



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 26/12/2018
ת. עברי: י"ח בטבת תשע"ט

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 20180015

בתאריך: 30/12/2018 כ"ב בטבת תשע"ט

מוזמנים:

חברים:

- יו"ר הועדה	עידו גרינבלום
- מהנדס המועצה	אד' מריוס ראפ
- מזכירת הועדה	שושן אורלי

סגל:



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תשריט חלוקה	חל-418	תשריט חלוקה ברחוב קק"ל 4	גוש : 11393 מחלקה: 100: עד חלקה: 100:	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קק"ל 4	3
2	תשריט חלוקה	חל-736	תכנית חלוקה ברחוב כלניות 24	גוש : 10479 מחלקה: 144: עד חלקה: 144:	אפנר יוסף ברוך	כלניות 24	4
3	תשריט חלוקה	חל-539	חלוקת חלקה	גוש : 11398 מחלקה: 140: עד חלקה: 140:	בהיר אייל	מעלה אבשלום 102	5
4	תשריט חלוקה	חל-737	תכנית חלוקה ברחוב רקפות 3	גוש : 10607 מחלקה: 142: עד חלקה: 142:	טלית אליעזר	רקפות 3	6
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	201802301 ת.בנין : 1200091	ליגליזציה למבנה	גוש : 10479 חלקה : 175	ויקטוריה אור גולדשטיין קיימת התנגדות	רחוב כלניות 9 כניסה 1	7
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	201803181 ת.בנין : 1920200	מגורים , לגליזציה ותוספת יחי דיור	גוש : 11398 חלקה : 29	ליבנה אברי	רחוב כרכום 20	9



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	תשריט חלוקה: חל-418
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20180015 תאריך: 30/12/2018	

שם תשריט: תשריט חלוקה ברחוב קק"ל 4

סוג תשריט תשריט חלוקה

סמכות ועדה מקומית

שטח 1,016.00 מ"ר (1.016 דונם)

בעלי ענין

יזם

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

כתובות קק"ל 4

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11393		לא	100	100	כן

מטרות

בקשה לחלוקת חלקה 100 בשטח 1016 מ"ר לשני מגרשים:

א. מגרש ארעי 1 בשטח 516 מ"ר עליו נמצא בית מגורים חד-משפחתי כולל שביל גישה ברוחב עד 2.50 מטר.

ב. מגרש ארעי 2 בשטח 500 מ"ר עליו נמצא בית מגורים חד-משפחתי.

המלצות

בבדיקת תשריט החלוקה נמצא כי ניתן לאשר את החלוקה בכפוף לביצוע התיקונים כמפורט:

1. חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.
2. העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם ועדה.
3. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה.
4. יירשמו הערות אזהרה על חלקי מבנה קיים במגרש ארעי 1 החורגים למרווח צידי 3.47-3.70 מ' במקום 4.0 מ' ובמגרש ארעי 2 החורגים למרווח צידי 3.72 מ' במקום 4.0 מ'.
5. להוסיף מידות מגבולות החלקה עד לפינות המבנים במגרשים.
6. אין באישור הפרצלציה משום אישור למבנים הקיימים, שטחי הבניה ופתרונות החניה הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	תשריט חלוקה: חל-736
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20180015 תאריך: 30/12/2018	

שם תשריט: תכנית חלוקה ברחוב כלניות 24

סוג תשריט תשריט חלוקה

סמכות ועדה מקומית

שטח 1,321.00 מ"ר (1.321 דונם)

בעלי ענין

יזם

אפנר יוסף ברוך

אפנר רעיה

כתובות כלניות 24

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10479	לא		144	144	כן

מטרות

בקשה לחלוקת חלקה 144 בשטח 1321 מ"ר לשני מגרשים:

א. מגרש ארעי 1 בשטח 821 מ"ר עליו נמצא בית מגורים חד-משפחתי.

ב. מגרש ארעי 2 בשטח 500 מ"ר.

המלצות

בבדיקת תשריט החלוקה נמצא כי ניתן לאשר את החלוקה בכפוף לביצוע התיקונים כמפורט:

1. חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.
2. העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם הוועדה.
3. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה.
4. לתקן רוחב כביש מס' 45 (רח' כלניות) כפי שמסומנת ברוזטה.
5. כל בניה החורגת בחזית החלקה לתחום ציבורי תיהרס במסגרת היתרי בניה למגרש ארעים 2 ויסומנו להריסה וכן תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.
6. אין באישור הפרצלציה משום אישור למבנים הקיימים, שטחי הבניה ופתרונות החניה הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	תשריט חלוקה: חל-539
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20180015 תאריך: 30/12/2018	

שם תשריט: חלוקת חלקה

סוג תשריט תשריט חלוקה

סמכות ועדה מקומית

שטח 1,286.00 מ"ר (1.286 דונם)

בעלי ענין

יזם

בהיר אייל

כתובות מעלה אבשלום 102

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11398	לא	לא	140	140	כן

מטרות

בקשה לחלוקת חלקה 140 בשטח 1286 מ"ר לשני מגרשים:

א. מגרש ארעי 1 בשטח 782 מ"ר עליו נמצא בית מגורים דו-משפחתי.

ב. מגרש ארעי 2 בשטח 504 מ"ר עליו נמצא בית מגורים חד-משפחתי.

הבקשה כוללת זיקת הנאה ממגרש ארעי 1 למגרש ארעי 2 ברוחב 1.5 מטר להולכי רגל ומיקום חניה, כולל זכות מעבר לתשתיות בחזית החלקה על מגרש ארעי 1.

המלצות

בבדיקת תשריט החלוקה נמצא כי ניתן לאשר את החלוקה בכפוף לביצוע התיקונים כמפורט:

1. חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.
2. העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם הוועדה.
3. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה.
4. אין באישור הפרצלציה משום אישור למבנים הקיימים, שטחי הבניה ופתרונות החניה הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	תשריט חלוקה: חל-737
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20180015 תאריך: 30/12/2018	

שם תשריט: תכנית חלוקה ברחוב רקפות 3

סוג תשריט תשריט חלוקה

סמכות ועדה מקומית

שטח 1,245.00 מ"ר (1.245 דונם)

בעלי ענין

יזם

שרה טלית

טלית אליעזר

כתובות 3 רקפות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10607		לא	142	142	כן

מטרות

בקשה לחלוקת חלקה 142 בשטח 1245 מ"ר לשני מגרשים ושטח להפקעה עבור דרך:

- מגרש ארעי 1 בשטח 500 מ"ר.
- מגרש ארעי 2 בשטח 742 מ"ר עליו נמצא בית מגורים חד-משפחתי.
- מגרש ארעי 3 בשטח 3 מ"ר הפקעה עבור דרך.

המלצות

- בבדיקת תשריט החלוקה נמצא כי ניתן לאשר את החלוקה בכפוף לביצוע התיקונים כמפורט:
- חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.
- העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם ועדה.
- תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה.
- כל בניה החורגת בחזית חלקה לתחום ציבורי תיהרס במסגרת היתרי בניה למגרש ארעים 1 ו 2 ו/או עפ"י דרישת המועצה, המוקדם מביניהם ויסומנו להריסה וכן תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.
- מחסן פח וסככת פח נמצאת במגרש ארעי 1 ו 2 יהרסו לפני אישור תשריט לצרכי רישום.
- אין באישור הפרצלציה משום אישור למבנים הקיימים, שטחי הבניה ופתרונות החניה הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180230\1	תיק בניין: 1200091
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20180015 תאריך: 30/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

ויקטוריה אור גולדשטיין, כלניות 9 קרית טבעון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, שד הפל"ם 15, חיפה

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

רחוב כלניות 9 כניסה 1

גוש וחלקה:

גוש: 10479 חלקה: 175

יעוד:

שטח מגרש: 710.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

ליגליזציה למבנה

מהות הבקשה

בקשה למתן אישור בדיעבד לתוספת 12 מ"ר בדירה בקומת קרקע בבית משותף. מצורפת התנגדות שותף לנכס והתייחסות עו"ד מטעם מגיש הבקשה.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע	12.00	60.97				
	מגורים שכנים		45.72				
2.50	מגורים שכנים		164.46				
	סה"כ	12.00	271.15				
	% בניה 39.88	283.15					
	סה"כ שטח	283.15 מ"ר (קיים ומבוקש)					

התייחסות המהנדס להתנגדויות

לעיקרי הטענות והנימוקים בהתנגדות:

- לעניין זכויות הבניה, סעיפים 3 (א) (ב) (ג) (ד) בהתנגדות - תקנון הבית המשותף מצויין בצורה מפורטת כי ליח"ד 3 מוקנית גם זכות לבנות על הרכוש המשותף שהוצמד לה, בעוד שביחס ליח"ד 1 ו-2 התקנון אינו מציין זכות כזו (עצם ההצמדה של חלק מהרכוש המשותף, אינו מקנה מאליה גם זכות בניה). בהתאם לפסיקה, על מנת להימנע מדיון סרק בוועדה המקומית, מומלץ לשהות את מתן ההחלטה בבקשה עד לברור הסוגייה הקניינית בפני הערכאה המוסמכת.
- בהתייחס ליתר הסעיפים המפורטים בהתנגדות:
 - לסעיף ה - קיר הפיתוח החורג סומן בתכנית ההגשה להריסה, אין כל התעלמות מדרישה זו.
 - לסעיף ו החניות המוצעות בתכנית הינם בהתאם לחוות דעת יועץ תנועה ומאשרות על ידו.
 - לסעיף ז המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מבית המגורים ובגובה 2.20 מ'.
 - לסעיף ח פרוק עמודים של קיר חיצוני - אחד מהתנאים למתן היתר בניה הינו קבלת אישור קונסטרוקטור וחשובים סטטיים. כמו כן יידרש לצרף אישור לעניין יציבות המבנה בהתאם לתקן רעידות אדמה.
 - לסעיף ט מיקום דודי שמש בוטל ובמקומו ייתן פתרון ע"י מחממי מים חשמליים.
 - לסעיף י קיימים גגות רעפים מעל הכניסה לבית. ופנל מבודד מעל תוספת דרומית. במידה והמתנגד יבחר לשנות גגות אלו לגוזזטרה פתוחה, אין מניעה לבחון זאת בהתאם לחוק לכשתוגש בקשה כזו ע"י המתנגד.
 - לסעיף יא יודגש כי דירה 3 לא כלולה בבקשה להיתר. אולם, הבקשה תתוקן כך שתכלול בתכנית את המופיע בהיתר הבניה של יח"ד זו.

מתנגדים

- גבי נגלר



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180230\1

המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה, עם זאת, מאחר וקיים ספק בנושא הקנייני ואם למבקשי ההיתר יש זכויות בניה בהתאם לתקנון הבית המשותף אשר מציין מפורשות שלחידת דיור 3 מוקנית גם זכות לבנות על הרכוש המשותף שהוצמד לה, בעוד שביחס ליח"ד 1 ו-2 התקנון אינו מציין זכות כזו. בהתאם לפסיקה, על מנת להימנע מדיון סרק בוועדה המקומית, מומלץ להשהות את מתן ההחלטה בבקשה עד לבירור הסוגיה הקניינית בפני הערכאה המוסמכת ע"י מבקשת הבקשה והמתנגד.

נספחים

1. מכתב התנגדות
2. מכתב תגובה להתנגדות

משלוח באי-מייל ל

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

rinatj@kiryat-tivon.muni.il

המנהל ההנדסי

בהתאם להוראת המכתב הנלווה להעתק הבקשה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מבלי לפגוע בזכויות

המועצה המקומית קריית טבעון

הנידון: תגובתי לבקשת היתר בנייה / שיפוץ בדירה בבית משותף ברח' הכלניות 9 קריית טבעון, הידועה כחלקה 175 בגוש 10474, שהוגשה ע"י הגב' ויקטוריה אור – גולדשטיין.

1. הקדמה

א. הנני מגיש התנגדות זאת בשם יורשיה, וכאחד מיורשיה של הגב' ביאנקה נגלר ז"ל, שהינה בעלת. הזכויות בדירה מס 3 בחלקה הנ"ל, (תת-חלקה 175/3), וכמנהל עיזבונה התקף, במינוי בית המשפט. – ראו **נספח 1** למכתב זה.

ב. העתק בקשת ההיתר של המבקשת היגיעה לידי בדואר רשום ב 01/07/2018, שעה 17.45, ולפיכך במניין 15 הימים, ע"פ חוק להגשת התנגדות, המועד האחרון להגשתה הנו ה 16/07/2018.
- ראו באתר דואר ישראל – מעקב משלוחי דואר רשום שמספרו: RC079038036 IL

ג. בקשת ההיתר של המבקשת מוגשת לאחר אישור התוכנית הנקודתית לשינוי קו בניין. (תוכנית נקודתית מס' 306-0129270), על כל האמור והמשתמע בהחלטתכם מיום 08/06/15, ובפרט נוסף בהחלטתכם מיום 29/01/16 ובהחלטת וועדת הערר המחוזית מיום 13/13/16 והחלטת בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 20/12/16 (עת"מ 4712-02-16), על כל האמור בהן, לרבות כי אין באישור התוכנית הנקודתית בכדי לגזור את אישור בקשת ההיתר שהוגשה כעת ע"י המבקשת.

2. העובדות

א. על חלקה 175 קיים בית משותף ובו 3 דירות מגורים, אשר חולקו **בהיתר חוקי** בשנת 1972, ע"י בני הזוג אנה ולאון הורנונג ז"ל, אשר היו בתחילה בעלי כל 3 הדירות, והם יצרו את התקנון המוסכם של הבית ובעקבותיו ועל פי רצונם הוצא צו רישום הבית המאפשר להם בנייה ללא הגבלה על כל השטחים המוצמדים לדירתם, לרבות הגג וכל קומה ו/או קומות נוספות שיבנו.

ב. הבית נרשם כבית משותף. צו הרישום ותקנון המוסכם שאינו סטנדרטי מופקד ברשם המקרקעין – חיפה. העתק נאמן למקור של שטר הבית הנ"ל מצוי בתיקכם " כלניות 9 " הנמצא במנהל ההנדסי.
– מצורף **כנספח 2** למכתב התנגדות זה.

ברצוני לציין כי העתק צו רישום הבית והתקנון, נימסר על-ידי אישית, למבקשת ההיתר בסמוך לעת השלמת עסקת רכישתה את דירה 2, נשוא הבקשה והיא מודעת לכל האמור בהם.

ג. לימים הועברו הזכויות בדירה מס' 1 לגב' וושיץ, ממנה למר אורן וממנו לרקפת וגדי מדור ולאחרונה לגב' חגית בן חמו. הזכויות בדירה מס' 2, נשאו בקשת ההיתר, הועברו בתחילה לבני הזוג דגני, מהם בשנת 2002 לבני הזוג תרצה ודוד ורדי, אשר מכרו את הזכויות בשנת 2012 לגב' ויקטוריה אור, מגישת בקשת ההיתר הנוכחית – ראו את גודלה החוקי של הדירה הכתוב בחוזה המכר שבין דגני ל ורדי המצוי בתיקכם. בני הזוג הורנונג ז"ל השאירו בבעלותם את דירה מס' 3, ולימים עם פטירתו של מר לאון הורנונג ז"ל, הועבר חלקו בירושה לבנו רוני הורנונג, ומהם עברו הזכויות לגב' ביאנקה נגלר ז"ל, כאשר בין שנת 2002 לשנת 2007 היה ניסיון להעביר את הזכויות לבני הזוג גבריאלי, אשר נקלעו לקשיים ולפיכך בוטלה העברת זכויות זאת ע"י ההוצאה לפועל ובית המשפט.

ד. הרשום בצו רישום הבית ובתקנון זה מחייב / מעניק זכויות לכל רוכש זכויות באחת מיחידות המשנה המוגדרות כתת-חלקות.

ע"פ השטר והתקנון הנ"ל: החלקה כולה הינה בשטח של 710 מ"ר והינה הרכוש המשותף, ובעלות בו נחלקת כדלקמן: 4% מכלל השטח הנו מעברים משותפים. ה – 96% הנותרים נחלקים כדלקמן:

- ה. 12/96 אשר **צומצמו** בתקנון מ 39/199 שהיו בשטר הבית הראשוני, מכלל הרכוש (המגרש) שייכים ליח' 175/1, שגודלה החוקי המצוין במסמכי הבית הנו 39 מ"ר.
- ו. 14/96 אשר **צומצמו** בתקנון מ 55/199 שהיו בשטר הבית הראשוני, מכלל הרכוש (המגרש) שייכים ליח' 175/2, שגודלה החוקי המצוין במסמכי הבית הנו 55 מ"ר, ובמרוצת השנים ניבנו קירות עם חלונות והושם גג על גוזטרא פתוחהשטחה היה כ 17 מ"ר. בעלת הזכויות דירה זאת כיום, הנה מגישת הבקשה להיתר הבניה (הגב' ויקטוריה אור – גולדשטיין).
- ז. 70/96 אשר **הורחבו** בתקנון מ 106/199 שהיו בשטר הבית הראשוני, מכלל הרכוש (המגרש) שייכים ליח' 175/3, שהגברת ביאנקה נגלר ז"ל הנה בעלת הזכויות בה. שטח דירה זאת במקור היה 106 מ"ר ולאחר היתר הבניה שניתן ע"י הוועדה המקומית בשנת 2007 (היתר מס' 20090057) שטחה החוקי הנו 163 מ"ר בקומה עליונה, בתוספת 49 מ"ר כמרתף בקומת הקרקע, בה נמצאות דירות 1 ו 2 .
- ח. לכל אחת מהדירות מוצמדים בצו רישום הבית (בסעיף 2), שטחים, כשברישום השטחים המוצמדים לדירות 1 ו 2 ואין כל ציון זכויות בניה עליהם, וכך גם בתקנון
- ט. רק על כל השטחים המוצמדים ליח' 175/3, לרבות הגג, כתוב בצו רישום הבית בתיאור השטח המוצמד: "עם זכות בניין עליו כמפורט ומוסכם בתקנון של הבית הערוך וחתום ע"י כל הצדדים". ועוד מוסיף ומרחיב צו רישום הבית, בסעיף ח' לגבי הגג, **"כל שטח הגג שמעל לבית המסומן בתשריט באות "ז" ובצבע סגול בשטח של 176 מ"ר וכל הגגות הנוספים שיבנו על קומת הגג במקרה של תוספת קומה או קומות לבית יהיה צמוד ליח' מס' 175/3, עם זכות בניה עליו כמפורט ומוסכם בתקנון הערוך וחתום ע"י הצדדים"** כך גם מופיע במרשם הבתים המשותפים – נספח 3 למכתב זה,
- בתקנון רשום: סעיף 3 - " חוכר היחידה מס' 3 זכאי לבנות על כל אחד מקטעי הקרקע והגג הצמודים ליחידה זו, וזה על חשבונו ועל הוצאותיו, בלי הסכמת חוכר יחידה אחרת או חוכרי יחידות אחרות של הבית, ומבלי שאלו יוכלו להתנגד לכך, מבנה או מבנים הנראים לו, בתנאי שיקבל לכך רישיון מאת המשרד הממונה על היתרי בניה, ומאת בעל הבית, קרן קיימת לישראל ובתנאי שהמבנים לא ישמשו למטרות המפורטות כאסורות בסעיף 7 לתקנון".
- ובענין הגג מרחיב סעיף 4 לתקנון את זכויות הבניה כדלקמן: " אם כתוצאה משימוש בזכות הבניה המוזכרת בסעיף 3, ייווצרו קומה או קומות נוספות על הגג הצמוד ליח' מס' 3, יוכל חוכר יחידה מס' 3 לבקש צו תיקון ע"י הצמדת הגג ו/או הגגות שיווצרו כתוצאה מהבניה הנוספת האמורה, ליחידתו או ליחידה אחרת שתתווסף עקב הבניה הנ"ל, הכל בהתאם לקביעתו הבלעדית של חוכר יחידה מס' 3".
- י. הלכה ידועה היא ואף מופיעה היא בפסיקה, כי כל הרוכש זכויות בדירה בבית משותף, "בא בנעליו" של קודמו, אשר "בא בנעליו" קודמו ועד לבעלים הראשונים של הנכס אשר התקנון וצו רישום הבית נעשה בהסכמתם.
- יא. הפסיקות במרוצת השנים קבעו באופן נחרץ, כי עצם הצמדת קרקע לדירה, אינה גוררת אחריה את הזכות האוטומטית, לבנות עליה ו/או להרחיב את הדירה אילה הוצמדה הקרקע, אלא אם הותר הדבר בתקנון ו/או בהסכם. כפי שהותר ליח' 3 ולא הותר ליחידות 1 ו 2, מכאן שטענת המבקשת כפי שהוצגה בעת הדיון בהתנגדויות לתוכנית הנקודתית ובוועדת הערר, כי זכותה לבנות ו/או להכשיר בניה בלתי חוקית על השטח המוצמד לדירתה, והיא יכולה לטעון לזכותה בזכויות בניה, אין לה כל אחיזה במציאות.
- יב. עובדה היא ואין חולק עליה, כי חוכרת יח' מס' 2, מגישת בקשה זאת, הפרה בבטות את החוק, בעת ערכה את השיפוץ בדירתה בסמוך לקנייתה, תוך שינוי חזיתות, והפיכת מחסן/מסתור כביסה שהיו נפרדים מהדירה וצמודים לקיר חיצון ובנויים מלוחות עץ ופלסטיק שקוף, תוך בניה מחדש מחומר בניה קשיח (בלוקים) וחיבורם לדירה כחדר אמבטיה שהגישה לו הנה מתוך הדירה, ללא היתר, וזאת בניגוד לאזהרת הרשות ובניגוד לצו עצירת בניה שהוצא לה, ועתה מנסה היא בעזרת בקשת היתר זאת, שאנה תואמת את המצב הנכון של דירתה, להביא את הוועדה "להכשיר את השרץ".

עד כאן העובדות, ומכאן לטענות

3. עיקרי הטענות והנימוקים

- א. טענה עיקרית ומכרעת הינה כי למבקשת אין את הזכויות הקנייניות הדרושות להרחבה ו/או ללגליזציה של השטחים שניבנו ו/או נסגרו ללא היתר ובניגוד לחוק בכלל, ובמיוחד את שבנתה היא עצמה.
- האמור בסעיף 2א. שלעיל, והמפורט מתוך התקנון בסעיפים 2ד. עד 2ט. שלעיל, מראה את העובדה כי לבית המשותף הנידון יש תקנון וצו רישום בית מוסכם אשר מתיר רק ליחידה 3 לבנות, וללא הגבלה על כל אחד מהשטחים המוצמדים לה, הוא כולל בתוכו בסעיף הרלוונטי השתק מוחלט של כל בעלי הדירות האחרות, להתנגד לשימוש בזכויות הבניה שניתנו ליח' 3, והוא אף מרחיב את יכולת הבנייה לקומה ו/או קומות נוספות, וכל הגגות שיווצרו בעקבות זאת.
- לא זאת ועוד, התקנון אף מצמצם בצורה ניכרת את חלקם של בעלי הדירות האחרות ברכוש המשותף, בקורליציה לשטח דירתם החוקי המקורי כפי שנרשם, תוך שהוא מרחיב לכדי כמעט 73% את חלקה של יחידה 3 ברכוש המשותף, ועל אף כי זכויות בניה אינן נחשבות לרכוש משותף במובן המלא, והן זכות תכנונית אשר מושתתת על החלקה לשימוש בעליה, אך בד בבד זכות זאת יוצרת זכות בעלת ערך קנייני, ולא אחת חלוקתם של זכויות אלו נערך ע"פ החלק ברכוש המשותף, בוודאי במה שהיה נהוג בתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת, וזאת הייתה כוונתם של בני הזוג הורנונג עת יצרו את התקנון ורצו לשמר לעצמם כל זכות בניה חופשית ו/או עתידית, שמעבר לגודלן הנתון הקיים של הדירות שמכרו.
- הפסיקות הרבות הוכרעו ע"פ פרוש שיפוטי שעסק בנה הייתה כוונת יוצרי התקנון.
- ב. ועדה תכנונית אינה רשאית ואינה עוסקת בהחלטה קניינית, יחד עם זאת, כבר הופיעה בפסיקות כי במקרה שמתעוררת מחלוקת קניינית ו/או קיימת התנגדות לניצול זכויות אלו, ונוצר הספק אם למבקש ההיתר יש את הזכויות הקנייניות הנדרשות להיתר, נכון יהיה, רשאית וצריכה היא לשלוח את הצדדים לדון תחילה בפן הקנייני בפני מי שמוסמך לכך, שמא תכשיר היא במתן ההיתר פגיעה במי שזכויות אלו שייכות לו, ואף גרוע מכך, תיתן זכויות שאינן מותרות כלל, באם יוכח כי זכויות אלו היו שייכות לאחר.
- זאת בדברי כבוד השופט א, רובנשטיין ב ע"מ 2832-09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ.
- וכן, בבג"צ 1578-90 אייזן נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה: "לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא ע"י המבקש או בעלי קניין אחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך, בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות קנייניות לגופו של עניין..."
- הערה: פסק"ד זה ניזכר ע"י בית המשפט בעתירה המנהלית שהגשתי לעניין התוכנית הנקודתית.
- ברצוני לציין כי פסיקות אלו ניתנו בתיקים בהן לא הייתה כה ברורה העובדה למי ניתנו ואם הייתה התייחסות מוקדמת לזכויות הבניה כפי שמופיע בתקנון הבית המשותף הזה.
- ג. יתרה מכך, לכשיעלה הנושא להכרעה שיפוטית בפני מי שמוסמך לכך, אטען כי בהינתן כל זכויות הבניה העכשוויות והעתידיות ליח' 3 הן יהיו כוללות את כל זכויות מכל מקור שהוא לרבות הקלה, כפי שבית המשפט המחוזי פסק: "כי מקום בו הוקנו כל הזכויות הקיימות והעתידיות לפלוני, הרי שהוא זכה בכל אותו היבט של זכות הבעלות הכרוך בניצול יכולת הבניה בנכס"
- ה"פ 39992-11-13 מבשרת תקשורת ועיתונות בע"מ נ' כלכלית ירושלים בע"מ, ניתן ביום 15.5.14 (סטיה ניכרת מתוכנית) בה הוגשה בקשה שזכויות הנובעות מהקלה לא ישויכו בלעדית לבעלים, להם הוקנו רק זכויות הבניה הקיימות או שיתווספו בעתיד לחלקה. בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי כל זכות בניה עתידית תשויך לבעלים ללא חשיבות למקורן של הזכויות בין אם נבעו מתכנית מתאר או מהקלה כלשהי מחוצה לה.
- אם אכן תתקבל טענה זאת, הרי שגם במסגרת הקלה לא תוכל הועדה המקומית לאשר את שטחי הבניה המבוקשים בלא חריגה אסורה מהתב"ע שלא לומר כי ייווצר מצב של נתינת זכויות בניה "יש מאין" המחייבות היטל השבחה, ולא נתבקשה מגישת הבקשה להפקיד פיקדון במקרה שכזה.
- ד. לאור האמור לעיל הנני מבקש מהוועדה כי תעצור את ההליך והדין בבקשת ההיתר שהוגשה ותורה לצדדים להסדיר ראשית את עניין הבעלות על זכויות הבניה, והנני שומר לעצמי לפעול בכל דרך חוקית ומשפטית שכך יהיה.

ולשאר ההסתייגויות מבקשת ההיתר, איני יודע אם לצחוק או לבכות, ותוהה אני מי ואם בכלל, מישהו שזה תפקידו בוועדה בדק את התוכנית טרם הוגשה כפי שנהוג, ואולי, כדבריה, הבטיחו לה שהכל חוקי, עת ערכה ברור טרם הרכישה, מכל מקום, התוכנית כפי שהוגשה מלאה בחצאי אמיתות, בלשון המעטה ואינה תואמת את המצב הנכון בדירת המבקשת, בה ביקרתם, שלא לומר שמה ללעג וקלס החלטות קודמות של הוועדה ואפרט:

ה. איפה סימון פרוק מוחלט של הפיתוח החורג בכל שטח הדרך, כפי שהיווה החלטה מפורשת שלכם בגוף החלטתכם, בעת אישור תוכנית קו הבניין הנקודתית.???
להזכירכם, החלטה זאת חזרה על עצמה בהחלטת ועדת הערר ובפסק הדין של העתירה המנהלית שהגשתי.

כל הפיתוח החורג צריך להתפרק לאלתר עד לקו החלקה הנושק לשטח הדרך, כולל בניית קיר תומך חדש שבנקודה מסוימת יהיה מרחקו (כולל הקיר) 38 ס"מ מפינת הבנייה !!!
לא יתכן כי תינתן למבקשת "הנחת סלב" בעניין זה, וכן יש להקפיד על הוראות טב 210, ולכל אורך הפיתוח החדש לדרוש קיר נמוך ע"פ הוראות תוכנית טב 210 ולאחריו 50 ס"מ (מינימום) ערוגה והמשך במסלעה או קיר. התחייבתם לכך גם בפני דיירים אחרים מסמטת הפרגים אשר הגישו התנגדויות, ואני דורש כי כך יבוצע גם אם ייווצר מצב בלתי נוח למבקשת ההיתר.

א. **החניות המסומנות בתוכנית – לא הגיוני** ונוגד כל כלל של ביטחון לעוברי הדרך, לאפשר חניות אלו במיקום זה. לא רק שבתוכנית הפכו הרכבים למיניאטוריים שהרי אין מספיק אורך בין קיר דירתה לתחום הדרך. המיקום ויציאה מהחניה ברוורס, לדרך עם שיפוע כל כך חזק, בו עולות ויורדות מכוניות יחסית בהאצה, ושלא לומר כי בסופי שבוע טרקטורונים ואופנועי שטח עולים מהוואדי במהירויות, ובנוסף אין אפשרות תמרון וסיבוב מהיר של הרכב היוצא מהחניה, כל אלו הינם מתכון בטוח לתאונות ונפגעים, ולא תוכלו לרחוץ בניקיון כפיים כשזה יתרחש.
אני מבין ויודע כי יש מי שמקושר וקשור שמנסה לעזור לה להימנע מתשלום כופר חניה, אבל אל לכם לאשר זאת ולסכן את הציבור.

ז. בתוכנית שהוגשה סומן **מחסן** בתוך הבית עם כניסה מתוך הבית, עם חלון ובגובה חדר רגיל, זוהי פיקציה שאין לה אחיזה במציאות שכל תכליתה להפחית בשטח החריגה. לא זאת ועוד, הקיר שבין אותו "מחסן" לפינת האוכל המסומנת אינו קיים והוא פורק במהלך השיפוץ ובמקומו ניבנה קיר בניצב המפריד בין המטבח לחדר גדול שניבנה הכולל את "המחסן" ופינת האוכל, ובו אף שירותים. הרי ביקרתם בנכס, ואם לא בקרו בו מיידית ותגלו כי זוהי רמאות לשמה, **והרי את השיפוץ היא כבר השלימה מזמן.** זהו שטח מגורים עיקרי ולא שטח שרות.

ח. עוד בבקשת ההיתר הקודמת, שהגישה במבקשת בשנת 2014, טענתי כי פרוק מלא של 2 מתוך 3 השדות בין העמודים, של הקיר החיצוני של המבנה המקורי, לרבות קורות שהיו בגובה החלונות ולצידם, החליש את הבניין לרעידות אדמה ולתנועות אופקיות המלוות רעידות אלו.
כמי שדורש חישובים סטטיים שיבטיחו כי בנייני מגורים לא יקרסו סתם כך, הנני דורש כי תדרשו מהמהנדס החתום על הבקשה, תצהיר אשר בו יראה ויצהיר כי פרוק זה לא החליש את הבניין לעמידה ברעידות אדמה, גם אם הבניין מלכתחילה אינו עומד בתקן. – **ראו בנספח 4**
להחליש עוד יותר את הבניין ממה שממילא הוא הינו דבר מסוכן, ולהכירכם כי בחודש הזה רעדה הארץ והצפון במיוחד 15 פעמים.
זה לא עניין של מה בכך במיוחד כשבגב' אורלי שושן עמדה בוועדת ערר וטענה כי גם במקרה של רעידת אדמה היא לא תיתן לבנות מחדש את הבניין as-is עם 3 הדירות, במידה ויינזק.

ט. **סימון דוד שמש בתוכנית.** – לא יתכן כי יוצב דוד שמש על גג המרפסת הסגורה שלה, מול חלונות הקומה העליונה (דירה 3) ומאחר וכל הגג מוצמד ליח' 3 לא אפשר הצבת דודי שמש עליו ! הנכם מתבקשים להורות על הסרת סימון דוד השמש ממקומו זה ובכלל אלא אם תציב היא אותו בחצר בשטח הצמוד לדירתה ואל מול חלונה.

י. סימון גגות רעפים – גם זה עוד אחד מהפרטים הלא נכונים בתוכנית, אין גגות רעפים על החלקים בדירתה החורגים ממעטפת הבית המקורי. **יש גגות פח עם יריעות זפת המהוות מטרד חזותי למראה מחלונות הדירה בקומה העליונה.** במידה ויושאר מי או חלק מגגות אלו לאחר הפעולות שאנקוט בעניין המטרד, אדרוש כי גגות אלו יהיו גגות בטון היכולות להוות גזוזטרא פתוחה לקומה העליונה, ובכל מקרה לא אפשר כל גג שגובהו המקסימלי עולה על גובה מחצית התקרה / רצפה שבין הקומות. הנני זכאי גם בדירה העליונה זכאית לאסתטיקה בעתיד ו/או לחופש בהחלטה לבצע חלונות עד הרצפה, בעבר בהתנגדויות הקודמות הבאתי בפניכם תצלומים של הגגות והם ברשותכם.

יא. אני דורש כי כל התוכניות והמבטים שבתוכנית שהגישה המבקשת יתוקנו כך שיתארו את המצב העכשווי של הדירה העליונה וכל מרפסותיה הסגורות, הכל בהתאם להיתר הבנייה שהוצא לדירה 3 בשנת 2007. מה שמוצג בבקשת ההיתר הזאת הננו מצג שווא אשר מאחוריו עומדות כוונות לא כנות ולא אסכים לכך.

הנני דורש כי לכשתתקן בקשת ההיתר אקבל העתק ממנה ואוכל להגיב.

גבי נגלר ת.ז. 56117021
בשם המנוחה ביאנקה נגלר ת.ז. 44333813 וכמנהל עיזבונה.



הקיר שפורק בין הסלון למרפסת



הקיר שפורק בין המטבח הקודם למרפסת

2 מהנדסי בניין, הבקיעים בנושא עמידות בניינים לרעידות אדמה, איתם התייעצתי אמרו לי, כי פרוק שכזה, של קירות מעטפת הבניין, ובמיוחד ב 2 "שדות" רצופים המהווים שני שליש מכלל אורך החזית הזאת, ללא ספק מוריד את עמידותו של הבניין לכוחות רעד אופקיים, הנוצרים בזמן רעידת אדמה ולדעתם גם אם הבניין מוגדר כבניין שאינו עמיד לרעידת אדמה ע"פ ת"י 413, עכשיו הוא עמיד הרבה פחות ויש סיכוי סביר כי יקרוס בעוצמה יותר קטנה של רעידת אדמה שאולי היה מצליח לספוג, אילולי פורקו קירות אלו.



עוז, כוחן, בטשא, לוטן, עינב עורכי דין

* נוטריון

סניף יקנעם

תאריך: 25.07.2018

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבעון
לידי מזכירת הוועדה – הגב' אבקסיס רינת
בדוא"ל: rinatj@kiryat-tivon.muni.il

מ.ל.ב.

ג.א.ג.,

הנדון: בקשה להיתר בניה מס' 4919096589 ברח' הכלניות 9 בטבעון (גו"ח: 10479/175)
ע"ש ויקטוריה אור-גולדשטיין
תגובת ויקטוריה להתנגדות השכן (גבי נגלר) לבקשה להיתר

בשם מרשתנו, הגב' ויקטוריה אור-גולדשטיין (להלן: "ויקטוריה"), הריני מתכבד בזאת להגיב למכתב התנגדותו של השכן, מר גבי נגלר (להלן: "גבי"), לבקשתה להיתר בניה (רישוי זמין) שבנדון, כפי שהומצא לה לקבלת תגובה על-ידי הוועדה בתאריך 16.07.2018.

כללי

- עסקינן בבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית הנקודתית המאושרת במגרש, תכנית 306-0129270 (להלן: "התכנית") ותכניות קודמות לה.
- עפ"י הדין וההלכה הפסוקה כבר נקבע, כי כאשר מוסד תכנון דן בבקשה להיתר בנייה, עליו לבדוק בשלב ראשון אם הבקשה להיתר תואמת את התוכניות החלות. אם הבקשה להיתר תואמת את התוכניות החלות במקום, מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון אם לאשר את הבקשה להיתר מצומצם ביותר. הכלל הוא שכאשר בקשה להיתר תואמת את הוראות הדין, הופכת סמכות הוועדה המקומית לתת היתר בנייה לסמכות שבחובה, למעט במקרים נדירים וחריגים.
- (וראו לעניין זה: ערר (ת"א) 5361/09 הפורום להצלת היכל התרבות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – תל-אביב, פורסם בנבו), ת"א (ת"א) 1668/97 נתן שוימר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל-אביב, פורסם בנבו, עת"מ 4169/07 (מחוזי חיפה) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז המרכז, פורסם בנבו).
- משכך, זכות התנגדותו של מאן דהוא, לרבות גבי, לבקשה להיתר התואמת המצב הסטטוטורי המאושר החל במקרקעין, כפי המקרה שבפנינו, הינה מוחלטת ומצומצמת מעצם טיבה, עד כמעט בלתי קיימת.



עוז, כוחן, בטשא, לוטן, עינב עורכי דין

* נוטריון

סניף יקנעם

4. זאת ועוד. בענייננו, לא מתקיימות אותן נסיבות חריגות או מקרים נדירים, המצדיקים סטייה של הוועדה הנכבדה מהלכה פסוקה ומבוררת זאת!

5. ודוק - התנגדותו הנדונה של גבי, הינה המשך ישיר למסע הנקמנות עתיק היומין שלו כנגד מרשתנו - ויקטוריה (מסע שהחל, הלכה למעשה, עוד בשנת 2012 עת רכשה הזכויות בדירה ועד עצם היום הזה) ושמטרתו הייתה בראשונה, סיכול אישורה של התכנית הנקודתית לשינוי קווי בנין למתן תוקף, ועתה משאורה התכנית כדין (לא לפני שנדונה בפני 3 ערכאות שונות - הוועדה המקומית הנכבדה, ועדת הערר - מחוז חיפה, ובית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה), גבי מתנגד כיום לבקשה להיתר (לגליזציה) של עבודות שיפוץ מינוריות במקלחת דירת מגוריה של ויקטוריה.

6. ביסוד מסע הנקמנות כנ"ל של גבי - דחייתה של ויקטוריה, לאחר שיקול דעת והתייעצויות שערכה, את הצעתו להקמת ממ"ד משותף לדירתו ולדירתה בקומת הקרקע, בדיוק מקום בו שיפצה את חדר המקלחת הקטן בדירת מגוריה כנ"ל. הא ותו לא!

לויקטוריה ישנם "תימוכין קניינים" בבית המשותף ובמגרש

7. ויקטוריה הינה בעלת הזכויות הרשומות בדירה מס' 2 (הידועה אף כדירה 175/2 בקומת הקרקע בבית המשותף) ובשטח שהוצמד בשעתו לדירתה כדין (ראה לעניין זה: בתקנון + בתסריט הבית המשותף). על עובדה זו אין מחלוקת אף מטעם התנגד.

8. אשר לגודל השטח המוצמד כדין לדירת ויקטוריה, הרי שעיון בצו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים (צורף כנספח לכתב ההתנגדות של גבי) מעלה, כי לדירתה זו הוצמדו כדין 14/96 חלקים ברכוש המשותף + צמידות מיוחדת של קטע קרקע המסומן בתסריט הבית המשותף באות "ג" ובצבע ירוק, בשטח 90 מ"ר.

9. נתון זה שב ועולה אף מסעיף 1. ב. לתקנון המוסכם הרישום של הבית המשותף, וכן לרישום בנסח הרישום של המקרקעין, תחת "חלקת משנה: 2" בסעיף ההצמדות, בו נקבע: "שטח הצמדה 90.00".

10. עפ"י הילכת "בני אליעזר בע"מ" (ע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ - פורסם בנבו), הרי שהוועדה המקומית מוסמכת לדון בבקשה להיתר, מקום שהיא סבורה שיש בידי מבקש ההיתר (במקרה דנן - ויקטוריה) "תימוכין קניינים" לבקשה התכנונית, ובלשון ההלכה:



עוז, כוחן, בטשא, לוטן, עינב עורכי דין

* נוטריון

סניף יקנעם

"מן האמור עולה, כי מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית"....

"ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ."

11. בענייננו, מטרת הבקשה להיתר היא הכשרה בדיעבד של תוספת שטח קטנה לדירת ויקטוריה (חדר מקלחת), שכל כולו מצוי בתחום השטח שהוצמד לדירתה, ומהווה לפיכך, ועפ"י כל דין, חלק בלתי נפרד הימנה ולא חלק מהרכוש המשותף של הבנין.

12. בהתאם להילכת בני אליעזר כנ"ל, הרי שמכלל הלאו נשמע ההן, קרי – מקום בו הוועדה המקומית סבורה שיש בידי מבקש ההיתר (ויקטוריה) תימוכין קנייניים לבקשתה התכנונית, כפי המקרה דנן, הרי ששומה עליה לדון ולקבל החלטה תכנונית בלבד בבקשתה של ויקטוריה, ואין היא יכולה לשמוט מעליה חובתה החוקית זאת.

13. יתר על-כן. גם טענת גבי (הממוחזרת) בדבר היעדר כל אחוזי בניה נוספים המותרים לבניה במגרש, לרבות לשם הכשרת בניית המקלחת בדירת ויקטוריה - דינה לדחייה בשתי ידיים.

14. הסתמכותו של גבי על האמור בסעיף 3 לתקנון המוסכם, בו ניתנה לבעלי הזכויות בדירה מס' 3 (דירתו של גבי) האפשרות לבנות על כל אחד מקטעי הקרקע והגג הצמודים ליחידה זו (הכוונה ליחידה מס' 3) ללא קבלת יתר השכנים לבניין, אינה שוללת, מינה וביה, זכותם של הדיירים האחרים בבית המשותף, לרבות ויקטוריה, לנצל אחוזי הבניה הנותרים הקיימים במגרש, מכוח כל תכנית בת תוקף, בשטחים הצמודים לדירותיהם שלהם, ובהתאם לכל דין.

15. עמד על כך מהנדס הוועדה המקומית, אדר' מריוס ראפ, בהתייחסותו בשעתו להתנגדותו של גבי לתכנית שיזמה ויקטוריה (לפי דרישת הוועדה), ובהאי לישנא:

"תכנית לשינוי קו בנין אינה מתייחסת לאחוזי בניה. שטחי בניה נגזרים מאחוזי בניה מתוך שטח המגרש ולא מהשטח הכלוא בין קווי הבנין. במסגרת כל היתר בניה שיוגש לחלקה, ייבחנו השטחים המותרים לפי הסכם הבית המשותף ויתאפשר לכל אחד מבעלי הזכות בנכס להתייחס/להתנגד והיא תיבחן על פי חוק ע"י הוועדה."



עוז, כוחן, בטשא, לוטן, עינב עורכי דין

* נטריון

סניף יקנעם

16. ודוק – טיבן של טענות גבי בנושא הסוגיות הקנייניות דיין להתברר, אם בכלל, רק בפני המפקח/ת על רישום המקרקעין, כהגדרתם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 או בפני ערכאה שיפוטית מקבילה מוסמכת. כך נקבע בהילכת בני אליעזר כנ"ל:

“אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: “בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד” (עניין אייזן הנזכר; ראו גם פסק דינו של השופט ג'ובראן בעע"ם 3493/08 שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת.”

17. מטעם זה, ככל שהוועדה תגיע לכלל מסקנה מתבקשת, כי טיבה של התנגדותו של גבי הינה קניינית ביסודה (וכך היא בפועל), הרי ששומה על גבי ועליו בלבד, וככל שיחפוץ בכך, לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת (המפקח/ת על הרישום/בית משפט השלום), מבלי שיהא בכך כדי למנוע הכרעתה של הוועדה בבקשה להיתר של ויקטוריה לגופה, בהיבט התכנוני.

התייחסות ויקטוריה ליתר הטענות "התכנוניות" לכאורה שבכתב ההתנגדות של גבי

18. לאור מהותן ודלותן של טענות אלה, נראה כי הן הוטמעו בכתב ההתנגדות של גבי, אך ורק על-מנת לשוות לו נופך של כתב התנגדות תכנונית, ולא קניינית גרידא.

19. אשר לנושא החניות המסומנות בבקשה להיתר – הרי שמדובר בחניות תקניות לחלוטין, העתידות לספק מענה חנייתי לרכבים שאורכם הוא כ- 380 ס"מ.

20. אשר לנושא המחסן – טענת גבי ולפיה הקיר שבין אותו מחסן לפינת האוכל המסומנת בבקשה להיתר, אינו קיים והוא פורק עוד במהלך השיפוץ ובמקומו נבנה קיר מפריד אחר, אינה נכונה בעליל, שכן חדר זה עומד על תלו בשלמות, כחדר אחד סגור, ללא קירות שבורים.

21. אשר לנושא דוד השמש – סימון דוד השמש יוסר מהבקשה להיתר, שכן בפועל ויקטוריה עושה שימוש להסקת המים בדירתה באמצעות מערכת לחימום גז.

22. אשר לגגות הרעפים – מעל הכניסה לדירת ויקטוריה קיים גגון עשוי רעפים, כפי המסומן בבקשה להיתר.

גיל עוז
צביקה כוחן
יוחאי בטשא*
יעל לוטן*
גל עינב
דן שרון
שיר ירקוני
מיכל פלד גוטליב
אילת שבתאי



עוז, כוחן, בטשא, לוטן, עינב עורכי דין

* נוטריון

סניף יקנעם

23. יתרה מזו, כל הטענות ה"לכאורה תכנוניות" של גבי כנ"ל, ככל שתתקבלנה, יכולות לקבל מענה תכנוני על-ידי הוועדה, במסגרת החלטתה על מתן היתר הבניה לויקטוריה בתנאים שעליהם תחליט הוועדה הנכבדה.

24. מכלל הטעמים האמורים והמבוארים לעיל, תתבקש הוועדה הנכבדה לדחות על הסף ובהיעדר סמכות את התנגדותו של גבי, ככל שהיא נוגעת לטעמים קניינים גרידא, ולאשר את הבקשה להיתר של ויקטוריה, התואמת התכניות החלות על הקרקע, בין בתנאים ובין ללא תנאים.

בכבוד רב,

צביקה כוחן, עו"ד
עוז, כוחן, בטשא, לוטן, עינב
עורכי דין ונוטריונים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180318\1	תיק בניין: 1920200
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20180015 תאריך: 30/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

ליבנה אברי, הכרכם 22 קרית טבעון

עורך

מלמד מקסים, כצלסון 15 דירה 5 קרית טבעון

כתובת:

רחוב כרכום 20

גוש וחלקה:

גוש: 11398 חלקה: 29

1648.00 מ"ר

יעוד:

שטח מגרש: 786.00 מ"ר

שטח מותר

345.84 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: לגליזציה ותוספת יחי דיור

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר להריסת קירות פיתוח החורגים לתחום זכות הדרך ובניית פיתוח שטח חדש ומשטח חניה. הבקשה כוללת הריסת מבנה נטוש ללא שינוי בבית המגורים הקיים.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	234.00					
	סה"כ	234.00					
	% בניה 29.77	234.00					
	סה"כ שטח	234.00					
		234.00 מ"ר (קיים)					

המלצות

- בדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים כמפורט:
- רישום הערת אזהרה על המבנה קיים החורג למרווח בניה צידי מערבי 1.15 מ' במקום 4 מטר.
- השלמת תנאי בקרת תכן.
- תשלום אגרות והיטלים כחוק.