

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20150003 ביום ראשון תאריך 19/04/15 ל' ניסן, תשע"ה בשעה 18:30

מ ו ז מ נ י ם :

חברים:

אריאלי דוד

חורש דוד

אייל פרדיס

הניג סבר נאוה

שמחון שמואל

עמית בלדרמן

תן וייסמן

נציגים:

שריד ענת

סלינה שמסי

רטור אילה

דרור ורד

מיכל דנצינגר

מיכאל סידלר

דני אטיאס

סגל:

עו"ד עודד רומנו

אדו' מריוס ראפ

שושן אורלי

טורציינסקי טניה

שלומית גנסקו

יו"ר הועדה

מ"מ יו"ר הועדה

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

נציגת משרד הפנים

נציגת משרד הפנים

- נציג מ.מ.י

- נציגת האיגוד לאיכות הסביבה

נציגת משרד הבריאות

- נציג משרד השיכון

- נציג כיבוי אש

- יועץ משפטי

מהנדס המועצה

מזכירת ועדה

רכזת רשות רישוי

בודקת תכניות

מסי דף 2:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מתאריך 08/03/2015.

תאריך: 12/04/2015

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 20150003 בתאריך 19/04/15

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום בקדון	בקשה	סעיף
4	צבעוני 23 קרית טבעון	בלנוב אולג ויוליה		86	11399	00/00/00	20150027	1
5	אלונים 39 קרית טבעון	דניאלי טלי		23	10607	01/03/15	20150018	2
7	צבעוני 59 קרית טבעון	טראק אי קום בע"מ		53	11398	00/00/00	20150023	3
9	רימונים 32/1 קרית טבעון	מסד מירב ואוהד		28	10590	00/00/00	20150032	4
10	יזרעאל 73 קרית טבעון	סרור נתן		211	11410	00/00/00	20130052	5
12	גפן 7/9 קרית טבעון	בוזגלו דניאל		227	10593	02/11/14	20140170	6
14	דגניות 39/2 קרית טבעון	שמעוני דלית וניר		78	10478	26/05/13	20130101	7
16	סמטת חגליל 6 קרית טבעון	יהושע חיים, יהושע ערן		174	11392	23/03/15	20150030	8

סעיף 1:	מספר בקשה: 20150027	תיק בניין: 1900230
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

בלונב אולג ויוליה * תעודת זהות: 310534979
 שקמים 18 רכסים

בעל הנכס:

בלונב אולג ויוליה * תעודת זהות: 310534979

עורך:

קפלן איליה * תעודת זהות: 306538133

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צבעוני 23 קרית טבעון

שטח מגרש: 762.00 מ"ר שטח בניה מותר: 335.28 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
 גוש וחלקה: גוש: 11399 חלקה: 86

תאור בקשה

בית מגורים דו מצב סופי משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לתכנית שינויים מהיתור מס' 20110026 מיום 23.08.2011, הבקשה כוללת הגדלת מרפסת, שינויים בפיתוח שטח, שינויים פנימיים וחיפויים. מבוקשת הקלה במדווח אחוזי עד 10%, 4.52 מטר במקום 5.0 מטר. נשלחה הודעה לגובלים ולא התקבלה התנגדות.

טבלת שטחים:

שטח אחוז במ"ר	מס' יחיד		שטח שיוות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				29.40			חניה ליחיד א'		
11.22							מרפסת פתוחה		
					48.39		ק. קרקע בנין א'		
					70.27		ק. א. בנין א'		
					63.18		ק. קרקע בנין ב'		
					53.10		ק. א. בנין ב'		
			16.43				ק. מרתף בנין א'		
			16.77				מרתף יחידה ב		
			11.73				ממ"ד יחידה א		
			11.73				ממ"ד יחידה ב		
			6.00				מחסן בנין א'		
			6.00				מחסן בנין ב'		
			98.06		234.94				

סה"כ:	234.94	98.06	%בניה: 30.83%
--------------	--------	-------	----------------------

סעיף: 2	מספר בקשה: 20150018	תיק בניין: 1170390
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

♦ דניאלי טלי
אלונים 39 קרית טבעון

בעל הנכס:

♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ פרץ שירלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אלונים 39 קרית טבעון

שטח מגרש: 1224.00 מ"ר שטח בניה מותר: 538.56 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 10607 חלקה: 23 יעוד: מגורים א
תכנית: 405/ג

תאור בקשה

בית מגורים דו תוספת שטח+הקלה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לתכנית שינויים בבית מגורים דו משפחתי, הבקשה כוללת תוספת נמ"ד ושטח עיקרי, שינויים פנימיים וחיפויים ביח"ד בקומת קרקע:

1. תוספת נמ"ד, אישור בדיעבד לתוספת שטח עיקרי ושינויים פנימיים וחיפויים ביח"ד עליונה.
2. הקלה במרווחים צידיים עד 10% עם פתחים.
3. הקלה במרווח צידי עד 2.70 ללא פתחים.
4. שינויים בפיתוח שטח, הריסת סככה קיימת בחזית החלקה והסדרת משטח חניה.

טבלת שטחים:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					53.87	106.84	ק קרקע בנין א'		
					16.97	143.44	ק.א בנין ב'		
			6.00				מחסן בנין א'		
			12.00				ממ"ד בנין א'		
			12.00				ממ"ד בנין ב'		
			30.00		70.84	250.28			
%בניה: 26.24%			30.00		321.12		סה"כ:		

ה מ ל צ ו ת:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי:
1. להוסיף גובה אבסולוטי בתכנית.
 2. לתקן טבלת שטחים.
 3. תשלום היטל השבחה כחוק.
 4. לתקן פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 1: 25.
 5. יש לציין בתכנית גובה במחסן.
 6. סימון מיקום מזגנים.

7. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
8. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
9. להוסיף פרט וחותך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
10. יש למספר את יחידות.
11. יש לציין שימושים בכל החללים המוצעים.
12. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
13. הנמכת המדרכה תבוצע רק בסמוך לחניות.
14. יש להשלים את הצביעת הבקשה בצבעים מקובלים.
15. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
16. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
17. להוסיף תכנית קומה תחתונה שהכלול: גובה, מידות, שימוש.
18. לסמן בתכנית החלקה את מיקום המבנה בו מבוקש ההיתר.
19. קירות בחזית יהיו ללא שינוי.
20. לתכנן ולבצע שני מקומות חניה עבור יחיד עליונה כולל פרטי פיתוח חתכי אורך של שביל הגישה.
21. לצרף חוזה חכירה של המגרש.
22. לצרף תחשיב לתכסית קרקע.
23. לצרף פריסת קיר צפוני.

סעיף 3:	מספר בקשה: 20150023	תיק בניין: 1900590
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

✦ טראק אי קום בע"מ
הדס 8 תמרת

בעל הנכס:

✦ ש. מינוף פרויקטים בע"מ

עורך:

✦ אפומנדו אורן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צבעוני 59 קרית טבעון	
---	--

שטח מגרש: 715.00 מ"ר שטח בניה מותר: 314.60 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 11398 חלקה: 53

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה+הקלה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לבניית בית מגורים דו-משפחתי חדש בן שתי קומות + קומת מרתף, הבקשה כוללת הקלות:

1. במגרש מינימלי 715 מ"ר במקום 730 מ"ר.
2. בגובה מבנה 12.30 מטר במקום 8.50 מטר (גג רעפים).
3. הגדלת אחוזי בניה עד 6%.
4. במרווח אחורי עבור מרפסת 3.0 מטר במקום 5.0 מטר.
5. בניית קירות תומכים מעל 1.50 מטר.

טבלת שטחים:

שטח אחזר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			30.00				חניה ליח"ד א'		
			30.00				חניה ליח"ד ב'		
					15.16		קומת עמודים יח"ד א'		
					202.52		ק קרקע בנין א'		
					160.70		ק.א בנין ב'		
			50.00				ק.מרתף בנין א'		
			12.50				ממ"ד בנין א'		
			12.50				ממ"ד בנין ב'		
24.00							מרפסת לא מקורה בנין א'		
60.84							מרפסת לא מקורה בנין ב'		
			135.00		378.38				

סה"כ:	378.38	135.00	%בניה: 52.92%
-------	--------	--------	---------------

ה מ ל צ ו ת:

בבדיקת התוכנית נמצא כי:

1. בשל כמות ההקלות המרובות נוצר מבנה בגודל מאוד משמעותי. בנוסף לכך, הדרישה לבניית פיתוח מוגבה מפני קרקע יוצר בנייה נוספת במרווחים. מומלץ לשנות, לצמצם ולדרג את הפיתוח מבלי שהמבנה ינותק מהקרקע לחלוטין.
2. קירות תומכים מבוקשים אינם תואמים להגדרת קיר תומך ומהווים חלק ממבנה החורג מקווי הבניין המותרים.
3. מרפסות קונזוליות יכולות לבלוט רק מעבר למרווח אחורי עד 2.0 מטר חריגה מקווי בניין צידיים תבול.
4. בשל התכנון נקברים חלקים ניכרים של קומת הקרקע ע"י הקומה שמעלה אשר רחבה ממנה. השטח הכלוא הנוצר הינו שטח עיקרי אשר לא חושב ע"י המגישים, בתוספת שטח זה לשטחים המבוקשים נוצרת סטיה ניכרת מאחוזי בניה מעבר ל 6% המבוקשים.
5. המגרש משופע מאוד (כ 45% שיפוע) וטמונה בו סכנת הידרדרות בזמן הבניה וכל זאת שהמידה תכלול את המגרשים התחתונים. לא ניתן לסיים בדיקת תכנית עד להשלמת הנתונים. בנוסף, תכנית המדידה מראה חפירה פולשת של חלקה גובלת (חלקה 55) בפינה דרום מערבית של החלקה. לא ניתנה כל התייחסות למצב הקיים ולא ניתן פתרון לתימוך המבוקש במקום זה.
- כמו כן, יש לתקן את הסעיפים המפורטים:
 1. להוסיף קו חפירה במתלול חפור קידמי לכיוון הכביש. אין לבצע כל חפירה או שינוי בתחום ההפקעה.
 2. ייתן פתרון תימוך לחפירה בסמוך לקיר קיים כך שלא תהיה פגיעה בקיר הקיים.
 3. תשלום היטל השבחה כחוק.
 4. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה.
 5. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
 6. להשלים מפת מדידה ולהוסיף: קוי טופוגרפיה, מדידה 10 מטר מכל כוון, מפלסים,
 7. להוסיף איורור בחדרי השרותים.
 8. יש לציין שימושים בכל החללים המוצעים.
 9. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
 10. להוסיף פרט וחותך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
 11. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
 12. קירות תומכים ייבנו בתחומי החלקה בלבד.
 13. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח
 14. להוסיף פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 1:25.
 15. לתקן ולהשלים פריסת קירות לפי עותק משרדי שהכלול: ק.ק.ט קיימת, ק.ק.ט מתוכננת, מעקות.
 16. לצמצם את קירוי חניה ב-0.5 מטר פנימה בתוך החלקה.
 17. סימון מיקום מזגנים.
 18. גגות התוספת יבוצעו כחזית חמישית.
 19. קירוי חניה יבוצע מחומר קל בלבד.
 20. לחשב תכסית קרקע כך שלא תחרוג מ-65%.
 21. לתקן חתך א-א ולציין גג לא בשימוש.
 22. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
 23. הנמכת המדרכה תבוצע רק בסמוך לחניות ועפ"י הנחיות מחלקת תפעול.
 24. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
 25. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים
 26. להוסיף תכנית מפלס רחוב / חניות.
 27. קיר בגבול מגרש אחורי ייבנה בנסיגה של 80 ס"מ מגבול המגרש.
 28. לדרג גובה קיר דרומי וצפוני הפונה לשכנים.
 29. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה.
 30. עפ"י פרט יועץ הקרקע והפרטים בתכניות ישנה בניה בתחום ההפקעה לפיכך יש לשנות הפרטים גם בדו"ח זה.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20150032	תיק בניין: 1240321
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

✦ מסד מירב ואוהד תעודת זהות: 28145431
 בן צבי 9 קרית טבעון

בעל הנכס:

✦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

✦ לודמיר ברני תעודת זהות: 303601827

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רימונים 32/1 קרית טבעון

שטח מגרש: 500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 220.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
 גוש וחלקה: גוש: 10590 חלקה: 28

תאור בקשה

בית מגורים חד תוכי שינויים ללא תוס' שטח משפחתי

מהות

בקשה לתכנית שינויים מהיתר מס' 20130092 מיום 2.01.2014, בבית מגורים חד משפחתי, הבקשה כוללת שינויים בפיתוח שטח ושינוי חזיתות.

טבלת שטחים:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"י		שטח שירותי במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				5.94			מחסן/מבנה עזר		
				12.50			ממ"ד		
						120.82	ק.קרקע		
						91.26	ק.א		
				18.44		212.08			
			%בניה: 42.42%	18.44		212.08	סה"כ:		

מספר בקשה: 20130052	תיק בניין: 1440730	סעיף 5:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

* סרור נתן

יזרעאל 73 קרית טבעון

בעל הנכס:

* מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

* טאהא טאהא

תעודת זהות: 056297450

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יזרעאל 73 קרית טבעון

שטח מגרש: 1048.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11410 חלקה: 211 יעוד: מגורים

תאור בקשה

בית מגורים חד כביש גישה לחניה משפחתי

מהות

בקשה למתן אישור לשביל גישה ברכב והסדרת מקום חניה לשלושה בלי רכב בתחומי החלקה. עד למבנה האחורי בחלקה. עבור שתי מבנים קיימים על החלקה מבנה עורפי ומבנה חזיתי. מבוקשת הקלה בגובה קירות תומכים עד 2.80 מטר במקום 1.50 מטר. קיימת התייחסות גובלים רצ"ב.

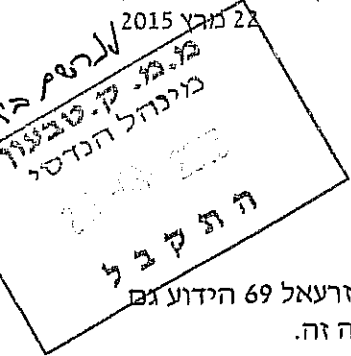
סיכום בדיקה:**התייחסות מהנדס הוועדה להתנגדות:**

1. לעניין החשש מערעור יסודות הבית הרי שעבודות חפירה וחצובה במגרשים סמוכים מתקיימת תדיר בארץ בכלל ובקרית טבעון בפרט ואין בעבודות אלו כל סכנה. החפירה אינה סמוכה לואדיות ולא מתחתיהם ואף אין בבקשה זו כל דבר חריג מכל בקשה אחרת הכוללת חפירה וחציבה.
2. העבודות המבוקשות אינן חודרות לשטחה של העוררת ואף מתרחקים מגבול המגרש בכ- 30 ס"מ.
3. לבקשה צורפה תכנית ומסמך של יועץ קרקע ואף נדרש פתרון לקרקע הנמצאת מעל קיר התמך כך שלא תסחף.
4. בעיית הבטיחות המצוינת בסעיף 1.2.4 להתנגדות נפתרת ע"י מעקה בטיחות כמו בכל הפרש גובה.
5. המתנגדת קיבלה המוועדה כבר לפני למעלה שנה את מהות החקלה (חקלה בגובה, קירות תמך 2.80 מטר במקום 1.50 מטר הפונים למגרש המבוקשים ולא למתנגדים) על פי חוק.
6. המסמכים אשר נשלחים לגובלים הם: תכנית הגשה בלבד ללא נספחים. החומר הנלווה אשר בקשה הוועדה לקבל נמצא במשרדי הוועדה וניתן לעיין בו.
7. מיקום קיר במרחק של 80 ס"מ מגבול החלקה מתייחס לקיר אחורי. ולא לקיר – צידי (טב/מק/210 עמוד 6 פסקה שניה).
8. ביחס לסעיף 3.2 בהתנגדות, הרי שזו סיבת ומהות החקלה, גובה קירות מעל 1.50 מטר.
9. לעניין החריגה בגובה קירות תומכים באזור החניה, הרי שהחריגה היא לתחומי המגרש המבקש וזו סיבת החקלה.
10. לעניין התכסית, חלקה 211 איננה מגיעה לכלל 65% תכסית, עם זאת יידרש מהמבקשים שלפחות בחלקים אשר אינם משופעים מאוד יבוצע ריצוף מחלחל.
11. לעניין אורך מקסימלי של גובה קיר הרי שמדובר על קירות בחזית המגרש אשר יש לקטוע את המשכיותם ע"י כניסה למגרש או מערכות וכו'.
12. לעניין גבהי מעקות, הרי שההתנגדות מתקבלת ועל המבקשים להגביה את המעקה המתוכנן כך שגובהו מעל פני שטח צמודים יהיה על פי החוק (110+ מ').

13. לעניין הבדלי המדידה הרי שהמדידה אותה הציגה המתנגדת שונה בגבהים ואף בפיתוח אשר במגרש המתנגדת עצמה. מבחינת הוועדה הגבהים האבסולוטיים שמשרטטים בבקשה קובעים. הרי גובה קיר תמך המסומן כ +2.80 לא יוכל לחרוג מגובה זה. על המבקשים להוסיף חתכים על פי המסומן בעותק המשרדי ועל פיהם תיבדק הבניה.
14. לסעיף 5.3 בהתנגדות המצביעה על קווים שלא נפגשים בתכנית בפינת המגרש הצפון מערבית. אכן יש סטייה והיא סטיית שרטוט שעל המגישים לתקן. לא נמצאה "חריגה" דומה בשאר המפגשים.
15. הפתרון של קיר תמך הינו הפתרון הקונסטרוקטיבי הרצוי המוצע ע"י אנשי מקצוע ואין סיבה לסתור זאת.
16. מיקום חומרי הבניה ייבחן בזמן העבודות ע"י המפקח על הבניה.
17. לעניין ה"חפירה" הפתוחה אשר נשארתי בשיפוע הרי שעל המגישים להעביר פרט לתימוך הקרקע כך שלא תתמוטט.

ה מ ל צ ו ת :

- בבדיקת התוכנית נמצא כי :
1. תשלום היטל השבחה כחוק.
 2. רישום הערת אזהרה בטאבו על שיפוע של 21% .
 3. הצהרת נוטריון על שיפוע של 21%.
 4. בחתכים להוסיף : מעקות הנדרשים.
 5. לצרף הנחיות יועץ תחבורה ותמרון לחניה.
 6. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה.
 7. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
 8. להוסיף קו ביוב קיים בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
 9. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
 10. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
 11. לתכנן פתרון לייצוב קרקע שבו הקטע בו קיר התמך נמוך מגובה קרקע השכן כך שתמנע את סחף האדמה.
 12. לאורך כל המפגש בין הקיר התמך למגרש השכן יתוכנן מעקה על פי חוק למניעת נפילה.
 13. חיפוי חלק מחניות ו/או השביל שאינו משופע יהיה מחומרים מחללים ולצרף חישוב תכסית קרקע.
 14. להוסיף חתכי רוחב בשביל הגישה והחניה בהתאם לעותק משרדי.
 15. רישום הערת אזהרה בטאבו על נסיעה בשיפוע של 21%.



התנגדות לבקשה להיתר בנייה ע"ש סרור נתן

1. כללי

1.1 פרטים

שמי אפרת בריסקר ת.ז. 52843588 ואני הבעלים הרשום של הבית והמגרש ברחוב יזרעאל 69 הידוע גם בתור חלק מחלקה 146 בגוש 11410 הגובל בחלקה 211 שהוא נשוא בקשה להיתר בניה זה.

1.2 מדוע אני מתנגדת

1.2.1. הסיבה העיקרית להתנגדות זו הוא הפחד מעירור היסודות והמבנה של הבית שבבעלותי.

1.2.2. התוכנית כפי שהיא מוצעת חודרת לתוך השטח שבבעלותי כפי שרואים הן בתוכנית של המבקש והן על פי מדידה שבוצעה על פי הזמנתי בשטח.

1.2.3. התוכנית כפי שהיא מוצעת אינה נותנת פתרון ל"דיפון" חפירה הנשארת ללא קיר תומך ואשר תגרום לסחף אדמה בגשם הראשון מחצר ביתי לעבר חצר המבקש.

1.2.4. מימוש תוכנית זו יהווה סיכון בטיחותי מהותי הנובע מהקמת קיר תומך מאוד גבוה בין מגרשים. אם תוכנית זו תמומש אזי צד אחד יהיה גבוה יותר מהצד השני ביותר מ 3 מטר בנקודות מסוימות. בדרך כלל נדרש קיר גבוה על מנת להתגבר על תוואי השטח שמתייבים זאת כמו שיפועים בתוך ובין מגרשים - לא כך הוא המצב כאן, אין סיבה אמיתית לחפירת תעלה עמוקה כל כך במגרש.

1.2.5. כשאל כל אלה מצטרפת העובדה שתוכנית זו חורגת בהרבה מובנים מהוראות התב"ע העירוניות השונות כפי שיובהר בהמשך.

1.3. הערה כללית לצורת המידע שהועבר אלי מהמועצה

1.3.1. החומר שקבלתי כלל:

1.3.1.1. מכתב מלווה של המועצה

1.3.1.2. תוכנית הגשה לא חתומה

1.3.1.3. מכתב מלווה לא חתום של עורך תוכנית בשם מחמוד חלומי שאיני יודע מה תפקידו שכן אינו מופיע כלל על תוכנית הגשה

1.3.2. החומר שהתקבל בדואר מהמועצה לא כלל (ולכן התנגדות זו אינה כוללת התייחסות לנושאים אלו ואני שומר לעצמי את הזכות להתייחס אליהם כשיגיעו למועצה ואחר כך ליד) :

1.3.2.1. מה מהות הבקשה להקלה - בשום מקום לא מצוין איזה הקלה בתב"ע הוא מבקש

1.3.2.2. דווח של יועץ קרקע מוסמך בהקשר ליציבות בית השכן ויציבות פתרון קיר התמך המוצע למרות שכך כתוב היה במכתב המלווה

1.3.2.3. תכנון של מהנדס תנועה הנדרש על פי אופי הבקשה

1.4. התנגדות זו מתייחסת למספר אספקטים כפי שמפורטים בהמשך מסמך זה :

1.4.1. עירור יסודות והמבנה.

1.4.2. אי עמידת התוכנית המוגשת בכללים המוגדרים בתב"ע של קריית טבעון.

1.4.3. שאלת גובה הקיר המבוקש חורג מהותית מה-2.80 המוצהר על ידי המבקש ואי דיוקים במדידה.

1.4.4. חריגת התוכנית אל המגרש שבבעלותי. על פי המדידה שבוצעה לאחרונה ישנה חדירה לתוך המגרש בבעלותי של עשרות סנטימטרים על פני השטח ולמעלה ממטר מתחת לפני השטח בקורה החודרת של קיר התמך.

1.4.5. הפתרון המוצע משאיר חפירה פתוחה ללא קיר תומך. חפירה אשר בגשם הראשון תסחוף את הקרקע ממגרשי למגרש השכן.

2. עירור יסודות והמבנה

יש לזכור כי המבנה שבסמוך אליו (הבית שבבעלות) מבקשים לבצע חפירה כה עמוקה, שלעיתים מגיעה עד כדי 4 מטר לעומק, הוא מבנה שנבנה לפני למעלה מ-60 שנה על פי הסטנדרטיים שהיו נהוגים אז. למיטב ידיעתי חלק מהבניין יושב על יסוד עובר על פני השטח, יסוד שאינו מעוגן עמוק בקרקע וחלקו האחר, הישן, כנראה אינו יושב על ביסוס כלשהוא.

הכנסת כלי מכני כבד, ובמקרה הזה כלי מכני כבד מאוד, לחפירה במרחק קרוב ביותר (כ3 מטר) אל יסודות הבניין הקיים מעלה חשש כבד ליכולת העמידה של המבנה באירוע טראומתי זה.

בכל מקרה בו תאושר כל תוכנית שהיא על ידי הועדה, יש להבטיח כי המבקשים לוקחים על עצמם בצורה מלאה את האחריות לכל הנזקים הישירים והעקיפים שיכולים לנבוע מפעילות חריגה זו בשטח, כולל הפקדת ערבות כספית מסודרת לנושא.

3. אי עמידת התוכנית המוגשת בכללים המוגדרים בתוכנית בינוי ערים של קריית טבעון:

3.1. מיקום קיר תומך מגבול חלקה

עובדה: הקיר התומך המוצע ממוקם במרחק של 30 ס"מ מגבול החלקה.

מה אומרת התביעה?

פרק א' של תוכנית בינוי טב/מק/210 שחלה על המגרש מדבר על המבנה ועל החותך המתוכנן של המגרש ונאמר בו כי:

* קיר יהיה במרחק 80 ס"מ מגבול החלקה אם גובהו עולה על 2.00 מ'. הוראה זו לא תחול בגבול עם שצ"פ.

מסקנה: ברור שמיקום הקיר אינו מתאים להוראות התביעה.

3.2. גובה קיר תומך אל מול חלקות סמוכות

עובדה: גובה הקיר תומך המוצע מגיע על פי התוכנית לגובה 2.80 מטר (אראה אחר כך שהתוכנית אינה מדויקת והגובה האמיתי גבוה יותר).

מה אומרת התביעה?

בפרק ב' סעיף 1 של תוכנית בינוי טב/מק/210 שחלה על המגרש שנושאו פיתוח שטח נאמר כי:

גובה מותר של קירות תומך ביחס למגרש שכן צידי הוא עד 1.50 מ'. במקרים בהם השיפוע הצידי של המגרש או תלקת המשנה עולה על 10%, הפרש הגובה המותר הוא עד 3.00 מ', מופרד לשני קירות. גובה מותר של מסלעה במקום זה הוא עד 2.00 מ'.

בסעיף 3 של פרק זה שנושאו גדרות ומעקות נאמר:

מעקות וגדרות בגבולות צידיים: בגבולות צידיים תותר גדר מסגרות שקופה, גדר רשת או גדר עץ בתוך מסגרת ברזל, צבועה כאמור לעיל. גובה הגדר המותר עד 1.20 מ' מעל פני החצר ליד הגדר. במקרים בהם יהיה קיר תומך בין המגרשים, תותר הגבהה של הקיר עד 60 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהה יותר והשלמתה לגובה עד 1.20 מ' ע"י מעקה שקוף. בכל מקרה מוגבל גובה הקיר ל- 1.50 מ' כאמור בסעיף 1 לעיל. ראה גם סעיף 5 בפרק "חניות".

מסקנה: גובה הקיר חורג מהותית מהגובה המותר שהוא 1.5 מטר. במידה ויאושר גובה חורג מגובה זה הוא יהיה חייב להיות מופרד לשני קירות, כ"א בגובה של עד 1.5 מטר. נראה מאוחר יותר כי גובה הקיר חורג גם מ 3 מטר שלפי התביעה לא ניתן לקבל כל הקלה בו.

3.3. גובה קיר תומך של משטח חניה.

עובדה: גובה הקיר תומך המוצע מגיע על פי התוכנית לגובה 2.80 מטר (אראה אחר כך שהתוכנית אינה מדויקת והגובה האמיתי גבוה יותר)

מה אומרת התביעה?

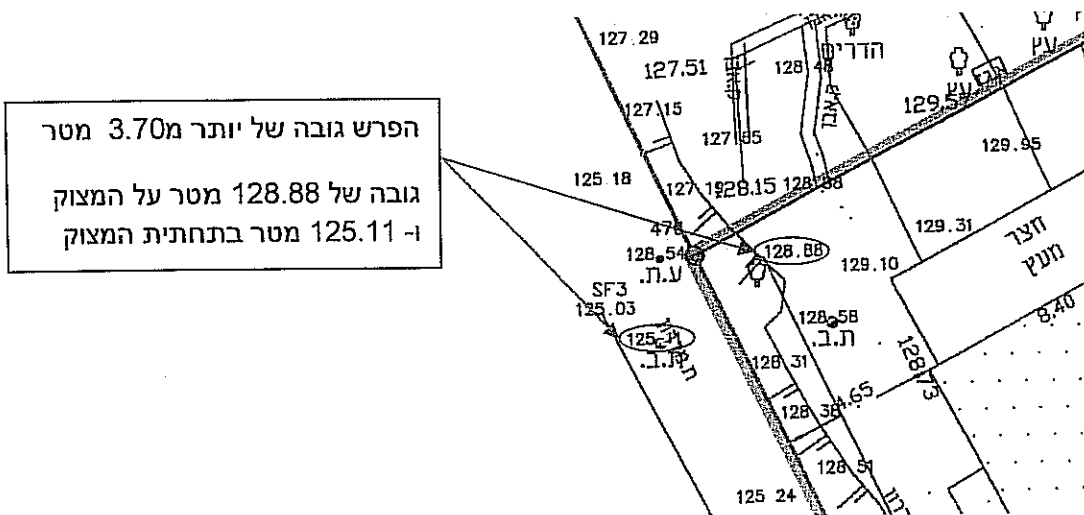
פרק ג' של תוכנית בניוי טב/מק/210 שחלה על המגרש מדבר על חניות ונאמר בו כי:

בגבול בין מגרשים יבנה קיר מפריד בגובה מירבי של 60 ס"מ מעל מפלס משטח החניה עם או בלי מעקה משלים שקוף לפי הצורך.
סה"כ הגובה המירבי של הקיר התומך את משטח החניה לא יעלה על 1.5 מ'.

מסקנה: גובה הקיר חורג מהותית מהגובה המותר שהוא 1.5 מטר. אין בסעיף זה כל הקלה. בהבנתי כל השטח המכוסה אספלט הוא משטח החניה וככזה אסור שגובה הקיר התומך יעבור 1.5 מטר.

3.4. פיתוח השטח בצידי הכניסה לחניה

עובדה: מוצע קיר בגובה של 2.80 בצידי הכניסה לחניה. בחלק הקדמי של אזור הכניסה לחניה קיים מצוק בגובה של יותר מ 3.70 מטר כפי שבא לידי במפת המודד הנמצאת בהגשה ומקטע ממנה רציב להלן:



מה אומרת התביעה?

פרק ג' של תוכנית בניוי טב/מק/210 שחלה על המגרש מדבר על חניות ונאמר בו כי טיפול בצידי הכניסה לחניה יהיה זהה לטיפול בחזית המגרש:

3. פתוח שטח: החניה תהיה קבורה מעל צידיה בגובה החצר המותר, למעט כניסת רכב ברוחב מקסימלי 5.00 מ'. הטיפול בצידי הכניסה לחניה יהיה זהה לטיפול בחזית המגרש: קיר אבן בגובה 1.20 – 80 ס"מ, בתוספת מסלעה (לפי טבלה). במקרה של חניה במרווח צידי יש להשאיר פס ירק של 40 ס"מ ליד הקיר. באם יש תאום עם מגרש שכני (שתי חניות צמודות), אין צורך בקיר ביניהן, אולם יש להשאיר פס ירק משותף ברוחב מינימלי של 1.20 מ' ולשתול בו עץ (תרשים ג').

כשהטיפול בחזית המגרש מוגדר בטבלה הבאה בפרק א של התביעה:

טבלת מגרשים עולים			
8.00 – 10.00 מ'	5.50 – 7.50 מ'	2.50 – 5.00 מ'	H
1.20 מ' השאר מסלעה		80 ס"מ השאר מסלעה	קיר תומך בקו רחוב

מסקנה: צידי הכניסה לחניה אינם מתוכננים על פי הכתוב בתביעה. על פי הכתוב צריך להקים קיר במקסימום גובה של 1.20 ס"מ בתוספת מסלעה כמוגדר בפרק א של התביעה בפסקה המתייחסת לחתך המתוכנן של המגרש והמובאת כאן.

3.5. תכנית של המגרש.

עובדה: הוספת שביל הגישה מצמצמת באופן מהותי את השטח הירוק הנותר. בהערכה 80% מהחלקה הופך למבונה.

מה אומרת התביעה?

פרק ג' של תוכנית בניוי טב/מק/210 שחלה על המגרש מדבר על חניות ונאמר בו כי:

א. התכנית המירבית המותרת הינה 65% משטח המגרש. בתכנית נכללים: מרכיבי המבנה השונים כולל שטחי השירות, שבילים ומשטחים מרצפים, מדרגות ושטחי שהיית חוץ.

מסקנה: גם כלל זה אינו מתמלא.

3.6. שיפוע דרך הגישה.

עובדה: שיפוע דרך הגישה הוא 21% - על פי התוכנית שהוגשה

מה אומרת התביעה?

פרק ג' של תוכנית בניוי טב/מק/210 שחלה על המגרש מדבר על חניות ונאמר בו כי:

3. סככה בקו רחוב תהיה בגובה המדרכה. סככה במרווח צידי יכולה להיות בכל גובה מגובה 30 ס"מ מעל המדרכה ועד גובה הבית, ובתנאי ששיפוע דרך הגישה לא יעלה על 15% ממוצע.

מסקנה: גם כלל זה אינו מתמלא. שיפוע דרך הגישה הוא 21% שחורג מהשיפוע המותר של 15% באופן מהותי. ברור ששיפוע חריג זה אינו בטיחותי ואסור לאשרו.

3.7. גובה הקיר בתב"ע טב/34.

גם תב"ע טב/34 מדברת על גובה מקסימאלי של קירות שהוא 1.5 מטר ועל אורך מקסימאלי של קירות שהוא 8 מטר וגם על השלמת הגובה במסלעה מדורגת וזה רק כשהמבנה הטופוגרפי מחייב כמוגדר להלן בסעיף 18.1 של התב"ע:

18. גדרות וקירות תומכים

18.1 לא תותר הקמת קיר תומך בקו אחד רצוף שארכו עולה על 8 מ. בין קטעי הקיר יבוצעו רווחים שינוצלו בכניסות למגרשי הבניה, גומחות לצמחיה, עצים, ספסלים או רהוט רחוב אחר. כל קיר תומך יצופה באבן לשביעות רצון הועדה המקומית. מתקני האשפה ישולבו בקיר התומך. במקרה שהמבנה הטופוגרפי מחייב קירות תומכים שגובהם עולה על 1.5 מ' מעל פני המדרכה תוקם במקום הקיר מסלעה מדורגת שתשולב בצמחיה. הקירות התומכים בתוך מגרש הבניה יעל גבולותיו יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה ויופיעו בתכנית פתוח המגרש, כן תכלול תכנית הפיתוח התיחסות למגרשים הגובלים.

מסקנה: רק במקום שהמבנה הטופוגרפי מחייב מותר להקים קיר מעל 1.5 מטר. במקרה שלנו אין אילוץ של המבנה הטופוגרפי הקיים.

יש גם התייחסות לאופי הקיר שהוא אמור להיות מסלעה מדורגת משולבת בצמחיה. מה שברור שאינו מיושם במקרה זה.

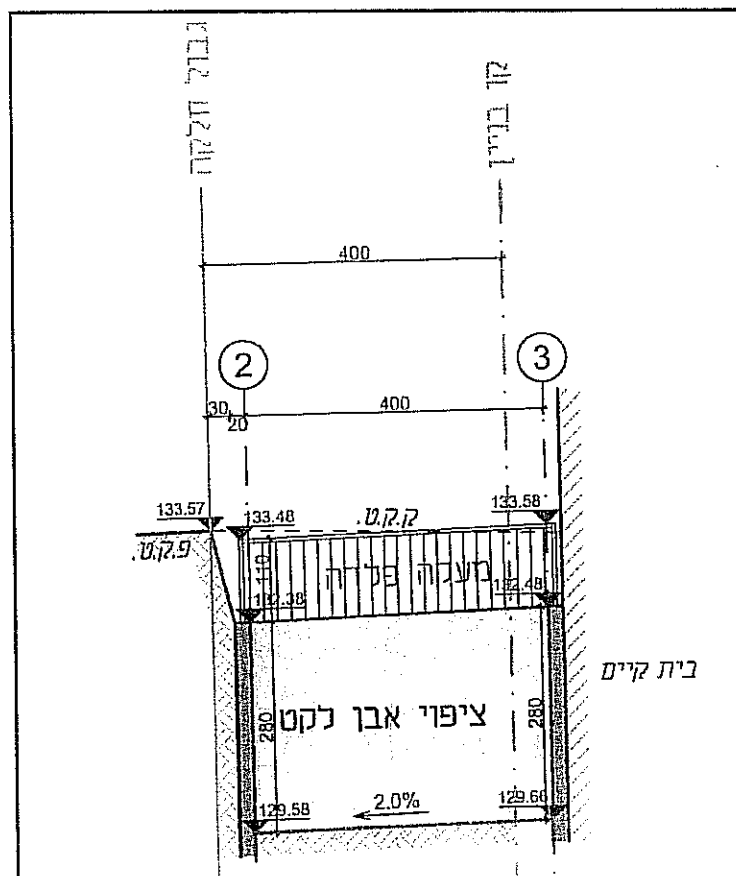
במקרה שלנו מדובר בקיר באורך 23.35 מטר בגובה של 2.80 מטר ועוד 4 מטר בגובה של 1.50 מטר סה"כ למעלה מ 27 מטר אורך של קיר רצוף שהוא אורך חורג בהרבה מה 8 מטר המותרים.

3.8. המעקה המתוכנן אל מול פני השטח הטבעיים

3.8.1. סוג המעקה המתוכנן אינו עומד בקריטריונים הקבועים בחוק ובהוראות התב"ע. על המעקה להתאים לת"י 1142, בעיקר בנושא מניעת אפשרות הטיפוס עליו, וכמובן נדרש שהמעקה יהיה חזק ויציב.

3.8.2. יש לשים לב כי באזורים מסוימים לאורך המעקה נוצר שיפוע כלפי המגרש שבבעלותי ולכן על המעקה להיות גבוה יותר מ 110 ס"מ מעל פני הקרקע המיידית הסמוכה אליו. ניתן לראות זאת במקטע הבא מתוך הבקשה שבה גובה קצה המעקה הוא 133.48 אל מול גובה פני השטח במרחק של 30 ס"מ ממנו הוא 133.57 - כלומר המעקה נמוך ב 9 סנטימטר מגובה פני השטח וזאת מעל קיר בגובה רב (2.8 מטר) מעל פני משטח החנייה.

3.8.3. ניתן לראות כי גם במגרש השכן הקרקע הטבעית (קו מקווקו עם האותיות ק.ק.ט) גבוהה מקצה המעקה.



3.8.4. בכל מקרה, במידה ותוכנית זו תאושר יש לחייב את המבקשים להיות אחראיים לתחזוקת המעקה ולשמרו במצב תקין ואסתטי על חשבונם לאורך השנים.

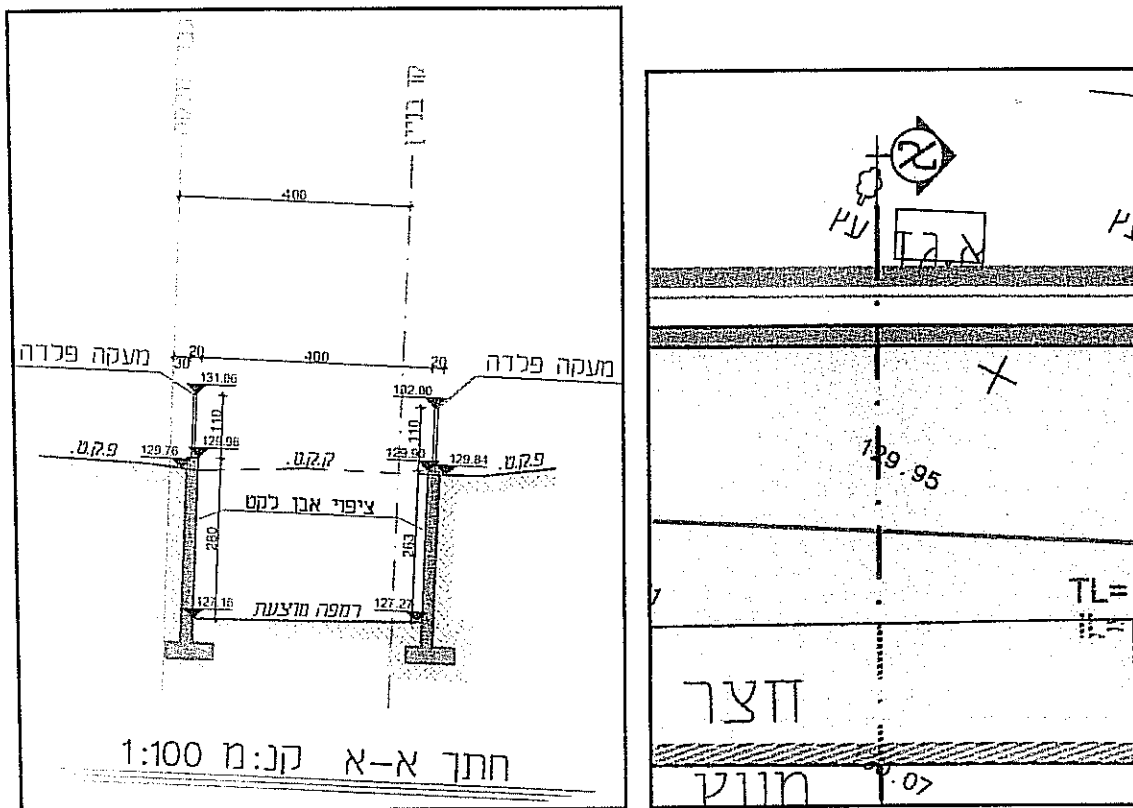
4. שאלת גובה הקיר המבוקש

4.1. כללי

לא בוצעה מדידה של גובה פני השטח באזור גבול שבין החלקות. הנקודות שנבחרו למדידה, בחלקה שלי, הינן נקודות שנלקחו הרחק מהגבול על שביל הצמוד לביתי, שביל שהוא נמוך מגובה פני השטח בגבול החלקה. נקודות גובה אלו שימשו את המבקש לצורך קביעה שגובה הקיר לא יעלה על 2.80. זה לא המצב בשטח. גובה פני השטח בגבול גבוה יותר ויש למדוד אותו ולהתייחס אליו בתוכניות.

4.2. חתך א-א גובה הקיר ודיוק התכנון:

ניתן רק חתך אחד א-א אל מול הגבול בין החלקות. החתך אינו אופייני ואף אינו מאפיין את המצב בגבול החלקה. להלן שני המקטעים מתוך הבקשה להיתר הבנייה המתייחסים לחתך, האחד מיקום החתך והשני החתך עצמו:



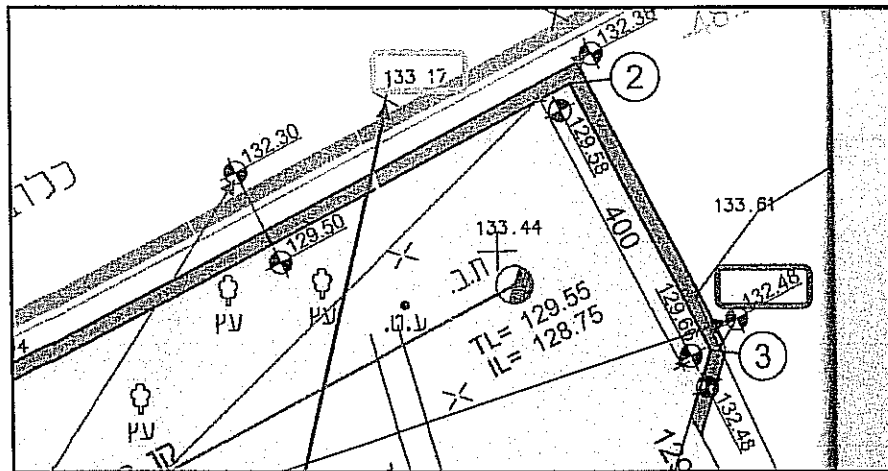
ניתן לראות כי שרטוט החתך מטעה.

- גובה הכביש בצידו הימני בנקודה זו הוא 127.27 כשפני הקרקע בצידו הימני היא 129.84. ניתן לראות על פי מפת המודד כי הגובה באזור זה נמדד כ 130.07. אז מה נכון?
- בצד השני, בגבול החלקה שלי, פני השטח משורטטים בגובה 129.26 שלא ברור מהיכן נלקח כיון שאינו מופיע במפת המדידה. על פי המדידה של המודד שלי גובה פני השטח בנקודה זו הוא 130.19 כלומר 90 סנטימטר יותר גבוה - כלומר קיר תומך של 2.80 אינו מספיק גבוה.
- חתך זה גם אינו נותן ביטוי לחתך יסודות הקיר כפי שמופיע בשרטוט פרט הקיר התומך. היסוד ה"חודר" שבפרט הקיר התומך אינו בא לידי ביטוי בחתך זה. היסוד החודר אינו חודר רק 30 סנטימטר לתוך השטח שלי כפי שאראה בהמשך. רוחב פרט הקיר הוא 25 ס"מ ולא 20 כפי שמופיע כאן.
- לא ברור למה ניתן רק חתך אחד בתכנון הכביש - אולי כי במקומות אחרים המצב גרוע יותר. נדרש לבצע מיפוי והצגת חתכים נוספים על מנת להראות באופן נכון את המצב בשטח.

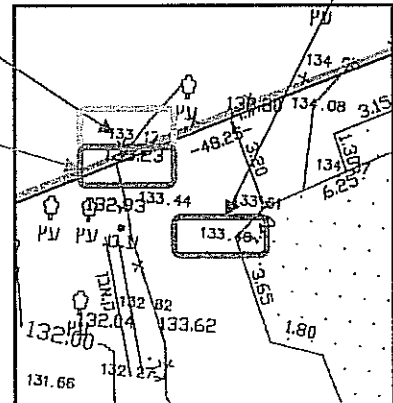
4.3. גובה הקיר בנקודה 2 ודיוק התכנון.

על פי התוכנית, בנקודה הסמוכה לנקודה 2 (פינת משטח החנייה הגובלת עם המגרש) נמדד גובה בשטח, בתוך חלקה 146, של 133.17. גובה פני משטח החנייה הסמוך לנקודה זו הוא בערך 129.5 (בערך באמצע המרחק בין גובה 129.58 לבין גובה 129.41 מתוך פריסת קיר 1-2). הפרש הגובה המתקבל הוא 3.67 מטר. פריסת קיר 1-2 אינה מציגה עובדה זו. הגובה כולל המעקה סמוך לנקודה זו הוא 133.4 שזה רק 20 ס"מ מעל פני השטח הסמוך.

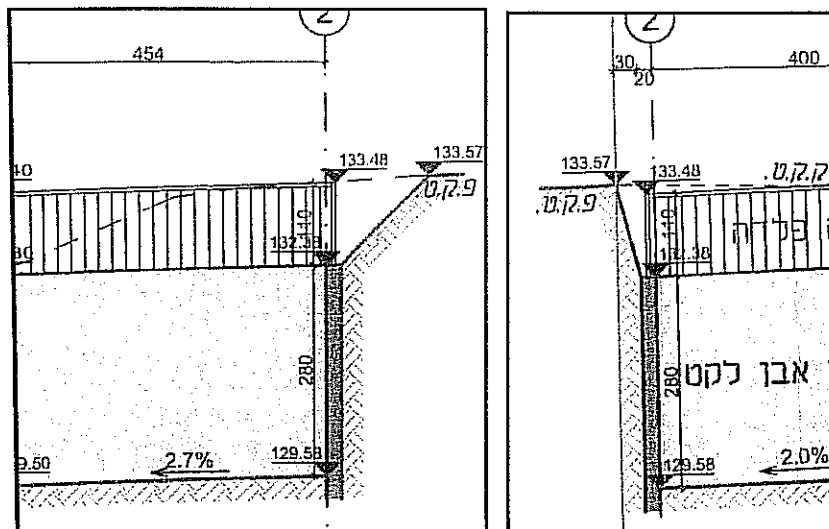
ניתן לראות בשרטוט למטה כי גובה פני השטח במרכז החניה לפני החפירה הוא 133.44 מטר בעוד שלאחר החפירה ניתן לראות שגובה הכביש בנקודה זו הוא 129.55 - כלומר תבוצע במקום זה חפירה בעומק של 4.5 מטר שלאחר המילוי ישאר עומק של כ 4 מטר אל מול הסביבה!



הנקודות שסומנו בשטח סביב הנקודה שנמדדה של 133.17 (גובה 132.38 ו-132.30 אינן מציאותיות ולא ברור על סמך מה הן נקבעו. הן גם אינן מתאימות למדידות אחרות שנעשו שם כמו למטה 133.23 ו-133.40 שלא הועתקו למפת תכנון החניה. בעוד ששם מוצג כאילו הגובה שם רק 132.48.

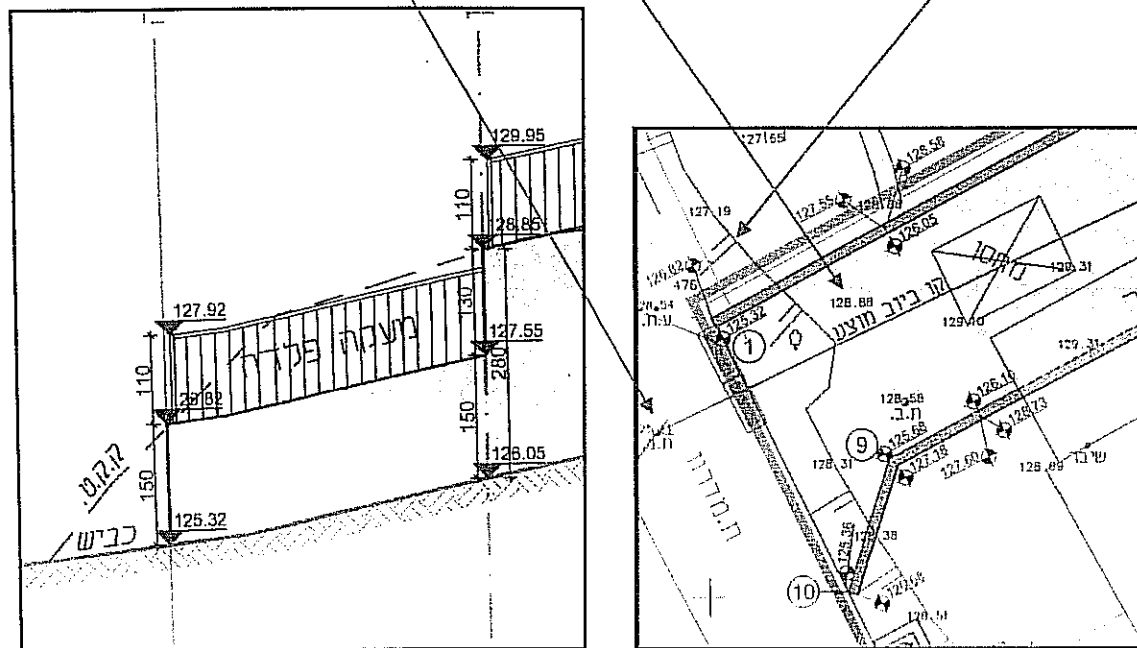


הניסיון להראות שלא עוברים את גובה 2.80 על ידי יצירת שיפוע מקומי סמוך למעקה מנסה לעקוף את מגבלות הגובה. ניתן לראות עובדה זו שפני השטח גבוהים יותר גם במבט הבא מתוך התוכנית שהוגשה:



4.4. גובה הקיר ועומק החפירה ליד הכביש

ניתן לראות על פי תכנון הכניסה כי בשטח קיים מצוק של קיר בגובה של יותר מ3 מטר מיד בכניסה לחלקה לאורך כל הכביש בשרטוט הבא: גובה המדרכה הוא 125.11 (בנקודות ההתחברות לשוחה) ומיד אחרי זה מסומן מצוק שהגובה למעלה הוא 128.88 - כלומר הפרש של 3.77 מטר בין הנקודות.



גם לאחר התיקון של קו קרקע טבעית (ק.ק.ט) שאינו מדויק ברור כי אי אפשר להקים קיר תומך של מקסימום 1.50 מטר כמוגדר בתבוע כיון שמעקה הפלדה המותקן עליו אינו יכול לשמש כמעקה בטיחותי כיון שקצהו העליון הוא בגובה פני השטח בנקודה זו.

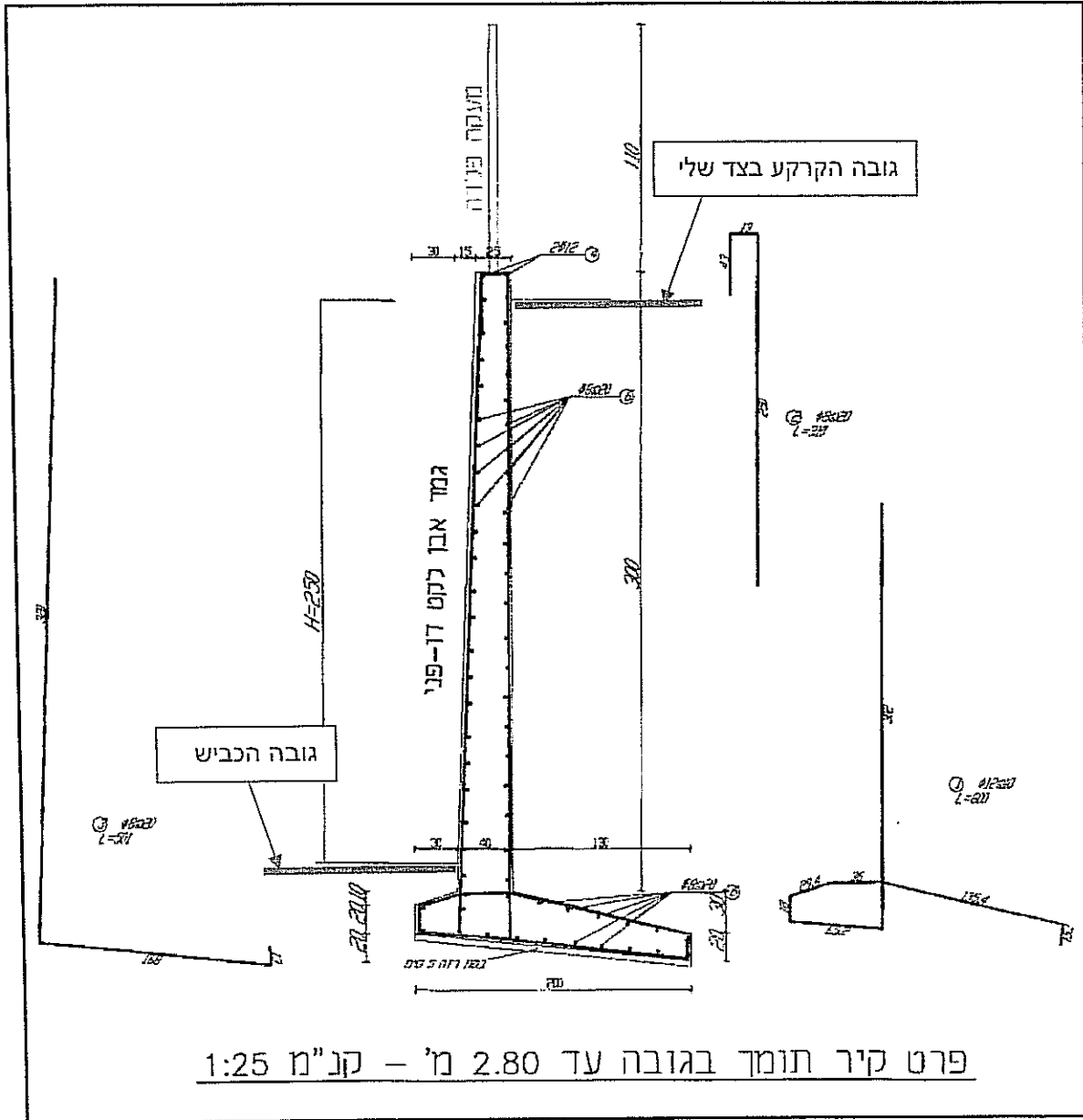
4.5. מסקנה

בשרטוט המפה נעשה מאמץ להציג כי כל המדידות בשטח מתכנסות לשיפוע סביר של עליה ולגובה של קיר שאינו עולה על 2.80 מטר. בשלוש דוגמאות אלו הראיתי כי למרות הכול, בכדי לשמור על שיפוע סביר צריך יהיה להקים קיר גבוה יותר מהקיר המקסימאלי המתוכנן שהוא 2.80 מטר.

5. חריגת התוכנית אל המגרש שבבעלותי.

5.1. חדירת פרט הקיר

פרט הקיר מציין כי יש קורה חודרת מתחת לפני השטח כפי שמופיע בשרטוט הבא בבקשה להיתר הבנייה: (יש לשים לב כי פני השטח הם בצידו הימני של הקיר התומך)



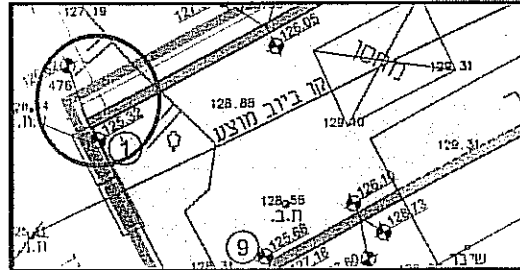
עומק החדירה מהקיר הוא 130 ס"מ. בהנחה שהקיר נבנה 30 ס"מ מהגבול על פי התוכנית, עומק החדירה הנותר הוא 100 ס"מ. יש לזכור כי הביצוע בשטח של הקיר התומך, במידה ותוכנית זו תאושר יהיה של קיר גבוה יותר מהמוגדר בפרט זה של עד 2.80 מטר. על פי מפת המדידה שלי החדירה היא של יותר ממטר ועשרים שכן קו הגבול בנקודה הוזה במפת המדידה של המבקש צפונה.

5.2. קביעת גבול חלקה - מרחק מהבית שבבעלותי

על סמך מדידה שבוצעה על ידי מודד שהוזמן על ידי קו הגבול נמצא דרומה יותר (סמוך יותר לבנין המבקש). כרגע נושא המיקום המדויק של קו הגבול נמצא בבירור כיוון שטווח הסטייה בשיטה אחת של מדידה מגיע לקרוב למטר בעוד שטווח הסטייה בשיטה שנייה כמה עשרות סנטימטר. בכל מקרה ברור כי המדידה שנעשתה על ידי מגיש הבקשה חודרת לתוך השטח שבבעלותי.

5.3 קביעת גבול חלקה – פינת המגרש התחתונה שבין החלקות.

במפת הבקשה, הגבולות אינם מתחברים משום מה כפי שצריך להיות על פי מפת המקור שממנה נגזרה מפת המגרש. דבר זה מעיד שהשרטוט שהוגש אינו מדויק.



5.4 ביצוע החפירה

ביצוע חפירה לצורך ביצוע הקיר לעומק של כ 4 מטר סמוך כל כך לגבול עשוי למוטט את האדמה ולגרום למפולת בתוך השטח שבבעלותי. לא ברור כיצד מתכוונים למנוע פגיעה במגרשי בתהליך החפירה ללא גרימת מפולות. בבקשה לא צוין כל פתרון הנדסי לבעיה זו. האם בכוונת המתכנן לבצע קדיחת כלונסאות לאורך קו הגבול בכדי למנוע מפולת בזמן החפירה?

בנוסף, ביצוע החפירה, בתהליך העבודה, מהווה סיכון בטיחותי שיש לתת עליו את הדעת על מנת שלא יקרה אסון בגין נפילת אנשים לחפיר העמוק שיתהווה בתהליך העבודה.

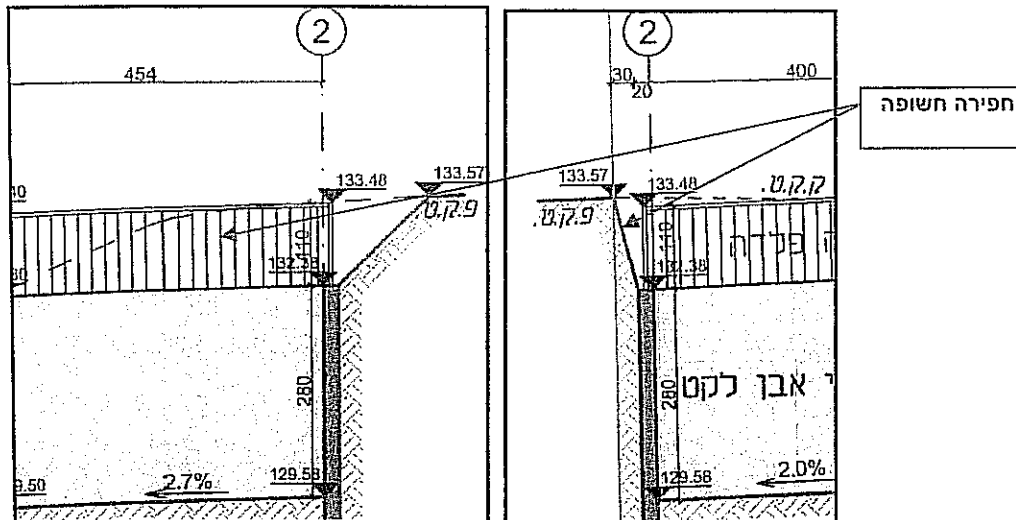
5.5 מיקום זמני לחומרי בנין

המיקום הזמני לחומרי בניין אינו מציאותי - לא ברור כיצד ישימו חומרי בניין על המתלול בגובה של כ 3 מטר מעל גובה הכביש.

6. השארית חפירה פתוחה בגבול המגרש שלי

6.1. הפתרון המוצע בקצה העליון

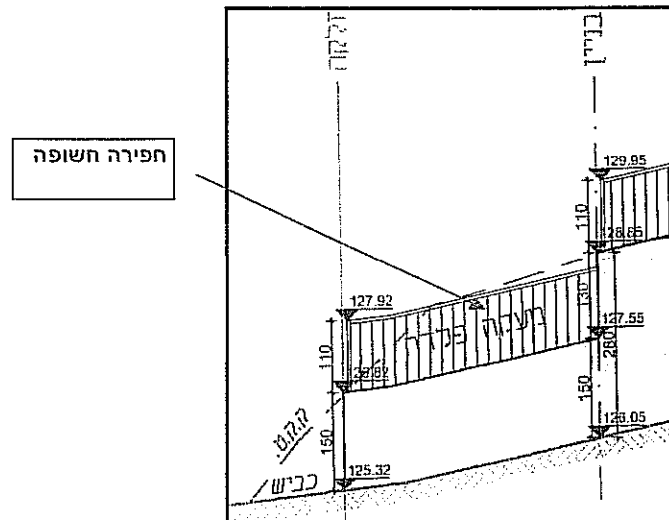
הפתרון המוצע בקצה העליון של החנייה נראה כדלקמן:



מתוך התבוננות בשני היטלים אלה ברור כי תבצע חפירה לעומק רב כאשר בגבול המגרש שלי תוותר חפירה בגובה של 1.19 של אדמה חשופה ללא פתרון של קיר תומך. קטע אדמה זה יתמוטט לתוך החפירה וכל האדמה תסחף בגשם הראשון לתוך החנייה. ברור הוא כי האדמה בתוך המגרש שלי תסחף תוך יצירת נזק לגינה שבמגרש שבבעלותי.

6.2. הפתרון המוצע בקצה התחתון

הפתרון המוצע בקצה התחתון של החנייה נראה כדלקמן:



גם כאן ברור כי נותרת חפירה בגובה של כ-1.30 של אדמה חשופה ללא פתרון של קיר תומך. גם קטע אדמה זה יתמוטט לתוך החפירה ויסחף בגשם הראשון לתוך החנייה. ברור הוא כי האדמה בתוך המגרש שלי תסחף תוך יצירת נזק לגינה שבמגרש שבבעלותי.

6.3. סיכום

הפתרון המוצע אינו פותר את בעיה זו ומחייב הקמת קיר תומך נוסף שפירושו חריגה מעבר למגבלת הגובה של 3.00 מטר בקצה העליון ומגבלת הגובה של 1.50 בכניסה למגרש.

7. סכום

הסיכום הוא פשוט

לא ברור לי כיצד ניתן יהיה לבצע פרויקט זה:

- מבלי לחרוג מכללי תוכנית בנין ערים של קריית טבעון
- מבלי לגרום לנזק סביבתי גם למבנים בחלקה 211 וגם למבנה שבבעלותי בחפירת תעלה בעומק של יותר מ 4 מטר סמוך ליסודות הבניינים שאינם עמוקים כלל.
- מבלי לתת פתרון הנדסי לתמיכה בחפירה הפתוחה הנותרת בשטח לאחר ביצוע הפרויקט.

ועל לכן אני מתנגדת בתוקף למימוש פרויקט חניה זה.

על החתום

אפרת בריסקר
אלפני ג'יסני
השיטה 16 תמרת

טלפון 04-6542567 054-4542567

סעיף: 6	מספר בקשה: 20140170	תיק בניין: 1060079
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

♦ **בוזגלו דניאל**

הברושים 33/2 קרית טבעון

בעל הנכס:

♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ מנסור מחמוד תעודת זהות: 25795386

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גפן 7/9 קרית טבעון

שטח מגרש: 645.00 מ"ר שטח בניה מותר: 110.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 17.05%
גוש וחלקה: גוש: 10593 חלקה: 227

תאור בקשה

בית מגורים 4 תוספת למבנה קיים משפחתי

מהות

בקשה לתוספת שטח וממ"ד ביח"ד מזרחית עליונה בבית משותף. קיימות התייחסות שותפים לנכס רצ"ב.

טבלת שטחים:

שטח אחר במ"ד	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ד		שטח עיקוי במ"ד		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			12.00				מכני"ד		
					24.52	35.13	ק.א		
					36.00		עליות גג		
			12.00		60.52	35.13			
			12.00		60.52	35.13			
			%בניה: 14.83%		12.00	95.65	סה"כ:		

סיכום בדיקה:

התייחסות מהנדס הוועדה להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות היא למדרגות חיצוניות אשר הוגשו בגרסה מוקדמת ובוטלו. לפיכך, הכניסה לתוספת הינה מתוך הדירה בלבד.

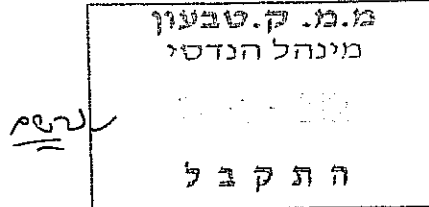
המלצות:

בבדיקת התוכנית נמצא כי:

1. אין גובה ראש ביציאה למרפסת שרות דרומית. יש לבטל את דלת היציאה.
2. להראות קולטים, דודים ומזגנים של כל הדירות כולל פתרונות גישה לכולם ופתרון מעבר לצנרת.
3. לתקן תכנית מפלס +5.75 שתראה את גג היחידה המערבית ולא את מפלס +2.75.
4. לתקן טבלת שטחים.
5. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב.
6. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמור, מפלסים.
7. לצרף התחייבות לתקון נזקים לרכוש המשותף: חדירת מים, לחדרי מדרגות, סתימות ביוב.
8. הסדרת והחזרת מצב לקדמותו: ניקוז מרזבי גג, גינון, צבע קירות וכו'.

9. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
10. לצרף התחייבות לשמירת ניקיון סביר בזמן הבניה (מדרגות, גינה).
11. צנרת מים וניקוז גלויה - יש לדרוש כיסוי בתעלות.
12. כינוס אסיפת דיירים להצגת התכניות וחתימת השכנים.
13. להוסיף חזית רחוב.
14. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
15. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
16. להוסיף חתך דרך מרפסת שרות.
17. לתקן חתכים לא נכונים.
18. לתקן במפת המדידה כך שקו הבניין יהיה תואם לתב"ע.
19. לשנות מיקום מקלחון כך שלא תהיה בניה מעל שטח המדרגות המשותף.
20. לצרף פרט התחברות לגג קיים.
21. לתכנן ולבצע חניה אחת בתחומי החלקה.

13/11/2014



לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קרית טבעון

הנדון: התנגדות לתוספת בניה בגוש 10593 חלקה 227

מכתבכם מיום 30.10.2014

1. אנו החתומים מטה מתנגדים לתוספת הבניה המוצעת כמופיע בתוכנית שהוגשה לנו על ידי המבקש. להתנגדות זו שותפים שאר דיירי הבית המשותף (מצורף בזה התנגדות הדיירים).
2. לגופו של עניין ההתנגדות העקרונית הנה גרם המדרגות החיצוני המוצע.
3. גרם המדרגות גורם לשינוי משמעותי בחזית הבניין וכן גורם להסתרת שני חלונות מדירתנו. אחד בחדר השינה והשני במקלחת ומאפשר הצצה לחלונות אלו לעולים במדרגות ובכך פוגע בפרטיות שלנו.
4. לדירה קיים כבר גרם מדרגות לכניסה הראשית ומכאן שהגרם המוצע יהווה כניסה ראשית נוספת לדירה דבר המצביע על כוונת המבקש לפצל את הדירה לשתי יחידות דיור בניגוד למדיניות הוועדה.
5. על פי התוכנית המוצעת לא מופיע פתרון לביוב המקלחת בתוספת הבניה ולמיטב ידיעתנו אין אפשרות לעשות קו ביוב שישירת מקלחת זו. עובדה זו מחזקת את דעתנו כי תוכנית החלוקה הפנימית המוצעת איננה סוף פסוק והכוונה לפצל את היחידה ולמקם את המקלחת במקום אחר.
6. בנוסף לכך המבקש עשה דין לעצמו ובנה מעקה מבלוקים ובטון טרם קבלת היתר כדן ואנו מבקשים שהוועדה הנכבדה תורה לו להרוס את הבניה הבלתי חוקית. טרם תדון בבקשתו.
7. ולבסוף, בהיבט הכללי של כלל השכונה גרם המדרגות המבוקש מהווה חריג אשר פוגע בצביון הכללי של הבתים ואנו מבקשים שהוועדה המקומית תדחה את הבקשה במתכונתה הנוכחית מהסיבות שפורטו.
8. בתודה מראש.

בן מוחה מאיר מישל

בן מוחה אביבה

12/11/14

מ.מ. ק. טבעות
 בניכחל הנדסי
 התקבל

ברשם ✓

הארה

אני מאיר מילא הנאמה שלמה עם הישגים

אלהיה זאון, ואברהם ממן. דתיאויק 12/11/14 וזה הבטי

שאלתי עם הם עם בן קטן תלבויה ונאמר לי שהם

לא קיבלו רק שהיא היה אנציה לפני שלושה או ארבע חודשים

ואמר שהם הולכים לבנות מילני ולא נאמר להם על המצב

שקבלים לבנייה מקדמה וזוג בנות ואני אטיה המצב

משקבלת לתיק חלון מקדמה, שחוקים שלל זמנתיים את חלון חדר

השינה זמנתיים קו בוגד אנסאלטיה כליה של הבנין

ולכן אלו מתנאים

אלהיה זאון

מילא

ואהי ממן

51976434

1230392	תיק בניין:	20130101	מספר בקשה:	סעיף: 7
		19/04/2015	בתאריך:	סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003

מבקש:

שמעוני דלית וניר תעודת זהות: 28690022
ברכת עם 57 גבעת ח'ין

בעל הנכס:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

דלמן טל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דגניות 39/2 קרית טבעון

שטח מגרש: 804.00 מ"ר שטח בניה מותר: 353.76 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 10478 חלקה: 78 יעוד: מגורים א

תכנית: 105/טב

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר להקמת בית דו משפחתי הכולל הקלה בקו בנין צידי 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' וקלה בגובה 10 מ' במקום 7 מ'.

השותף לנכס וגובל בנכס חתמו על הבקשה בסייגים רצ"ב כגון מ"ר מצורף מכתב עו"ד של השותפים בנכס. הבקשה נדונה בוועדת משנה 20130005 בתאריך 29/05/2013 בה הוחלט לא לאשר את הבקשה עד למציאת פתרון גישה לבניה במגרש וכן פתרון למקום חניה (רצ"ב החלטת הוועדה) על החלטה זו הוגש ערר ובו הציג המבקש אפשרות בניה וגישה בשביל הגישה שרוחבו 1.20 מטר בעזרת כלי עבודה צרים על כן הוחלט לאשר לו את הבקשה בבפוף לכך נפתרון החניה יהיה עפ"י פתרון של קרן חניה עד לביצוע הדרך העתידי. רצ"ב ההחלטת ועדת ערר.

טבלת שטחים:

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			29.76				חניה ליחיד א'		
			30.42				חניה ליחיד ב'		
					78.23		ק.קרקע יחידה א		
					88.79		ק.א יחידה א		
			43.13				מרתף יחידה א		
					78.06		ק.קרקע יחידה ב		
					88.79		ק.א יחידה ב		
			42.47				מרתף יחידה ב		
			12.00				מכו"ד יחידה א		
			12.00				מכו"ד יחידה ב		
			5.42				מחסן יח' א'		
			30.42				מחסן יח' ב'		
			205.62		333.87				

סה"כ: 333.87 205.62 %בניה: 41.53%

ה מ ל צ ו ת :

- אין מניעה לאשר הבקשה בכפוף להצגת תכנית שלביות ביצוע של כל שלבי הבניה, יסודות ריצפה תקרה ועמודים שתכלול פירוט ביסוס ואופן ביצועו ופרוט אופן דרכי גישה במגבלות השביל כפי שהוגדר בוועדת הערר (רוחב 1.2 מ'). תכנית הבטיחות תתייחס באופן ספציפי למעבר כלי עבודה בשביל, כולל אמצעי זהירות, שעות פעילות והחזרת מצב לקדמותו.
1. תשלום היטל השבחה כחוק.
 2. להקטין את הגזוזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגזוזטראות.
 3. כופר חניה ל-4 רכבים.
 4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
 5. לצרף התחיבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
 6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
 7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה כולל תשריטים המתייחסים לגידור, שילוט בהתאם להנחיות הוועדה המצ"ב.
 8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
 9. לחשב תכסית קרקע כל שלא תחרוג מ-65%.
 10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
 11. לצרף התחיבות לשמירת ניקיון סביבה בזמן הבניה.
 12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
 13. להוסיף איורור בתדרי השרותים בקומה 3.80-.
 14. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
 15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
 16. יש להנמיך מפלס ריצפת המרתף ב 1.60 מ' כדי להתאימו הגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
 17. על מגיש הבקשה להציג תכנית לאופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
 18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השת"ת ולהחזיר מצב לקדמותו.
 19. תשלום עבור קרן חניה עבור 2 כלי רכב.

חגיגת שירת הנכס עם סייגים:

הסכמת א ג'ל' הנכס הנכס היה קונקרט, יתג
בב התנאים המבוקשים:

א. לא יהיה מעבר של יכב מם סוף להלא
בטא מונס 1A, או אצמק התניה ולא בלא.

ב. לא יהיה מעבר א ג'ל'א מונס 1B
לא פני מונס 1A אולם או מלא או מתמלא

חגיגת שירת הנכס עם סייגים:

היסקתו של בעל הנכס ה"ה היה שם
לחנת בים בתנאים נהמפורשים:

א. לא יהיו מעבר א תשתיה עלתית מתים
1B לא מ נר אפן שחזוני לא מם מתים
לא מתים עלתית

לפי שם


התלונן
20150319

אוהד אלוני

משרד עורכי דין

אוהד אלוני, עו"ד ונוטריון

מ.מ. ק. טבעות
מינהל הנדסי
22-03-2015
התקבל

ohad@oal.co.il

טל' 04-8624030, פקס' 04-8624031

שד' סל"ם 2, חיפה 3309502 - 'חלונת הסיטי', בנין אורן, קומה 3

ת"ז אדר, תשע"ה
19 במרץ, 2015

מבלי לפגוע בזכויות

שמעוני: ק/118

לכבוד

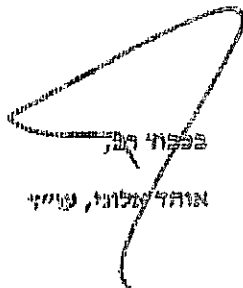
אדר' מריוס ראפ

מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית שבעון
בדוא"ל ורמקסי 04-9931496

א"י,

הנדון: רח' הדגניות 39 - גו"ח 10478/18 - שמעוני/לדונקורס

1. הובא לידיעתך, כי בעת הגשת הבקשה להיתר ע"י מר שמעוני נמסר על-ידו לגבי שלומיות אצלכם, כי הוא מתכנן לעבור ברכב (משוג 'בובקאטי' או דומיו) על-פני דרך הגישה ברוחב 1.20 מ' והמוציה בשטח מגרשם של מרשיי, הי"ח קרנקורס.
2. הריני להדגיש שוב, כי זכות המעבר המוקנית למר שמעוני בדרך הגישה הזו היא פועל בלבד, כפי שהדבר צוין מפורשות בהסכם השיתוף הרשום בחלקה.
3. למניעת תקלה אבקש לכלול תנאי בנ"ל בהיתר הפנייה שינתן למר שמעוני, אם תראו לתנו.


בכחתי הנ,
אוהד אלוני, עו"ד

העתק: גבי אורלי שושן, סגנית מהנדס הוועדה
עו"ד עודד רומנו, יועץ משפטי

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז חיפה
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 225/13
מקום הבניה: רח' דגניות 39 קרית טבעון
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית טבעון

ניר גפן שמעוני

העורר

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית טבעון
רומן ואלה קורנקורס

המשיבים

החלטה

עניינו של ערר זה הינו על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית טבעון (להלן: "הועדה המקומית"), לדחות את בקשת העורר למתן היתר להקמת בית מגורים דו משפחתי בין 2 קומות ומרתף במקרקעין בחלקה 78 בגוש 10478 מרח' דגניות 39/2 בקרית טבעון (להלן: "המקרקעין").

וכך החליטה הועדה המקומית:

" בפני הועדה המקומית לתו"ב מונחת בקשת היתר בניה של ניר גפן שמעוני .

מגרשו של ניר גפן שמעוני הינו מגרש אחורי. הגישה הפיזית במכונית למגרש, אותה מראה מר גפן בבקשתו, חולפת במגרש של ה"ה קורנקורס, שהינו בחזית קדמית והוא חלק מחלקה אחת משותפת שלא פוצלה בטאבו בתכנית לצרכי רישום, וחלקה בחלקה אחרת של ה"ה לקר, שזו חלקה צמודה למגרשים של גפן וקורנקורס.

ככלל, ומשום שהיתר בניה כרוך בהסדרת חניה/חניות הדרושות למבנה (בהתאם לגודלו) בתוך תחומי המגרש, דורשת הועדה המקומית להראות גישה מוסדרת לחניה בתוך תחום חלקתו של המבקש, או לכל הפחות על דרך הוכחת זיקת הנאה מוסדרת לגישה דרך חלקות אחרות.

בעניינו, אין חולק כי אין זיקת הנאה מוסדרת בין קורנקורס ולקר מחד, לגפן מאידך.

המבקש, באמצעות ב"כ, עו"ד בסון, הציעה לוועדה לשקול לעשות שימוש בסמכותה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) ולהורות על רישום הערה, הן ביחס למגרשו של קורנקורס, והן ביחס למגרשם של לקר שתסדיר מעמד של דרך משותפת לטובת חלקת לקר, ומגרשיהם של קורנקורס

וגפן. הועדה שקלה אם לעשות כן, אך בטרם תעשה כן, היא פנתה לה"ה לקר וקורנקורס למתן זכות טיעון, אם יש בדעתם להתנגד למהלך המוצע, ואם כן – יה יהיו נימוקיהם.

הועדה מבקשת לציין כי מדובר בהליך יוצא דופן לחלוטין במועצה המקומית קרית טבעון, כאשר הצוות המקצועי של הועדה אינו זוכר מקרה דומה בעבר.

ה"ה לקר וקורנקורס אכן שטחו טיעוניהם כנגד המהלך שהוצע על ידי מר גפן, ובפיהם שלל טענות.

כאן המקום לציין, כי ביום הדיון בוועדה המציא ב"כ קורנקורס נסח טאבו עדכני, המראה רישום טרי טרי של הסכם שיתוף בין מר גפן למר קורנקורס.

על פי הסכם השיתוף שיש לו מעמד רשמי כעת, בהיותו רשום בלשכת רישום המקרקעין נתונה למר גפן זכות מעבר בין מגרשו של מר קורנקורס ברגל בלבד בשביל ברוחב 1.2 מ' בלבד. כנגד טענת מר קורנקורס טען מר גפן כי הסכם השיתוף מאפשר לו "לגרוע" כ – 30 מ"ר מחלקתו של מר קורנקורס לצרכי כביש גישה כאמור או מימוש בנייתו.

לטענת מר גפן בהיתר בניה היסטורי של ה"ה לקר מופיע דרך גישה למגרש לקר כדרך משותפת עם השכן (כעת מגרשו של מר קורנקורס).

לשיטת מר גפן אמורה היתה ההערה לפי תקנה 27 הנזכרת לעיל, להירשם כבר אז בשתי החלקות הסמוכות.

כנגד טענה זו השיבו ה"ה לקר שכביש הגישה ההיסטורי מסתיים בנקודה מסיימת ואינו אמור להמשיך מעבר לכך, ואילו שביל הגישה שמבקש מר גפן מתארך מעבר לנקודת הסיום הנוכחית בהיתר.

הועדה שקלה רבות בנושא. לכאורה מהבחינה התכנונית אין מניעה להורות לפי תקנה 27 כמבוקש. יחד עם זאת לא מדובר בהחלטה תכנונית רגילה, אלא בהחלטה שיש לה השלכה על זכויות קנייניות כאלו או אחרות של בעלי החלקות שאינן קשורות בבקשת מבקש ההיתר. על כן ניתנה זכות הטיעון לבעלי אותן חלקות.

הועדה מבקשת להדגיש כי אין זה נמנהגה לפתור בעיות גישה למגרשים עורפיים בדרך זו.

עוד מודגישה הועדה כי למר גפן פתרון סטטוטורי עתידי לגישה במגרשו שלא דרך חלקות או מגרשים אחרים באמצעות זכות דרך הקיימת בתב"ע שעדיין לא נסללה.

הועדה מציינת את הלכת עע"מ 2832/09 - הועדה מהקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר הקובעת כי מקום שמתעורר קושי ממשי וברור למחלוקת קניינית בין בעלי חלקות, שעל פניה לא תאפשר מימוש רצונו של מבקש ההיתר, יכולה הועדה המקומית שלא להיעתר לבקשה ולדרוש מנמנהג ההיתר לפתור המחלוקת הקניינית עם האחרים קודם להגשת בקשת ההיתר.

בנסיבות אלו, לא ראתה לנכון הועדה לאשר את בקשתו של מר גפן בה תלויה הגישה ברכב למגרשו בגישה בחלקה ובמגרש אחר, כשאלו לא הוסדרו ושניים במחלוקת.

ככל שמר גפן יסדיר ויזכיה הסרת המחלוקת עם ה"ה קונקורס הוא יוכל להגיש טענותיו מחדש".

תמצית טענות העורר:

1. מדובר במגרש עורפי, אחד משניים לגביו קיים הסכם שיתוף, במסגרתו מעוגנת זכות גישה מרח' הדגניות לחלקו העורפי.
2. על פי הסכם השיתוף מוענק לבעלי הזכויות במקרקעין חופש תכנוני בהתאם לדרישות מוסדות התכנון באופן בו רשאי וזכאי העורר שהוא בעל הזכויות למגרש העורפי ובלבד שהמגרש החזיתי לא יקטן מן הגודל המינימלי שנקבע בהסכם.
3. זכות המעבר עוגנה גם בהיתרי הבניה שהוצעו למקרקעין הגובלים ממערב.
4. המעבר שנקבע בהיתרי הבניה שניתנו בחלקה 79 הסמוכה ממערב, רחב וגדול יותר מהמעבר שנקבע בהסכם השיתוף והוא כולל גם מעבר לכלי רכב.
5. הגבולות שסומנו בתשריט הנלווה להסכם השיתוף אינם סופיים או מוחלטים, אדרבא, נקבע שם כי הגבולות מוצעים בלבד וזאת מתוך הבנה והסכמה שתידרש דרך גישה מרח' הדגניות למגרש העורפי.
6. הבקשה להיתר במתכונת זו הוגשה נוכח סירוב הועדה המקומית והמועצה המקומית טבעון להסדיר את הדרך הסטוטורית הקבועה האמורה לאפשר גישה למקרקעין מדרום (במקביל לרח' הדגניות).
7. תפקידה של המועצה לסלול את הדרך ולגבות את תוצאות הסלילה. בשנת 2006 כבר החליטה מליאת המועצה כי הסלילה תעשה באופן בו מימון הכשרת הדרך הסטוטורית תגבה מבעלי מקרקעין גובלים בדרך בהתאם לחוק העזר העירוני, אולם חרף אישור המליאה להתחיל בעבודות הסלילה לא סללה המועצה את הדרך עד היום.
8. במשך שנים פעלו המערער ובעלי זכויות נוספים ללא לאות על מנת להביא לידי סלילתה של הדרך, אולם הרשות מצידה השתהתה. העורר אף עתר לבית המשפט לעניינים מנהליים ומשעתירתו נדחתה הוא ערר על כך לבית המשפט העליון.
9. הועדה המקומית עשויה להסדיר את נושא הגישה בין חניה לחניה מכל מגרש מכוח תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות התשי"א – 1970) וכן יכולה לדאוג לרישום הערה מתאימה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב – 2001.

10. כמו כן טענו העוררים כי במידה וקיימת מחלוקת הרי שהיא פועלת לטובת מבקש ההיתר, במובן כי מוסד התכנון לא יעכב את הדיון בו, מקום בו מדובר במחלוקת כנה.

תמצית עמדת המשיבים :

11. לעורר אין כל זכות קניינית או תימוכין קנייניים במגרשם של המשיבים שכן סעיף 4.3 להסכם השיתוף מאפשר גישה להולכי רגל בלבד ברוחב של 1.2 מ'.

12. לחילופין, בניגוד למה שטען העורר הוא אינו זכאי לספח את כל הדרך בחלקה הסמוכה היא חלקה 79, יש סימון של הסכם זיקת הנאה הדדית בין שני בעלי החלקות הקדמית והאחורית בשונה מהמקרקעין נשוא ערר זה.

13. עניינה של תקנה 16 בהסדרת חניות במגרשו של העורר, ואין בכוחה להסמיך את הועדה המקומית לפגוע בקניינו של אחר על דרך של סלילת כביש במגרשו. גם בתקנה 27 אין כדי להואיל בעניין זה.

תמצית עמדת הועדה המקומית :

14. הצוות המקצועי של המשיבה היה בספק ניכר אם ניתן או ראוי לפעול לפי התקנות, לרבות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום). על פי הסכם השיתוף שהוצג בפני הועדה המקומית, נתונה זכות מעבר במגרשו של קורנקורס ברגל בלבד בשביל ברוחב 1.2 מ'.

15. לטענת העורר בהיתר בניה היסטורי של הי"ה לקר מופיעה דרך גישה למגרש לקר כדרך משותפת עם השכן (קורנקורס היום), אולם לקר השיבו כי כביש הגישה ההסטורי מסתיים בנקודה מסויימת ואילו שביל הגישה שמבקש מר גפן מתארך מעבר לנקודה הנוכחית.

16. המשיבה התלבטה, לכאורה אין מניעה להורות על רישום הערה אולם יחד עם זאת לא מדובר בהחלטה תכנונית רגילה ובנסיבות אלה לא ראתה המשיבה לנכון לאשר את בקשתו של מר גפן.

דיון והכרעה

17. ועדת הערר דנה בהרחבה ושמעה את הצדדים. בסוף הדיון התקבלה החלטת ביניים לפיה על הועדה המקומית להבהיר התקנת חניה ולו באופן זמני במגרש נשוא הערר ואילו הצדדים האחרים היו אמורים להודיע האם מתקיים ביניהם דיאלוג בנוגע להסדר הזכויות הקנייניות.

18. הועדה המקומית הבהירה ביום 29/12/13 כי אכן קיימת אפשרות להסדרת תשלום לקרן חניה נוכח איתור תא שטח מתאים במרחק הקבוע בחוק, אשר טרם פותח וניתן לפתחו במסגרת קרן חניה.

19. העורר הודיע כי ניסיונות ההידברות בין המשיבים 1 ו- 2 לא צלחו וכי הוא שב על עמדתו המקורית לפיה יש לאפשר גישה מקדמת החלקה שכן מדובר בקרקע משותפת כולה בחכירה משותפת עם חברת

יסודות העמק בע"מ ממנה רכש את זכויותיו במגרש העורפי, וכי התנהלות המשיבים גורמת לו נזק שכן למעשה קיים כביש גישה סלול המשמש רק את חלקה 79 ואינו משמש את משפחת קורנקורס, ולפיכך קיים בהתנגדותם ביטוי לחוסר תום לב מובהק. ה"ה לקר אינם מתנגדים ולא ברור מדוע מונעים רק מהעורר לעשות שימוש באותו שביל, עוד נטען כי בכידה והועדה תיעתר לעניין המעבר הרגלי בלבד, אזי יש להורות על מתן זכות מעבר לכלי רכב ולמגרש העורפי לפחות לתקופת הבניה.

22. הכלל הבסיסי הוא כי רשויות התכנון לעולם לא יתערבו ולא יכריעו בדיני הקניין, יחד עם זאת, מובן כי במהותם, דיני התכנון והבניה הם אלה היוצקים תוכן בזכויות הקניין השייכות לפרט.

23. במקרה דנן מבחינה תכנונית קיים שביל גישה המגיע עד לגבול המגרש האחורי מחזית הכביש ועד עומקה, מדובר בשביל גישה סלול ברוחב 4 מ' ומשותף למגרשים 1A והמגרש ממערב לו. התכנון המוצע אינו משנה להבנתנו בהיבט זה דבר, למעט העובדה כי מפורט כחלק מהבקשה במגרש האחורי, היא הבקשה נשוא ערר זה.

24. במצב דברים זה למעשה, מבקשים המשיבים למנוע את ניצול הזכויות בעורף המגרש רק על מנת למנוע שימוש באותה דרך משותפת קיימת, בטענות קנייניות.

25. אנו סבורים כי אל לו למוסד התכנון ליתן ידו בעניין זה. כידוע, על פי ההלכה הפסוקה, קיימים שלושה מצבים קנייניים אשר יש בהם כדי להשליך בנושא הרשוי או התכנוני: האחד – מקום בו כלל לא קיימות זכויות, למאן דהוא, השני – מקום בו אותן זכויות שנויות במחלוקת והשלישי – מקום בו ברי כי הזכויות שייכות לאותו מבקש. לעניין זה ר' אנו מפנים לבג"צ 1578/90 הלן אייזון נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א שם נקבע כדלקמן:

"גם לגופם של דברים אין אנו סבורים שהילכת בג"צ 879/89, הישימה גם לעובדות המקרה שלפנינו, מונעת בעד הועדות לתכנון ולבניה להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: יכולות הועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש. לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; מאידך גיסא, אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת או אם יוצא שלכאורה יש למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין או שבאין התנגדות לאחר שנשלחו הודעות כדין לזכאים, אין זכויות הקניין שנויות במחלוקת, תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד...."

26. במקרה דנן ההסכם מגדיר השימוש למגרש האחורי במתכונתו המצומצמת בהסכם (מעבר ברוחב של 1.5 מ' בלבד) ולפיכך על פניו, רשאי מוסד התכנון להשהות דיון תכנוני עד פתרון הנושא הקנייני תחילה.

27. אלא שבמקרה דנן איננו סבורים כי נכון לעשות זאת, שכן המשמעות הינה הקפאת הבניה במגרש וזאת ללא כל זכות חוקית לעשות זאת ובניגוד למצוות סעיף 14 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, שכן קיים פתרון שלא ייקבע עובדות קנייניות בשטח. במילים אחרות, לצורך אישור התכנון המבוקש אין צורך בהנחה קניינית המנוגדת לכאורה לאותו הסכם ובמצב דברים זה הקפאת הבניה במגרש אינה מיידתית.

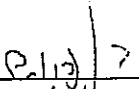
28. לפיכך אנו קובעים כדלקמן:

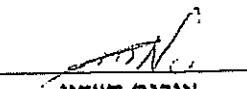
א. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הסדרת תשלום לקרן חניה עד לסלילת הרחוב הדרומי המתוכנן (נשוא העתירה שנדחתה). בהיתר הבניה יסומן מקום חניה הנסמך על דרך הגישה הסטוטורית שטרם ניסלה.

ב. הבניה תעשה באמצעים שאינם מחייבים מעבר רכב רחב מהרוחב שנקבע לכאורה בהסכם בשביל הגישה הקיים אלא אם יינתן פסק דין של בית המשפט המוסמך המאפשר גישה זו.

29. לפיכך הערר מתקבל בחלקו.

ההחלטה ניתנה ביום 22/1/2014, פה אחד, ע"י מ"מ יו"ר הועדה עו"ד מיכל גלקין-גולן וחבריה: נציגת מחוז אורית חפר-רוגובין וארכ' שמחה אפק


 עו"ד מ"מ יו"ר גלקין-גולן
 מ"מ יו"ר ועדת הערר


 אוריה סעדון
 מזכירת ועדת הערר

מספר בקשה: 20150030	תיק בניין: 2260060	סעיף 8:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150003 בתאריך: 19/04/2015		

מבקש:

• יהושע חיים, יהושע עזר
נחל קדומים 22 קרית טבעון

בעל הנכס:

• מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

• לולב שחר תעודות זהות: 24828527

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סמטת הגליל 6 קרית טבעון

שטח מגרש: 1200.00 מ"ר שטח בניה מותר: 528.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 11392 חלקה: 174

תאור בקשה

בית מגורים תלת בניה חדשה+הקלה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לבניית בית מגורים תלת-משפחתי חדש בן שני קומות, הבקשה כוללת הקלה באופן חיבור בין יחידות בפרגולה במקום גפינת מבנה.

טבלת שטחים:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"י		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					86.13		ק קרקע בנין א'		
					92.83		ק.א בנין א'		
					89.93		ק.קרקע בנין ב'		
					81.76		ק.א בנין ב'		
					95.28		ק.קרקע בנין ג'		
					70.11		ק.א בנין ג'		
			6.00				מתסן בנין א'		
			6.00				מתסן בנין ב'		
			12.00				ממ"ד בנין א'		
			12.00				ממ"ד בנין ב'		
			12.00				ממ"ד בנין ג'		
			48.00		516.04				
%בניה: 43.00%			48.00		516.04		סה"כ:		

ה מ ל צ ו ת:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי:
1. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב.
 2. לתקן ולהשלים מפרט טכני. (חתימות, טבלת שטחים, גודל החלקה)
 3. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
 4. סימון מיקום מזגנים.
 5. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.

6. לחשב תכסית קרקע כל שלא תחרוג מ-65%.
7. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
8. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
9. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
10. הנמכת המדרכה תבוצע רק בסמוך לחניות.
11. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
12. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
13. תשלום היטל השבחה כחוק.
14. תכנית פיתוח תכלול את תכנית הכביש המתוכנן כולל פרוט מפלסים.
15. לצרף פריסת קיר מערבית מפורט כולל.
16. לשלב את תכנית דרך הגישה המאושרת בתכנית, לשנות את החניות כך שלא תהיה בעיית שיפוע צד.
17. לחתום על תצהיר כי ידוע ליזום שהכביש גישה לא קיים ומפלסי הכביש הינם תכנוניים ולא סופיים.
18. לא יינתן טופס איכלוס טרם התחלת עבודות של שביל הגישה.