, הוגש כתב אישום באשמת ביצוע עבודות ושימוש במקרקעין ללא היתר ובאשמת אי קיום צו הפסקה.

החלטות

לאשר תכנית הבינוי בתנאים :

1. אישור אגף תשתית.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מח' תב"ע הכוללים התאמה להיתר בניה, שמירת תמהיל השטחים בין מסחר למשרדים/תעשיה נקייה
3. אישור אגף איכות הסביבה.

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

עיריית נתניה

מינהל הנדסה
אגף רישוי ופיקוח
מחלקת הפיקוח על הבנייה

ת.ב. 9220
תיק פיקוח: 2017042

14/03/2017
ט"ז אדר תשע"ז

דו"ח ביקורת בגין חריגות בנייה

תאריך התלונה: _____ מס' הפנייה: _____ בדיקה שגרתית מיום: _____

גוש: 9904 חלקה: 6 מגרש: יעוד הקרקע:

כתובת המבנה: רחוב: **יוסף** מס': שכונה: **קריית השרון**

פרטים מזהים:

בונה/נאשם	**מגדלי נעימי מיכאל בע"מ**	ת.ז	**514239276**	הרטוב בית שמש 9958551
בונה/נאשם	**נעימי מיכאל**	ת.ז	**011781994**	הכפיר 9 ירושלים 9695209
אדריכל	**אדריכל-פריאון אלכסנדר**	ת.ז	**9529983**	דרך ראשונים 35 דירה 4 רמת השרון 4724218
מהנדס	**בורושנסקי אנטולי**	ת.ז	**306556093**	קדר 581 קדר 9061200

פרטי הביקורת:

1. נוכחים בביקורת: מפקח על הבניה סרגיי סימונוב

2. בקשת קשורה מס' 20130063 מס' היתר: 1900254 מתאריך: 10/09/14

3. תיאור מצב הבנייה הקיים ביום הדו"ח: קיימת בפועל

4. תיאור חריגות הבנייה שנעשו במקרקעין במפורט ביום הביקורת: **13/03/2017**, ללא היתר\בסטייה מהיתר:

מבדיקת הפיקוח שערכה ביום 13/03/17 להלן הממצאים:
קיימים שינויים רבים בפיתוח כמו כן,
1) בצד דרום מערב של חלקה בקומת קרקע קיימת תוספת שטח חניון כולל סימון חניות בגודל כ-1300 מ"ר שלא מופיע בתכנית המאושרת, מסומנת בתרשים מצורפים באות א'.
2) בצד מערבי של חלקה קיימים שינויים במיקום חניות לנכים כולל הקטנת כמות חניות (במקום 10 חניות לפי תכנית המאושרת בנויות רק 7 חניות), מסומנות בתרשים מצורפים באות ב'.
3) בצד מזרחי של חלקה מול חזית הראשית של בנין קיימים שינויים בפיתוח שטח כמו כן, קיים שינוי בצורה וגודל של בריכה דקורטיבי ובמקום שטח גינון בגוי שטח מרוצף, מסומנים בתרשים מצורפים באות ג'. מצ"ב כל החומר הרלוונטי.

5. תאריך התחלת העבודה הבלתי חוקית: כשנת 2016

6. תאריך השלמת העבודה: הושלמה

שם המפקח ומשפחה: **סרגיי סימונוב** חתימת המפקח: _____

הערות מנהל המחלקה: _____ תאריך: _____ חתימת מנהל המחלקה: _____

רחוב הצורן 6 קומה א' אזור התעשייה החדש- קריית ספיר, נתניה 42400 טל: 09-8603457 פקס: 09-8608846

עיריית נתניה

מינהל הנדסה
אגף רישוי ופיקוח
מחלקת הפיקוח על הבנייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

14 במרץ 2017
ט"ז אדר תשע"ז
תיק בנין: 9220
תיק פיקוח: 2017042

לכבוד

מגדלי נעימי מיכאל בע"מ	הרטוב בית שמש 9958551
נעימי מיכאל	הכפיר 9 ירושלים 9695209
אדריכל-פריאון אלכסנדר	דרך ראשונים 35 דירה 4 רמת השרון 4724218
בורושנסקי אנטולי	קדר 581 קדר 9061200

א.ג.נ.,

הנדון: **התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים**

הנכם חשודים בביצוע עבירה על סעיף 204 (א) (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 כמפורט להלן:

1. בניה ושימוש ללא היתר/בסטייה מהיתר בגוש: **9904** חלקה: **6**, **רחוב יוסף**, **שכונה: קריית השרון**, **נתניה**.
2. תיאור העבירה:
מבדיקת הפיקוח שערכה ביום 13/03/17 להלן הממצאים:
קיימים שינויים רבים בפיתוח כמו כן,
1) בצד דרום מערב של חלקה בקומת קרקע קיימת תוספת שטח חניון כולל סימון חניות בגודל כ-1300 מ"ר שלא מופיע בתכנית המאושרת.
2) בצד מערבי של חלקה קיימים שינויים במיקום חניות לנכים כולל הקטנת כמות חניות (במקום 10 חניות לפי תכנית המאושרת בנויות רק 7 חניות).
3) בצד מזרחי של חלקה מול חזית הראשית של בנין קיימים שינויים בפיתוח שטח כמו כן, קיים שינוי בצורה וגודל של בריכה דקורטיבי ובמקום שטח גינון בנוי שטח מרוצף.
3. הנכם נדרשים להפסיק מיד את כל עבודות הבניה/שימוש המבוצעים ללא היתר/בסטיה מהיתר ולהחזיר את המצב לקדמותו באופן מידי. יש להודיע על כך לצוות הפיקוח על הבניה.
אם לא תעשו כן, **ינקטו כנגדכם הליכים משפטיים. לתשומת לבכם, הבניה ו/או השימוש במקרקעין המתוארים לעיל הינם לכאורה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, והרשעה בעבירה של תכנון ובניה גוררת אחריה רישום במרשם הפלילי, בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981.**
4. טרם נקיטת הליכים משפטיים והגשת כתב אישום לבית המשפט הנכם מוזמנים למסור את גרסתכם ביחס לאשמה המיוחסת לכם בתאריך **06/04/2017** שעה **09:00** במשרדי מחלקת הפיקוח על הבניה במנהל ההנדסה, ע"י החתום מטה.
אין אתה חייב לומר דבר אלא אם תעשה כן מרצונך החופשי אולם כל אשר תמסור ירשם בטופס גביית הגרסה ועלול לשמש ראיה כנגדך, נבהיר עוד כי הימנעות מלהשיב על השאלות עלולה לחזק את הראיות כנגדך.
אתה רשאי להתייעץ עם עו"ד בעניין האמור בטרם תמסור גרסתך.
במידה ואינך יכול להתייצב במועד האמור אנא צור עמנו קשר טלפוני לקביעה ותאום מועד חדש.
5. *הודעה נוספת לא תישלח.*

בכבוד רב,
סרגיי סימונוב
מפקח בניה באזור

העתקים:
גב' עידית פלד, עו"ד- תובעת של העירייה.
מר בוריס טמייב, אינג' - סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה.
מר מיכאל גולבשטיין, אינג' - מנהל מחלקת פקוח על הבניה.
תיק פיקוח

רחוב תצורן 6 קומה א' אזור התעשייה החדש- קריית ספיר, נתניה 42400 טל: 09-8603457 פקס: 09-8608846

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

14 במרץ 2017
ט"ז אדר תשע"ז
תיק בנין: 9220
תיק פיקוח: 2017042

לכבוד

מגדלי נעימי מיכאל בע"מ	הרטוב בית שמש 9958551
נעימי מיכאל	הכפיר 9 ירושלים 9695209
אדריכל-פריאון אלכסנדר	דרך ראשונים 35 דירה 4 רמת השרון 4724218
בורושנסקי אנטולי	קדר 581 קדר 9061200

א.ג.נ.,

הנדון: **התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים**

הנכם חשודים בביצוע עבירה על סעיף 204 (א) (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 כמפורט להלן:

1. בניה ושימוש ללא היתר/בסטייה מהיתר בגוש: **9904** חלקה: **6**, **רחוב יוסף**, **שכונה: קריית השרון**, **נתניה**.
2. תיאור העבירה:
מבדיקת הפיקוח שערכה ביום 13/03/17 להלן הממצאים:
קיימים שינויים רבים בפיתוח כמו כן,
1) בצד דרום מערב של חלקה בקומת קרקע קיימת תוספת שטח חניון כולל סימון חניות בגודל כ- 1300 מ"ר שלא מופיע בתכנית המאושרת.
2) בצד מערבי של חלקה קיימים שינויים במיקום חניות לנכים כולל הקטנת כמות חניות (במקום 10 חניות לפי תכנית המאושרת בנויות רק 7 חניות).
3) בצד מזרחי של חלקה מול חזית הראשית של בנין קיימים שינויים בפיתוח שטח כמו כן, קיים שינוי בצורה וגודל של בריכה דקורטיבי ובמקום שטח גינון בנוי שטח מרוצף.
3. הנכם נדרשים להפסיק מיד את כל עבודות הבניה/שימוש המבוצעים ללא היתר/בסטיה מהיתר ולהחזיר את המצב לקדמותו באופן מידי. יש להודיע על כך לצוות הפיקוח על הבניה.
אם לא תעשו כן, ינקטו כנגדכם הליכים משפטיים. לתשומת לבכם, הבניה ו/או השימוש במקרקעין המתוארים לעיל הינם לכאורה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, והרשעה בעבירה של תכנון ובניה גוררת אחריה רישום במרשם הפלילי, בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשמ"א - 1981.
4. טרם נקיטת הליכים משפטיים והגשת כתב אישום לבית המשפט הנכם מוזמנים למסור את גרסתכם ביחס לאשמה המיוחסת לכם בתאריך **06/04/2017** שעה **09:00** במשרדי מחלקת הפיקוח על הבניה במנהל ההנדסה, ע"י החתום מטה.
אין אתה חייב לומר דבר אלא אם תעשה כן מרצונך החופשי אולם כל אשר תמסור ירשם בטופס גביית הגרסה ועלול לשמש ראיה כנגדך, נבהיר עוד כי הימנעות מלהשיב על השאלות עלולה לחזק את הראיות כנגדך.
אתה רשאי להתייעץ עם עו"ד בעניין האמור בטרם תמסור גרסתך.
במידה ואינך יכול להתייצב במועד האמור אנא צור עמנו קשר טלפוני לקביעה ותאום מועד חדש.
5. *הודעה נוספת לא תישלח.*

בכבוד רב,
סרגיי שימונוב
מפקח בניה/באזור

העתקים:
גבי עידית פלד, עו"ד- תובעת של העירייה.
מר בוריס טמייב, אינג'- סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה.
מר מיכאל גולבשטיין, אינג'- מנהל מחלקת פקוח על הבניה.
תיק פיקוח

רחוב הצורן 6 קומה א' אזור התעשייה החדש- קריית ספיר, נתניה 42400 טל: 09-8603457 מקס: 09-8608846

08/05/2017
י"ב אייר תשע"ז

ת.ב. 9220
תיק פיקוח: 2017065

דו"ח ביקורת בגין חריגות בנייה

תאריך התלונה: _____ מס' הפנייה: _____ בדיקה שגרתית מיום: _____

גוש: 9904 חלקה: 6 מגרש: יעוד חקרקע: מסחרי

כתובת המבנה: רחוב: יוסף מס': שכונה: קריית השרון

פרטים מזהים:

בונה/נאשם	מגדלי נעימי מיכאל בע"מ	ת.ז	514239276	דרך רבין יצחק 2 בית שמש 9958551
בונה/נאשם	נעימי מיכאל	ת.ז	011781994	הכפיר 9 ירושלים 9695209

◀ פרטי הביקורת:

1. נוכחים בביקורת: מפקח על הבניה סרגיי סימונוב

2. בקשה קשורה מס' 20130063 מס' חיתר: 1900254 מתאריך: 10/09/14

3. תיאור מצב הבנייה הקיים ביום הדו"ח:

4. תיאור חריגות הבנייה שנעשו במקרקעין במפורט ביום הביקורת: 07/05/2017, ללא היתר/בסטייה מהיתר:
מבדיקת הפיקוח שנערכה ביום 07/05/17 להלן הממצאים:
במתחם שעדיין לא קיבל אישור לאכלוס (טופס 4) בקומה ג' קיימים שני עסקים, כמו קיים משרד של חברת בשם "IT CARE" בגודל כ-150 מ"ר מסומן באות א' ומשרד בשם "TNII תבורי-נחשון איטח איצקוביץ משרד עורכי דין" בגודל כ-100 מ"ר מסומן באות ב'.
מצ"ב תמונות.

5. תאריך התחלת העבודה הבלתי חוקית: כאפריל 2017

6. תאריך השלמת העבודה: הושלמה

שם המפקח ומשפחה: **סרגיי סימונוב** חתימת המפקח: _____

הערות מנהל המחלקה: _____ תאריך: _____ חתימת מנהל המחלקה: _____

רחוב הצורן 6 קומה א' אזור התעשייה החדש- קריית ספיר, נתניה 42400 טל: 09-8603457 פקס: 09-8608846

מינהל הנדסה
אגף רישוי ופיקוח
מחלקת הפיקוח על הבנייה

עיריית נתניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

08 במאי 2017
י"ב אייר תשע"ז
תיק בנין: 9220
תיק פיקוח: 2017065

לכבוד

מגדלי נעימי מיכאל בע"מ — דרך רבין יצחק 2 בית שמש 9958551

נעימי מיכאל — הכפיר 9 ירושלים 9695209

א.ג.נ.,

הנדון: **התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים**.

הנכם תשומים בביצוע עבירה על סעיף 204 (א) (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 כמפורט להלן:

1. בניה ושימוש ללא היתר/בסטייה מהיתר בגוש: **9904** חלקה: **6, רחוב יוסף , שכונה: קריית השרון, נתניה.**
2. תיאור העבירה:
מבדיקת הפיקוח שנערכה ביום 07/05/17 להלן הממצאים:
במתחם שעדיין לא קיבל אישור לאכלוס (טופס 4) בקומה ג' קיימים שני עסקים, כמו קיים משרד של חברת בשם "IT CARE" בגודל כ-150 מ"ר ומשרד בשם "TNIIתבורי-נחשון איטח איצקוביץ משרד עורכי דין" בגודל כ-100 מ"ר.
מצ"ב תמונות.
3. הנכם נדרשים להפסיק מיד את כל עבודות הבניה/שימוש המבוצעים ללא היתר/בסטיה מהיתר ולהחזיר את המצב לקדמותו באופן מידי. יש להודיע על כך לצוות הפיקוח על הבניה .
אם לא תעשו כן, **ינקטו כנגדכם הליכים משפטיים. לתשומת לבכם, הבניה ו/או השימוש במקרקעין המתוארים לעיל הינם לכאורה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, והרשעה בעבירה של תכנון ובניה גוררת אחריה רישום במרשם הפלילי, בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשמ"א - 1981.**
4. טרם נקיטת הליכים משפטיים ותגשת כתב אישום לבית המשפט חנכם מוזמנים למסור את גרסתכם ביחס לאשמה המיוחסת לכם בתאריך **29/05/2017** שעה **09:00** במשרדי מחלקת הפיקוח על הבניה במנהל ההנדסה, ע"י החתום מטה.
אין אתה חייב לומר דבר אלא אם תעשה כן מרצונך החופשי אולם כל אשר תמסור ירשם בטופס גביית הגרסה ועלול לשמש ראיה כנגדך, נבהיר עוד כי הימנעות מלהשיב על השאלות עלולה לחזק את הראיות כנגדך.
אתה רשאי להתייעץ עם עו"ד בעניין האמור בטרם תמסור גרסתך.
במידה ואינך יכול להתייצב במועד האמור אנא צור עמנו קשר טלפוני לקביעה ותאום מועד חדש.
5. *הודעה נוספת לא תישלח.*

בכבוד רב,

סרגיי לימונוב
מפקח בניה באזור

העתקים:
גבי עידית פלד, עו"ד- תובעת של העירייה.
מר בוריס טמייב, אינג' - סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה.
מר מיכאל גולבשטיין, אינג'- מנהל מחלקת פקוח על הבניה.
תיק פיקוח

רחוב הצורן 6 קומה א' אזור התעשייה החדש- קריית ספיר, נתניה 42400 טל: 09-8603457 פקס: 09-8608846