

**סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים**

ישיבה מספר: 2015002 ביום ראשון תאריך 21/06/15 ד' תמוז, תשע"ה בשעה 18:30

**מוזמנים:**

**חברים:**

אריאלי דוד

חורש דוד

אייל פרדיס

עמית אפרתי

גבאי חנית

שחר דבי

שמחון שמואל

חנן זיסו

נבות אלון

הניג סבר נאווה

שחר לשם

עמית בלדרמן

חן וייסמן

שרה גרינצוויג

**נציגים:**

שריד ענת

סלינה שמסי

דרור ורד

מיכאל סידלר

רטל אילה

מיכל דנצינגר

דני אטיאס

**סגל:**

עו"ד עודד רומנו

אד' מריוס ראפ

שושן אורלי

טורצינסקי טניה

שלומית גנסקו

יו"ר הועדה

מ"מ יו"ר הועדה

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

נציגת משרד הפנים

נציגת משרד הפנים

נציגת האיגוד לאיכות הסביבה

נציג משרד השיכון

נציג מ.מ.י

נציגת משרד הבריאות

נציג כיבוי אש

יועץ משפטי

מהנדס המועצה

מזכירת הועדה

רכזת רשות רישוי

בודקת תכניות

סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2015002 בתאריך 21/06/15

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	306-0299271		(טב/276) תוספת יח"ד וזכויות בניה בנחל קדומים 14	4

**סעיף: 1 תכנית מפורטת נקודתית: 306-0299271**  
 סדר יום לוועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015002 בתאריך: 21/06/2015

**שם:** (טב/276) תוספת יח"ד וזכויות בניה בנחל קדומים 14  
 שטח התוכנית: 1,611.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
בהתאם לתוכנית	טב/127
שינוי לתוכנית	טב/140
שינוי לתוכנית	טב/34
שינוי לתוכנית	טב/62
שינוי לתוכנית	טב/מק/210
בהתאם לתוכנית	טב/מק/62/א
שינוי לתוכנית	טב/מק/62/ב

**בעלי עניין:**

**י.ע.ח בניה מתקדמת בע"מ יוזם/מגיש:**

**מתכנן:** קווקרו-מלאכי יעל

**אזורים**

רחוב נחל קדומים 14, קרית טבעון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 11396  
 77,

**מטרת הדיון**

התוכנית שבנדון כוללת מגרש בגודל של כ-1.6 ד' ברחוב נחל קדומים, קרית חרושת. התוכנית כוללת את השינויים המפורטים להלן:

- שינוי גודל מגרש מינימאלי לדו משפחתי מ-730 מ"ר ל-537 מ"ר.
- הגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד.
- שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.5 מ' ואחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.
- תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%, תוספת של כ-114 מ"ר.

**הערות בד"ק ה:**

**להלן התיקונים הנדרשים:**

**בהוראות התכנית:**

- להשלים דברי הסבר לתכנית.
- סעיף 1.4 לתקן קטן 17 לסעיף 16 א (2).
- להוסיף ביחס לתכניות את תכנית טב/34, טב/127, טב/מק/62.
- סעיף 2.1 לפרט את מטרת התכנית.
- סעיף 2.3 לשנות בנתונים כמותיים מצב מאושר.
- סעיף 4.1.1 לפרט את השימושים המותרים.
- סעיף 4.1.2 לפרט את ההוראות לציון מועדים להגשת החלוקה.
- סעיף 5 טבלת זכויות, לשנות שטחים למי"ר ולא אחוזים לבדוק את תכנית המבנה אם מספיקה. הערה 1 לשנות שטח ממי"ד עפ"י פקע"ר, לשנות שטח מחסן ל 6 מ"ר ולהוסיף שטח עבור חניה. הערה 2 בגובה מבנה לשנות עפ"י הגדרת טב/מק/210.
- סעיף 6 להוסיף הוראות פיתוח נוספות בהתאם לטב/מק/210 ולהוסיף הוראות חשמל, ביוב, ניקוז, פיקוד העורף, כבאות היטל השבחה.
- סעיף 7 להוסיף שלביות ביצוע.

**בתשריט המוצע:**

להוסיף רוחב השטח שיייעודו דרך 3.0 מטר ולהוסיף מידות אורך ורוחב למגרש החדש. לתת התייחסות למבנה ארעי קיים החורג לתחום החלקה הן בתשריט והן בהוראות.

**בתשריט מצב מאושר:**


לבטל סימון קווי בניין.

כמו כן, לצרף חתימות עורכי התכנית ומוודד מוסמך.

**ה מ ל צ ו ת:**

התכנית מציעה תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבניין. הבינוי המוצע הוא ל 3 מבנים דו משפחתיים במקום 2 מבנים דו משפחתיים. מספר היחידות המוצע הוא 6 במקום 4 המאושר כיום. שטח כל יחידת דיור מוצע הוא 137 מ"ר במקום 177 מ"ר המאושר כיום, אחוזי הבניה הכוללים הינם 51% במקום 44% (תוספת המותרת לוועדה המקומית בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב). קווי הבניין המוצעים הינם למרווח צידי 3.5 מ' במקום 4 מ' והם תואמים את הנדרש בתב"ע המאושרת למגרשים ברוחב המוצע (הקטן מ- 20 מטר) ושינוי מרווח אחורי 5.0 מטר ל 4.0 מטר. הנפחים המתקבלים בתכנית המוצעת וקצב הבינוי לאורך הרחוב תואמים את האופי בסביבה והבינוי במרקם הסמוך. לאור זאת מומלץ על הפקדת התכנית. מצ"ב חוות דעת המהנדס.

**קריית טבעון**  
חוות דעת מהנדס הוועדה

<b>עורך חוות הדעת</b>				
<b>שם:</b> מריוס ראפ		<b>תאריך:</b> 13.5.2015	<b>חתימה:</b> 	
<b>זיהוי התכנית</b>				
<b>מספר התכנית:</b> 306-0299271		<b>מגיש התכנית:</b> י.ע.ח בניה מתקדמת בע"מ		<b>עורך התכנית:</b> יעל קוז'וקרו-מלאכי
<b>כתובת:</b> רחוב נחל קדומים		<b>גושים וחלקות:</b> גוש 11396 חלקה 77		
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>				
שינוי גודל מינימאלי, חלוקה למגרשים, הגדלת מספר יח"ד, שינוי בקווי בניין ותוספת של 7% לשטחים העיקריים.				
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
<b>יעוד הקרקע</b>	<b>מס' יח"ד</b>	<b>שטח המגרשים ביעוד</b>		<b>הערות</b>
		<b>דונם</b>	<b>%</b>	
מגורים א'	6	1611	89.5%	היקפי בניה מצטברים 821.87
דרך מאושרת		0.18885	10.49%	
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
תוספת יחידות דיור מ 4 ל 6. הקטנת גודל מגרש מינימאלי 537 מ"ר במקום 730 מ"ר לדו משפחתי. תוספת אחוזי בניה 7% כ- 114 מ"ר והקטנת קווי בניין 3.5 מ' צידי במקום 4.0 מ' ואחורי 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.				
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
התכנית ערוכה בהתאם להוראות מבא"ת, יש לערוך תיקונים כמפורט בהמלצות בפרוטוקול.				
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
לא רלוונטי				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
תואמת				
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>				
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>				
תמ"א 35		תואמת		
תמ"א				
תמ"א				
תמ"א				

תמ"א		
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור		
שימוש	הדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי	הערות
בריאות	לא רלוונטי	
דת	לא רלוונטי	
שטחים פתוחים	לא רלוונטי	
עתודות / אחר	לא רלוונטי	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לא משפיעה	
כלכלת היישוב/ הרשות	לא משפיעה	
השפעות חברתיות	לא משפיעה	
תשתיות ותחבורה	לא משפיעה	
סביבה ונוף	לא משפיעה	
אחר		
המלצת אגף ההנדסה		
לדחות מהסיבות הבאות:	<p><b>להפקיד בתנאים הבאים:</b>                      התכנית מציעה תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבניין.                      הבינוי המוצע הוא ל 3 מבנים של דו משפחתי במקום 2 מבנים של דו משפחתי.                      מספר היחידות המוצע הוא 6 במקום 4 המאושר כיום. שטח כל יחידת דיור מוצע הוא 137 מ"ר במקום 177 מ"ר המאושר כיום, אחוזי הבניה הכוללים הינם 51% במקום 44% (תוספת המותרת לוועדה המקומית בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב).                      קווי הבניין המוצעים הינם 3.5 מ' במקום 4 והם תואמים את הנדרש בתב"ע המאושרת למגרשים ברוחב המוצע.                      הנפחים המתקבלים בתכנית המוצעת וקצב הבינוי לאורך הרחוב תואמים את האופי בסביבה והבינוי במרקם הסמוך.                      לאור זאת מומלץ על הפקדת התכנית</p>	

מס' דף: 5

תאריך: 14/06/2015

סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2015002 בתאריך  
21/06/15

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
7	דגניות 39/2 קרית טבעון	שמעוני דלית וניר		78	10478	26/05/13	20130101	1

<b>סעיף: 1</b>	מספר בקשה: 20130101	תיק בניין: 1230392
סדר יום ועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015002 בתאריך: 21/06/2015		

**מבקש:**

שמעוני דלית וניר תעודת זהות: 28690022  
ברכת עם 57 גבעת חיין

**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: טב/105

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר להקמת בית דו משפחתי הכולל הקלה בקו בניין צידי 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' והקלה בגובה 10 מ' במקום 7.0 מ'.  
השותף לנכס וגובל בנכס חתמו על הבקשה בסייגים רצ"ב כמו כן מצורף מכתב עו"ד של השותפים בנכס. הבקשה נדונה בוועדת משנה 20130005 בתאריך 29/05/2013 בה הוחלט לא לאשר את בקשה 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 בכפוף לכך ופתרון החניה יהיה עפ"י פתרון קרן חניה עד לביצוע הדרך העתידית. רצ"ב החלטות ועדת ערר. הבקשה נדונה בוועדת משנה 20150003 והוחלט לאשרה בתנאים. שניים מחברי ועדת מליאה מבקשים להביא את הבקשה לדיון בוועדת מליאה.  
רצ"ב פרוטוקול הדיון הקודם, בקשת חברי ועדת מליאה, החלטת ועדת ערר ומכתב תגובה של העו"ד מטעם המבקש.

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			
			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				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			5.42				מחסן יח' א'		
			5.42				מחסן יח' ב'		
			180.62		333.87				

סה"כ: 333.87 180.62 %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, אופן ביצוע ופרוט אופן דרכי גישה במגבלות השביל כפי שהוגדר בועדת ערר (רוחב 1.20 מ'). תכנת הבטיחות תתייחס באופן ספציפי למעבר לי עבודה בשביל, כולל אמצעי זהירות, שעות פעילות והחזרת מצב לקדמותו.
1. תשלום היטל השבתה כחוק.
  2. להקטין את הגוזזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגוזזטראות.
  3. כופר חניה ל-4 רכבים.
  4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
  5. לצרף התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
  6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' 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 כך שלא תחרוג מ-65%.
  10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
  11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
  12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
  13. להוסיף איורור בחדרי שרותים 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 להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
  17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
  18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

## פרוטוקול קודם:

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

### מבקש:

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

### 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 בניין צידי 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' והקלה בגובה 10 מ' במקום 7.0 מ'.

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

### 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			
			29.76				חניה ליח"ד א'		
			30.42				חניה ליח"ד 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				ממ"ד יחידה א		
			12.00				ממ"ד יחידה ב		
			5.42				מחסן יח' א'		
			5.42				מחסן יח' ב'		
			180.62		333.87				

סה"כ:	180.62	333.87	%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, אופן ביצוע ופרוט אופן דרכי גישה במגבלות השביל כפי שהוגדר בוועדת ערר (רוחב 1.20 מ'). תכנת הבטיחות תתייחס באופן ספציפי למעבר לי עבודה בשביל, כולל אמצעי זהירות, שעות פעילות והחזרת מצב לקדמותו.
1. תשלום היטל השבחה כחוק.
  2. להקטין את הגוזזטראות מעבר לקוי הבניין ולדרג את הפיתוח בחלק הדרומי של הגוזזטראות.
  3. כופר חניה ל-4 רכבים.
  4. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין.
  5. לצרף התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
  6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' 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 כך שלא תחרוג מ-65%.
  10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
  11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
  12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
  13. להוסיף איורור בחדרי שרותים בקומה 3.80 -.
  14. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
  15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהינה דרישות והערות משמעותיות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
  16. יש להנמיך מפלס ריצפת המרתף ב-1.60 מ' כדי להתאימו להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
  17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
  18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

### מ ה ל ד ה ד י ו נ:

#### אורלי שושן:

בקשה ברח' הדגניות 39, הבקשה הייתה בישיבה והיו התנגדויות של השותפים וגם היום יש הסתייגויות. הם חתמו על הבקשה ויחד עם זאת השותף והגובל בנכס כתבו הסתייגויות וצילמנו לכם את הקטע הרלוונטי.

#### מהנדס המועצה:

(מסביר על המסך) בתב"ע שחלה במקום טב/105 יש דרך שתוכננה על מנת לפצל את המגרשים הארוכים כך שניתן יהיה לנצל את שני החלקים. הנושא עדיין בבית משפט. בעל החלקה טען שהבטיחו לו שהכביש יבוצע אנחנו אמרנו שאנחנו מוכנים אך הכבישים האלו הם בחיוב בעלים. חיוב בעלים מגיע ל 600,000 ₪. החלטת המועצה שאנחנו לא מפילים על התושבים כאלה סכומים. עם השנים אנשים שם יתחלפו כי האנשים שם מבורגרים והגענו למסקנה שזה לא כלכלי להם היום. הנושא היום נמצא בבית המשפט.

#### שמוליק שמחון:

תגדיר בסדר.

#### מהנדס המועצה:

היועמ"ש כאן כרגע ההחלטה של בית המשפט מה הסטטוס כרגע:

#### עו"ד עודד רומנו:

אנחנו הולכים לערער בעליון.

#### מהנדס המועצה:

הם עדיין רוצים לממש את השטח הוא לא יכול לגשת מהכביש התחתון שלא קיים הוא רוצה לגשת מרח' דגניות. יש הסכם בין בעל החלקה לבין מגיש הבקשה שמאפשר לו מעבר בשביל להליכה בלבד ברוחב שביל של 1.2 מ'. בא המגיש וביקש שהמועצה תכפה את זה על בעל הנכס השותף בנכס כדי שיאפשר לנו לעבור. באנו והחלטנו בדיון הקודם לפני מספר חודשים שזה לא תפקידה של המועצה להיכנס לתחום הקנייני לכפות אחד על השני. הגענו לוועדת ערר. ועדת ערר אמרה שאנחנו צודקים ועם זאת היא באה ואמרה שברוחב של 1.2 מ' זה נכון שבעתיד הוא יוכל לגשת ברגל אבל לא בלתי סביר שלתקופה מצומצמת של הבניה ניתן להיכנס. בעל החלקה הלך ומצא חברה תאיר כץ מיוקנעם שהייעוד שלה לבנות עם כלים צרים בובקטים ברוחב של 1.20 מ' מ-1.0 מ'. הם קבעו פגישה ואמרנו שזה סביר. הבקשה הקודמת לא תופסת אתם חופרים המון יש עבודות כבדות זה ייקח לכם שנים בכלים קטנים. הם שינו את התכנון עם בית שיושב יותר טוב על הקרקע ומבחינתנו זה יותר טוב יש להם את כל הכלים לבצע את העבודה הזו. נסביר על הבקשה ואח"כ על ההתנגדות. (מראה על המסך) השביל בירוק הוא ברוחב 1.20 מ' שאמור לאפשר להם מעבר גם לעבודה בשלב

## מס' דף: 10

הראשון וגם להליכה בשלב השני וועדת ערר קיבלה את דעתנו שאי אפשר לפתור את בעיית החניה והוחלט על קרן חניה, אין לנו עליו הערות, היו סטיות, יש הקלה של 10% בקווי בניין והקלה בגובה מבנה 10 מ' במקום 7 מ'. מתחת לפיתוח דרשנו חניה וזה כי בעתיד שיבנה הכביש תהיה להם חניה.

### ענת שריד:

אפשר לראות חתך?

### מהנדס המועצה:

(מראה חתך) הבית יושב יפה על הקרקע.

### ענת שריד:

הוא קונזילי בחלקו.

### מהנדס המועצה:

אדם שאומר אני מתנתק מהקרקע אני מבין את זה, אני לא מכניס פה עוד קומה אלא מתנתק מהקרקע.

### ענת שריד:

אם הוא יורד לגינה יש גינה איפשהו.

### אורלי שושן:

(מראה על המסך) יש לו דק צידי באזור שמתחבר המבנה לקרקע ויש מדרגות שיורדות. תראו את החתך לגבי הגובה ותתנו החלטה האם לאשר את ההקלה או לא לאשר.

### מהנדס המועצה:

זה הבניין שמאחורי המבנה שיושב על רח' הדגניות והזליגה בגובה של המבנה זה בחלק שהמבנה מתנתק מהקרקע.

### שמוליק שמחון:

לא משמעותי.

### אורלי שושן:

השכנים חתמו עם הסתייגות בדרי"כ שולחים מכתב אבל הם חתמו על התכנית וכתבו שהם מסתייגים על שני נושאים עיקריים שהם לא רוצים שיעברו תשתיות קרקעיות ולא תשתיות מים וביוב ואת זה אנחנו דחינו.

### מהנדס המועצה:

זה מגרש אחד ומגרש אחד מקבל הזנה אחת של כל המערכות ובאחריות המבקש להעביר את כל התשתיות.

### נאוה סבר:

ומה הם דרשו שלא יעברו תשתיות?

### מהנדס המועצה:

זה נכון שאנחנו גרים במבנים צמודי קרקע אבל עדיין חייבים להעביר את התשתיות.

### אורלי שושן:

הסתייגות שנייה שלא ייכנסו ברכב לא לבניה ולא בעתיד. אז כמו שאמרנו וועדת ערר החליטה שלבניה היא מאשרת את הגישה בפתרון של הכלים הקטנים.

### עמית בלדרמן:

קצוב בזמן.

### אורלי שושן:

כן. רק לזמן הבניה 3 שנים.

### עמית בלדרמן:

רציתי לדעת אם הבניה קצובה בזמן.

### אורלי שושן:

תוקף היתר הבניה הוא ל 3 שנים.

**מהנדס המועצה:**

ברגע שהמבנה יקבל טופס 4 הם מחויבים בכניסה רגלית בלבד עפ"י הסכם שלהם.

**אורלי שושן:**

יש לנו את ההקלה של 10% הראנו לכם את הסטריפים הצרים של ההקלה. הקלה בגובה שהתרשמתם מהחתך מההתנתקות מהקרקע בחלק העורפי של המבנה ויש את ההסתייגויות של השכנים. לשיקולכם מה שאתם מחליטים.

**מהנדס המועצה:**

עודד, אמירה על החלטת ועדת ערר.

**עו"ד עודד רומנו:**

אכן ועדת ערר קבעה את זה לתקופת הבניה אנחנו מחויבים בהחלטת ועדת ערר לגבי 1.2 מ' שתאפשר מעבר כלי עבודה.

**הצבעה:**

כולם בעד.

**ה ח ל ט ו ת:**

לאשר את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות בכפוף להשלמת התנאים והתיקונים המפורטים:

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 התחייבות לתקון נזקים בשביל הגישה.
6. לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' במרווחים.
7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה כולל תשריטים המתאימים לגידור, שילוט בהתאם להנחיות הוועדה המצ"ב.
8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
9. לחשב תכסית קרקע כך שלא תחרוג מ-65%.
10. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
11. לצרף התחייבות לשמירת נקיון סביבה בזמן הבניה.
12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. להוסיף איוורור בחדרי שרותים 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 להגדרות התב"ע (שיהיה קבור).
17. על מגיש הבקשה להציג תכנית אופן ביצוע כל הבניה של המבנה ושל הפיתוח.
18. חיבור תשתיות יבוצעו מראש החלקה ובאחריות המבקש מול חברת השתית ולהחזיר מצב לקדמותו.

הסתייגות השכנים נדחית מאחר וחיבור התשתיות מים, ביוב, חשמל וכדומה מנקודה ראשית אחת לכל חלקה. דרך הגישה ברכב תתאפשר עבור מעבר כלי עבודה לצורך הבניה בלבד.

27.05.2015

לכבוד : ראש המועצה ויו"ר ועדת תכנון ובנייה מר דוד אריאלי

הנדון : תוספת לבקשה לדיון חוזר בתיק מס' 1230392 שמעוני דלית וניר זגניות

39/2 שנדון בוועדת משנה מספר 20150003 בתאריך 19.04.2015

בהמשך לשיחתנו ראה התייחסות.

ביום 29.05.2013 התקיימה ישיבה מספר 20130005 בתיק בנין 1230392. מפרוטוקול הדיון עולה כי הוגשה התנגדות מהשותף בנכס ונתקבלה תגובת המבקשים. בבקשה זו הביע מהנדס המועצה את התייחסותו כי הגישה המבוקשת ברכב נסמכת על שביל גישה ברוחב 2 מטר בחלקה 78 שמהווה סתירה לתשריט החלוקה ואושר בוועדה בו אושרה זיקת הנאה ברוחב 1.20 מטר המותאמת להולכי רגל ולא גישה ברכב. עוד טען מהנדס המועצה כי הסכם השיתוף לא רשום בטאבו, וכי בסמוך למועד הישיבה נרשמה הערה על כך.

עוד עולה מפרוטוקול הדיון מיום 29.05.2013 שאין זיקת הנאה מוסדרת בין המתנגדים ובין מבקש ההיתר ובאותה ישיבה דחתה ועדת המשנה את בקשתו של ב"כ מבקש ההיתר כי הועדה תעשה שימוש בסמכותה ותורה על רישום הערה שתסדיר מעמד של דרך משותפת תוך שהועדה ציינה כי שקלה רבות בנושא ומציינת שיכולה להורות על רישום הערה כמבוקש אך המדיניות היא שאין זה ממנהגה לפתור בעיית גישה למגרשים עורפיים בדרך זו, וכי למבקש ההיתר פתרון סטוטורי עתידי באמצעות זכות דרך קיימת בתביע שעדיין לא נסללה.

בהתאם לעע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' בני אליעזר מיום 09.01.2014 מקום שמתעורר קושי ממשי וברור למחלוקת קניינית בין בעלי חלקות יכולה הועדה המקומית שלא להיעתר לבקשה ולדרוש ממבקש ההיתר לפתור המחלוקת הקניינית עם האחרים קודם להגשת בקשה להיתר.

ביום 22.01.2014 קבעה ועדת הערר כי יינתן היתר ובלבד שהבנייה תעשה באמצעים שאינם מחייבים מעבר רכב רחב מהרוחב שנקבע לכאורה בהסכם שבשביל הגישה הקיים.

בישיבה שהתקיימה ביום 19.04.2015 החליטה הועדה לאשר בקשה חדשה בתנאים תוך שמהנדס המועצה מציין כי הנושא עדיין בבית המשפט וכי יש חיוב בעלות בסך 600,000 ₪ ואילו לדברי היועמ"ש אנחנו הולכים לערעור בעליון כאשר כאמור כבר ביום 13.11.2014 ניתנה החלטה בבית משפט העליון אשר על פיה באי כח הצדדים יפנו לשכנים על מנת לבדוק אם יסכימו לפתרון חלופי. עוד אמר המהנדס שיש שינוי שמעבר לבנייה תהיה ברוחב של 1.2 מטר.

מהמפורט לעיל מבוקש כי הנושא יעלה למליאת התכנון. כמו כן יש לקיים דיון בנושא קרן חנייה. בשל לחץ הזמן הוגשו נימוקים אלו בלבד בשלב זה ויתכן ובדיון יוצגו נוספים. לקראת הישיבה אגיש רשימת מסמכים אותם אבקש לקבל לעיון.

בברכה,

עמית אפרתי

חן וייסמן

תורת שולר בתכס עם סייגים :

הסיבות הן בעלי הכבל בתכס היה קבוקות, אינה  
בני התקנים המסוגלים :

א. לא יהיה מעבר של ירכב אם את אלה  
בסמך מונע  $TA$ , או אולם הנריה ולא בלא.

ב. לא יהיה מעבר של גשמה אלא מונע  $AB$   
לא פני מונע  $AA$  אולם או מלא או מנסיון

תורת שולר בתכס עם סייגים :

הסיבות הן בעל הכבל הנכונה ה"ה אשר שמו  
ליהר דם בתכס הנסיון :

א. לא יהיה מעבר של חסיה אלא מונע  
 $AB$  של מ מ און שמיני אלא מנסיון  
(לא אלה אלא)

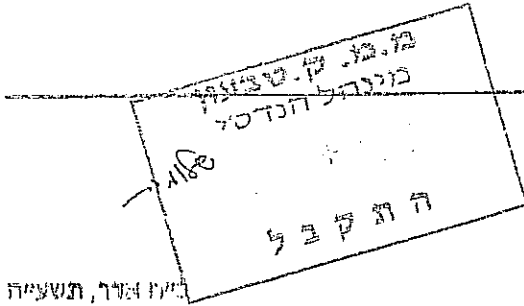
אשר שמו  


10101012

# אוהד אלון

## משרד עורכי דין

אוהד אלון, עו"ד ונוטריון



ohad@oal.co.il

טל' 04-8624030, פקס' 04-8624031

שד' סל"ם 2, חיפה 3309602 - 'חלונת הסיטי', בנין אורן, קומה 3

ת"ד 247, תשע"ה  
19 מארץ, 2015

### מבלי לפנות בזכויות

שמואל ק/ק 118

לכבוד  
אד"ר מריוס דאפ  
מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית טבעון  
בדוא"ל ובפקס' 04-9931496

א"י,

הנדון: רח' הדגניות 39 - גו"ר 20478/78 - שמועלי/קריית טבעון

1. הובא לידעתי, כי בעת הגשת הבקשה להיתר עיני מר שמועלי נמסר על-ידו לגבי שלומית אגלס, כי הוא מתכנן לעבור ברכב (מסוג 'בובקאטי' או דומיל) על-פני דרך הגישה ברוחב 3.20 מ' והמוציה בשטח מגרשם של מרשני, ח"ה קרנקורס.
2. הריני להדגיש שוב, כי זכות המעבר המוקנית למר שמועלי בדרך הגישה היא פניל מלבד, כמו שהדבר צוין מפורשות בהסכם השיתוף הרשום בחלקה.
3. למניעת תקלה אפקש לכלול תמונת בני"ל בהיתר התכנון שיינתן למר שמועלי, אם תרצה לתמוך.

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



רומנו, ארנון ושות'

2014-01-20

נתקבל

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 קרנקורס

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"ב, עו"ד בסון, הציעה לועדה לשקול לעשות שימוש בסמכותה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) ולהודות 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 למותן זכות טיעון, אם יש בדעתם להתנגד למהלך המוצע, ואם כן – יהיה 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 בדגל 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 ממנהגה לפתור בעיות גישה למגרשים עורפיים בדרך זו.

עוד מדגישה 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 מןמבקש 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 ושנויים במחלוקת.

ככל שמר גפן יסדיר ויזיח 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 הסטטוטורית 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 הסטטוטורית 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, כמובן 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 הייה 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 התלבטת, לכאורה אין מניעה להורות על רישום הערה אולם יחד עם זאת לא מדובר בהחלטה טכנונית 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 2 ו-3 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 בעימ 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 קורנקורט, ולפיכך קיים בהתנגדותם ביטוי לחוסר תום לב מובהק. הייה לקר אינם מתנגדים ולא ברור מדוע מונעים רק מהעורר לעשות שימוש באותו שביל, עוד נטען כי במידה 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 אייזן 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 בזין 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, ראוי 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 מידתית.

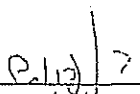
28. לפיכך אנו קובעים כדלקמן:

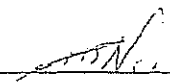
א. וננאי למתן היתר הבניה יהיה הסדרת תשלום לקרן חניה עד לסלילת הרחוב הדרומי המתוכנן (נשוא העתירה שנדחתה). בהיתר הבניה יסומן מקום חניה הנסמך על דרך הגישה הסטטוטורית שטרם ניסללה.

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 ותכריה: נציגת מחוז אורית חפר-רוגובין וארכי שמחה אפק

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

  
אוריה סעדון  
מזכירת ועדת הערר

ZEEV HARTAVI, M.jur  
MIRA BORNSTEIN, LL.B  
DAVID BASSON, LL.B  
HAGAI MEDAN, LL.M  
EZRA KOKIA, LL.B  
ROY HARASH, LL.B, B.A  
SIMON TOUSSOUN, LL.B  
ELAD STUPEL, LL.B  
AVRAHAM BABAJANOV, LL.B, B.A  
TALJA LAPAN, LL.B  
YEHOASHUA ITZCHAKI, LL.B  
YOSSI KLEIN, LL.B  
TZVI DOROT, LL.B  
Yael ZALENZKY, LL.B

זאב הרטבי  
מירה בורנשטיין  
דוד בסון  
חגי מדן  
עזרא קוקיא  
רועי חרש  
סימון טוסון  
אלעד סטופל  
אברהם בבנינוב  
טליה לפן  
יהושע יצחקי  
יוסי קליין  
צבי דורות  
יעל זלנצקי

3 Daniel Frish st. רח' דניאל פריש 3  
Tel Aviv תל אביב  
Zip Code: 6473104 מיקוד:  
Tel: 03-6967272 טלפון:  
Fax: 03-6967276 פקס:  
Web Site: www.hbb.co.il אינטרנט:  
E-mail: Office@hbb.co.il דוא"ל:

Date: כ"ז סיון תשע"ה : תאריך:  
14 יוני, 2015

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית קרית טבעון -

אדר' מריוס ראפ

בדוא"ל peleg@kiryat-tivon.muni.il

מזכירת הועדה המקומית קרית טבעון -

גב' אביקסיס רינת

בדוא"ל rinatj@kiryat-tivon.muni.il

יו"ר הועדה המקומית קרית טבעון -

ה"ה דוד אריאלי

בדוא"ל revital@kiryat-tivon.muni.il

ס.מהנדס הועדה המקומית קרית טבעון -

גב' אורלי שושן

בדוא"ל orlis@kiryat-tivon.muni.il

נכבדנו שלום,

הנדון: בקשה להיתר מס' 20130101 - גוש 10478 חלקה 78 קרית טבעון

לקראת ישיבת מליאת ועמ"ק ביום 21.6.2015 -

הודעה בדבר הסכמת השכן לביצוע עבודות הבנייה מרחוב הדגניות דרך מגרש

בשם מרשינו, ניר גפן שמעוני, מבקש ההיתר שבנדון, נפנה לכב' כדלקמן:

1. כידוע לכב', מרשנו הינו בעל זכויות במגרש העורפי שבמקרקעין. בשל קשיי הגעה למגרש

מרשנו, הורתה ועדת המשנה בהחלטתה מיום 19.4.2015, כי היתר הבנייה שבנדון ניתן

בתנאים ובכללים אלה הנוגעים לאופן ביצוע עבודות הבנייה באמצעות מעבר בשטח צר של

כ-1.2 מ' במגרש החזיתי, שבבעלות ה"ה קרנקורס רומן ואלה.

2. ביום 11.6.2015 הגיעו מרשנו וה"ה קרנקורס רומן ואלה לכלל הסכמה שקיבלה תוקף של

פסק דין (במסגרת ה"פ 15-06-18578) הנוגעת לאופן הגישה למגרש מרשנו בתקופת הבנייה.

\*\*\* הסדר הפעולה והחלטת בית המשפט שנתנה לו תוקף של פסק הדין מצ"ב ומסומן 1

3. על פי הסכמת ה"ה קרנקורס, לצורך עבודות הבנייה ניתן יהא לעבור מכיוון רחוב הדגניות

למגרש מרשנו במלוא רחוב הדרך שבמגרש החזיתי, קרי גם באמצעים שרוחבם עולה על 1.2

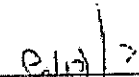
מ'.

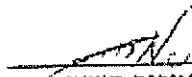
4. בנסיבות אלה, פתוחה הדרך לביצוע עבודות הבנייה במגרש מרשנו מכיוון רחוב הדגניות ללא כל מגבלה.
5. משכך, מבוקש מכבי לתקן ההחלטה בדבר מתן היתר בתנאים מיום 19.4.2015 באופן בו לא תוגבלנה עוד עבודות הבנייה לכאלה שיכולות להתבצע באמצעות רכבים שרוחבם קטן מ- 1.2 מ'.
6. כן מבוקש מכבי להוציא מסדר יומה של מליאת הועדה המקומית את הבקשה לדיון חוזר בהחלטת ועדת המשנה מיום 19.4.2015 בעניין שבנדון, שכן נוכח הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים - נתייתר הצורך בדיון החוזר בכפוף לביצוע התיקון המבוקש.
7. למעלה מן הצורך יצויין, וראוי שהדברים יובאו לידיעת חברי המליאה - כי על פי האמור בסעיף 28.ב. להחלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה מיום 22.1.2014 (ערר 225/13) - משהגיעו מרשנו והייה קרנקורס לכלל הסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין בעניין מעבר במלוא רוחב הדרך ללא כל מגבלה, מן הדין ליתן ההיתר תוך הסרת המגבלה הנוגעת לרוחב המעבר:

28. לפיכך אנו קובעים כדלקמן:

- א. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הסדרת תשלום לקרן חניה עד לסלילת הרחוב הדרומי המתוכנן (נשוא העתירה שנדחתה). בחיתור הבניה יסומן מקום חניה הנסמך על דרך הגישה הסטטוטורית 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 חמוסמך 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 וארכי שמחה אפק

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

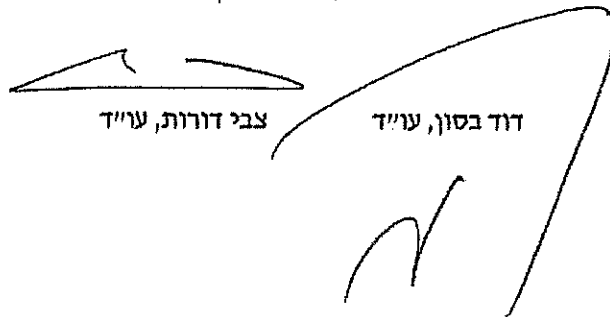
  
אוריה סעדון  
מזכירת ועדת הערר



- 3 -

8. נוכח האמור, הבנייה תוכל להיעשות ללא הגבלה, וכבי' יתבקשו לתקן ההחלטה בדבר מתן היתר בתנאים בהתאם, ולאפשר למרשנו לממש את זכויותיו ולבנות את ביתו במקרקעין, ויפה שעה אחת קודם.

בכבוד רב ובברכה,  
דוד בסון, עו"ד  
צבי דורות, עו"ד



העתק: 1. עו"ד עודד רומנו, בפקס: 04-8628181.

2. חברי מליאת הועדה המקומית: אייל פרדיס - efaradis@gmail.com  
דוד חורש - davidh@wizo.org ; שחר דבי - shacdb@gmail.com  
עמית אפרתי - efrati\_adv@bezeqint.net ; שחר לשם - leshem@campus.haifa.ac.il  
שמואל שמחון - sam995719@gmail.com ; Tad31@iec.co.il  
אלון נבות - alontivon@gmail.com ; ד"ר נאוה סבר הניג - odi@netvision.net.il  
חנן זיסו - h-ziso@zahav.net.il ; שרה גרינצוויג - gsarah@netvision.net.il  
עמית בלדרמן - amit.balderman@outlook.com ; חן ויסמן - chenw@cocacola.co.il

3. לקוח.

16\2\21432



בית משפט השלום בחיפה

11 יוני 2015

ה"פ 15-06-18585 קרנקורס ואח' נ' שמעוני

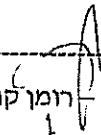
**באי כוח הצדדים:**

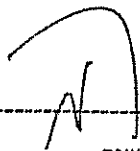
הגענו להסכמה כדלקמן:

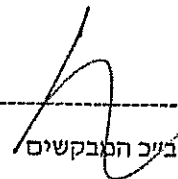
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

1. המשיב מאשר כי ייבחן באופן חיובי מעבר לצורך הבניה בשימוש של דרך הביובים. המשיב ייבחן בחיוב, גם אם יש צורך בהשקעה כספית מסוימת של הכשרת החלק הסופי של דרך הביובים, והכל בכפוף לבחינה סטטוטורית של השימוש בדרך זאת מול הוועדה המקומית והמועצה.
2. במקרה שמחליט המשיב שלא להשתמש בדרך הביובים, הוא יהא רשאי לעבור בשביל הגישה במגרשם של המבקשים למשך תקופת הבנייה בלבד, במלוא רוחב השביל, קרי מעל ל1.2 מ' (למלוא רוחב השביל, כולל המחצית השייכת ללקר – שלגביה מתחייבים המבקשים שלא יתנגדו למעבר המשיב בשטח לקר).
3. המשיב מתחייב לבטח את העבודות שיבצע, נזקי רכוש ונזקי גוף ויציג פוליסה זו למבקשים.
4. ההסכמה תקבל תוקף של פסק דין בהמרצת הפתיחה וההליך יסתיים ללא צו להוצאות.

  
-----  
המשיב - ניר גפן שמעוני

  
-----  
המבקש - רומן קרנקורס

  
-----  
ב"כ המשיב  
עו"ד דוד בסון

  
-----  
ב"כ המבקשים  
עו"ד נמרוד שמואל



בית משפט השלום בחיפה

11 יוני 2015

ה"פ 15-06-18585 קרנקורס ואח' נ' שמעוני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

פסק דין

בית המשפט נותן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים המפורטות לעיל.  
לאור הסכמת הצדדים אין צו להוצאות.

ניתן והודע היום כ"ד סיוון תשע"ה, 11/06/2015 במעמד הנוכחים.

---

תמי לוי יטח, שופטת

26