



סעיף 54	בקשה להיתר: 20150191	תיק בניין: 5249
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 24 תאריך: 21/10/2015		

תאריך פתיחה: 11/05/2015

בעלי ענייןמבקש

לוגן אינווסטמנט ק.פ.ט, הרב קוק 8 ירושלים

בעל הנכס

רובישטיין ב. ש סחר, שד ניצה 20 נתניה, 0544232831

עורך

אלכס קרצמן, אוסישקין 40 נתניה

מתכנן השלד

פנט שמואל - מהנדס, קמיל הויסמנס 21 נתניה נתניה, 42222, 050-4622267

כתובת:

רחוב ניצה שדרות 20, שכונה מרכז העיר

גוש וחלקה:

גוש: 8272 חלקה: 108

תוכניות:

נת/100/ש/1, נת/7/400, נת/28/552/א'

יעוד:

מגורים ג נת/100/ש/1

שימושים:

בתי מלון

תוספת-תעשייה/מסחר/מלונאות תאור הבקשה:

מהות הבקשה

תוספת שטח ושינויים פנימיים וחיצוניים למלון בבין מעורב של מגורים ומלון קיים בהיתר מס' 170136 מיום 24.05.2012 כולל: 3 קומות מרתפים, 28 קומות מעל ק. קרקע, גג טכני (סה"כ 70 יח"ד ו-59 יח מלון)

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	3,143.00	46.17	3,189.17		3,200.00		מלון
שטחים עיקריים על קרקעי	10,899.61		10,899.61		10,900.00		מגורים
שטחים עיקריים על קרקעי	49.28		49.28		100.00		מסחר
שטחים עיקריים תת קרקעי	350.00		350.00		350.00		חדר כושר
סה"כ שטחים עיקריים	14,441.89	46.17	14,488.06		14,550.00		
שטח שירות על קרקעי	1,387.95	93.11	1,481.06		1,800.00		מלון
שטח שירות על קרקעי	3,599.96	102.82	3,702.78		3,600.00		מגורים
שטח שירות תת קרקעי	1,228.76	20.35	1,249.11				מלון
שטח שירות תת קרקעי	6,582.67	-20.35	6,562.32				מגורים
שטח שירות תת קרקעי	7,811.42		7,811.42		9,129.00		סה"כ
סה"כ שטחי שירות	12,799.32	195.93	12,995.25		14,529.00		
תכסית קרקע	1,029.88		1,029.88		1,521.50	50.00	מגורים ד', מלון ומסחר
שימושים							
מספר יח"ד	70.00		70.00		70.00		מגורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

המשך בקשה להיתר: 20150191

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מספר יח"ד	59.00		59.00		60.00		מלון
מספר קומות תת קרקעי	3.00		3.00		3.00		
מספר קומות על קרקעי	28.00		28.00		28.00		ק.קרקע כפולה חלקית+ק.28+ק.טכנית
קו בנין קדמי	5.00				5.00		
קו בנין אחורי	6.00				6.00		
קו בנין צידי	7.50				7.50		
פרגולות		86.00					בק. קרקע הבלטת פרגולת עץ מעבר לק.ב. צדדי ואחורי
מרפסות		111.10	111.10				סטיה ניכרת: מרפסת בק.ב. צדדי "0"
מרפסות	1,325.33		1,325.33		1,350.00		

3 קומות : שינויים פנימיים, סגירת 5 חניות עם שער מרתף

ק.קרקע : שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת מדרגות חרום, פרגולת פלדה מעל בריכת שחיה קיימת בהיתר, בריכת הפעוטות, שטח מקורה

ק.ביניים : תוספת שטח, שינויים פנימיים, מרפסת לא מקורה בק.ב. צדדי "0"

קומות : שינויים פנימיים

8-1

קומות : ללא שינויים

28-9

הערות :

1. אישורים שהתקבלו : מידע תכנוני, מפה מצבית, נסחי טאבו, משלוח תכניות לשותפים שלא חתמו.

פרסום ב' בוצע ב-11.09.2015

2. הערות מחלקת חניה ותנועה :

- יש לתקן את מהות הבקשה בדף הראשון ל-"תוספת שטח בקומת גלריה".

- יש להגיש את הבקשה על רקע תכנית אחרונה בהיתר כולל נספח תנועה מאושר

3. עיקרי ההתנגדות :

התנגדות של בן סימון דבורה :

א. המרפסת לא מופיעה בתכנית שנמסרה לקונה במקור

ב. המרפסת מגיעה לגובה חלונות קומה שניה - פגיעה בפרטיות

ג. המדרגות על המרפסת השיזוף באות על חשבון שטח המיועד לרכב הצלה

התנגדות של רוזמרי קלר :

א. הצללת הבריקה חלק משעות היום

ב. פגיעה בנוף שיוצרת הבריקה

התנגדות של באודלאיר אינבסטמנטס

א. פגיעה בזכויות המתנגדים ויתר דיירי הבניין

ב. הבקשה מנוגדת להוראות הסכם המכר שנחתם בין באודלאיר שלה יש 80% חלקים במקרקעין והמבקשים הינם בעלי 20%

ג. מהות הבקשה אינה משקפת את השינויים בתכנית

ד. חלק גדול מהבנייה נמצא בשטח שלא נמצא בבעלות המבקשים

ה. הזכויות המבוקשות לא נמצאות בבעלות המבקשים על כן יש לעכב את הבקשה עד להכרעת ערכאה מוסמכת בסוגיה הקניינית

ו. חדר החשמל בקומה 2 - היה שטח שירות המיועד למגורים.

ז. בקומה 1 - מבוקשת סגירה של חניות המקטינה את רוחב מסלול הנסיעה לרוחב מסוכן של פחות מ-6 מ',



- בנוסף שינוי זה יגרום להאטת התנועה בחניון ולאפשרות לשימוש החניות לאחסון.
- ח. a. בקומת הקרקע מבוקשות מדרגות חיצוניות לגלריה אשר לא מופיעות בתכנית, חורגות מ.ק.ב צדדי ומכערות את הבניין ופוגעת בחזותו החיצונית.
- ב. קירוי השטח שליד הבריכה ובניית דק מעליו - בניה זו מהווה סטייה ניכרת שכן בנייה בקו 0 תגרום להצללה מעל שטח הבריכה ובכך תפגע בכל המשתמשים בה ואף תגרום למטרדי רעש רבים
- ט. קומה 7 - ביטול חדר טכני והפיכתו לחדר מלונאי השינוי לא בא לידי ביטוי בשטח. לא ניתן לאשר היות וניצלו את כל זכויות הבנייה.
- י. קומה 8 - מבוקש חדר משאבות שבהיתר הוגדר כחלל ריק, לא ניתן לאשר היות ובמקומה מצויה מערכת יניקת עשן אליה מחוברת תעלת יניקה של אגף המגורים המאפשר אוורור של שירותי הדירות המדרגות
4. תגובה להתנגדות:
- א. בהתאם לפסיקה ניתן לנקוט בשתי גישות שאחת מהן הינה להפנות את המתנגדים לבית משפט. ועדה מקומית זו אינה נוהגת להזקק לשאלות קניניות. ואין לה הכלים לבדוק אותן. הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים בלבד, ושמרה למתנגדים את הזכות לפנות לערכאות השיפוטיות המתאימות לדון במחלוקת הקניינית
- ב. אכן מהות הבקשה אינה תואמת לשינויים שנעשו על כן במסגרת המלצת הצוות המקצועי על עורך הבקשה לתקן מהות הבקשה לתוספת שטח ושינויים פנימיים וחיצוניים למלון בבין מעורב של מגורים ומלון קיים בהיתר מס' 170136 מיום 24.05.2012 כולל: 3 קומות מרתפים, 28 קומות מעל ק. קרקע, גג טכני סה"כ 70 יח"ד (59 יח מלון)
- ג. חדר החשמל בקומה 2 - בהיתר השטח של חדר החשמל חושב כחלק מהחניון, שטח זה היה ללא שימוש היות ומשני הכיוונים קיימות חניות עוקבות כך שטח זה לא נוצל כלל, ואינו משמש לתמרון כלל.
- ד. סגירת החניות בקומה 1- מעיון בכתב ההתנגדות נמצא כי יש טעות היות ומסלול הנסיעה לא צומצם ברוחבו ישנה סגירה ע"י תריס גלילה בקו החניות, יחד עם זאת במסגרת המלצת הצוות המקצועי לא תומלץ סגירה זו ע"י תריס גלילה אטום אין הצדקה תכנונית לסגירה כאמור.
- ה. קומת קרקע:
- א. מדרגות חיצוניות - מדובר במדרגות חירום המבוקשות ע"י רשות מוסמכת - כיבוי אש. אכן המדרגות לא סומנו בקומת הקרקע דבר זה תוקן ע"י עורך הבקשה.
- לענין חריגת המדרגות מ.ק.ב עפ"י נת/7/400 סעיף 24 מדרגות חוץ ניתן לאשר במקרים מיוחדים ולפי אישור הוועדה המקומית מדרגות חיצוניות לכל אזור מן האזורים בתנאים א. המדרגות צמודות למבנה בשלמותן
- ב. לא תבלוטנה יותר מ-1 מ' מקווי הבנין ג. המדרגות לא תשמשנה כגישה ליותר מאשר לקומה אחת מעל לקומת הקרקע.
- ב. קירוי הבריכה:
- אכן לא ניתן לאשר קירוי זה ולכן במסגרת המלצת הצוות המקצועי מומלץ לא לאשר קירוי זה היות והדבר מהווה סטייה ניכרת מ.ק.ב. ומשטחי הבניה המותרים.
- ו. קומה 7: נושא זה תוקן ע"י עורך הבקשה חדר זה נישאר כטכני ללא שינוי.
- ז. קומה 8: נושא זה תוקן ע"י עורך הבקשה חדר זה נישאר ללא שינוי.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בדיקת פיקוח: תואם למציאות	19/05/2015	19/05/2015	ויקטור ברטרו

הערה על פי דו"ח פיקוח מיום 19.05.15 התכנית מתאימה למציאות. המוצע קיים בפועל. קיימת התראה.

מתנגדים

- אן ודויד סילברמן, שד ניצה 20 דירה 59 נתניה, סלולרי 0545598390
- באודלאיר אינבסטמנטס ע"י רונן חייא אצל עו"ד א. ארליך, דרך אבא הלל 14 רמת גן, סלולרי 054-2320101
- בן-סימון דבורה, שד ניצה 20 דירה 52 נתניה, סלולרי 050-2004904
- חב. "רובינשטיין ב.ש. סחר ונדל"ן בע"מ" ח.פ. 51382, ניצה שדרות 8 נתניה, סלולרי 054-4353252
- יניב בן-דחן, שד מנחם בגין 14 דירה 10 כפר יונה, סלולרי 050-5925582
- סינטיה רוברטס, שד ניצה 20 דירה 50 נתניה
- עו"ד אריאל קמנקוביץ בשם באודלאיר אינבסטמנטס לימטד, דרך אבא הלל 14 רמת גן, 52506
- רוזמרי והארי קלאר, שד ניצה 20 דירה 27 נתניה, סלולרי 09-8616694



החלטות

להסיר מסדר היום, לאור הסרת חתימת הבעלים

למען הסר ספק : ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה בישיבתה מס' 24 בתאריך 21/10/2015.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.