י״ז אב תשע״ז
09 אוגוסט 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-17-0026 תאריך : 09/08/2017 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר0	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	16-1692	4071-039	בועז 39	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	1

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
בועז 39

בקשה מספר:	16-1692	**גוש:**	6135 **חלקה:** 26
תאריך בקשה:	27/10/2016	**שכונה:**	התקוה
תיק בניין:	4071-039	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201501996	**שטח:**	158 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/02/2016		

מבקש הבקשה: ימין שאול
תרשיש 41 , נופך *

עורך הבקשה: פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30 , אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף ,3.00 קומות מגורים ,ובהן 3יח"ד
המרתפים כוללים : מחסן,חדר משחקים
על הגג : חדרי יציאה
בחצר : גינה,שטחים מרוצפים

התנגדויות:

שם	כתובת
מיכה גדרון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עיקרי ההתנגדויות:
ההתנגדות מוגשת מטעם **מיכה גדרון עורך דינם** של מר ציון שלום ומר רמין שלום, בעלי המגרש הצמוד למגרש נשוא הבקשה, מכיוון צפון.
טענות :

- המתנגדים רכשו את המגרש בשנת 2014 ולפי נוסח טאבו הם הבעלים של 169 מ"ר מהחלקה הראשית.
  על המגרש בנוי בניין משנות ה-50.
- על חלק מהמגרש, השייך למתנגד ולפי טיעוניו, מסומן במפרט הבקשה שה*"שטח שייך למבקש לשימוש השכן בקיר הסמוך"*. דהיינו, המפרט ומפת המדידה משייכים שטח שאינו שייך למבקש כי אם למתנגדים.
  המתנגדים מציגים העתק של היתר בנייה משנת 1952 ובו מוצג הבניין וסימון שטח המגרש במפה מצבית וגודלו השווה ל-169 מ"ר.

בנוסף טוענים המתנגדים כי המבקש לא הגיש את המסמכים הנדרשים להוכחת בעלותו/זכותו כנדרש בתכנית תא/2215.

התייחסות להתנגדויות:
המבקש, מר ימין שאול, מחזיק על פי נסח טאבו שטח של 159.61 מ"ר מהחלקה ו-158 מ"ר שטח מדוד עבור זכויות בנייה על פי מפת מדידה מאושרת שצורפה לבקשה להיתר.
למתנגד בעלות מטאבו על שטח של 169 מ"ר מאותה חלקה ראשית ו-167 מ"ר שטח מדוד עבור זכויות בנייה ועל סמך מפת מדידה שצורפה להתנגדות.
סה"כ השטח ממדידת שני המגרשים יחד, ועל סמך מפות המדידה שהוצגו, הוא כ-305 מ"ר.
על סמך הבעלות בטאבו, סה"כ שטח שני המגרשים הוא של כ-328 מ"ר. (כלומר, כ-23 מ"ר אינם קיימים בשטח בפועל במגרשים הנתונים).
כמו כן, שטח המגרש של המבקש כפי שמוצג על גבי מפת המדידה הוא בצורת "ר" ושווה לשטח המדוד המותר לבנייה (158 מ"ר).
שטח המגרש של המתנגד כפי שמופיע בהיתר שהציג שצורתו מלבנית שווה לשטח הבעלות המופיע על גבי מפת המדידה והטאבו שצרף.
סה"כ שטח המגרש שלגביו קיימת מחלוקת בפועל הוא כ-40 מ"ר. כ-23 מ"ר אינם נמצאים בשטח החלקה בכלל.

במגרש המתנגד, הצמוד למגרש המבקש, קיים בנין בנוי משנות החמישים. על פי המסמכים שהציג המתנגד, ההיתר רשום עבור כתובת בועז 41 ולא בועז 39 אך מיקומו בתרשים הסביבה זהה לבניין הקיים בפועל ומזכיר בגודלו וצורתו את הבניין הקיים ומופיע בתיק הבניין היתר מילולי ובו המספר 39. כמו כן, על גבי המפרט מצוין גודל שטח החלקה - 169 מ"ר.
מבדיקה בתיק הבניין לא נמצא מפרט ההיתר סרוק כפי שהוגש ע"י המתנגד אך נמצא היתר מילולי מס' 123 משנת 58' עבור תוספת הול, מטבחון, שירותים ומדרגות לקומה א' (לגג) כמתואר במפרט ובו כל החלק האחורי של הבניין הינו תוספת חדשה (מטבחון, הול, אמבטיה וחדר מדרגות שעולה לגג).
מכאן שבמידה ושטח המתנגד הוא 169 מ"ר כפי שהוא מוצג כאן, יוצא שלמבקש יוותר מגרש של כ-119 מ"ר בפועל, הקטן בכ-40 מ"ר מזכויות הטאבו והבנייה המותרים לו. אי לכך, תיווצר סטייה של כ-55 מ"ר ויהיה צורך בשינויים נרחבים מתוכנית הבקשה כפי שמוצעת.
המבקש הגיש והציג מצדו את כל המסמכים המתבקשים לפי סעיף 26 מתכנית 2215 :

- הוגשה מפת מדידות טופוגרפית תואמת דרישות מחלקת המדידות של העירייה.
- סומנו גבולות המגרש גם על רקע המגרש הראשי.
- המפה אושרה, הוגש תצהיר ע"י בעל הנכס להחזקת המגרש המשני.

הנושא נבדק באגף התכנון ועם מנהלת המידע והמדידות. סוכם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות במסגרת תקנה 2ב ולפני קבלת החלטת הועדה להיתר.

בתאריך 19.04.2017 התקבלה תגובתו של המבקש ע"י עו"ד קירשנבאום. מציגים מסמכים נוספים ומבקשים דיון בהתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות לצורך קביעת בעלות במגרש לפי תקנה 2ב.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בהתנגדויות: (ע"י אדלר עידית)

לא לאשר את הבקשה שכן נוכח הנסיבות, בהן שני מחזיקים טוענים לבעלות על אותו תא שטח, אין הוועדה מוסמכת לדון בבקשה בשלב זה ועל הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות לפתרון המחלוקת.

תיאור הדיון צוות התנגדויות:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 26.4.17, התקיים צוות התנגדויות ביום 18.6.17 בראשות יו"ר הוועדה, דורון ספיר, עו"ד רויטל אטיאס ואדכ' הלל הלמן. נכחו מטעם המבקש, שאול ימין, עו"ד דוד קירשנבאום ואדכ' פדרמן אליה. צוות מקצועי- שולמית דידי ושרון אלזסר.

עו"ד מיכל הלברשטם (ב"כ המתנגד): יש כאן טענת הלכת הלן אייזן קלאסית. מבקשים לבנות במגרש שלנו. חד משמעית מסומן בבקשה המגרש של המתנגד (מציגה תמונה ותרשים לפיהם מסומן המגרש של המתנגד).
המבקש הגיש תוכנית מודד ולאחר מכן אנחנו ערכנו מדידה, ויש הבדל. יש מדידה שהמבקש הגיש ושם אין גדר ומסומן שטח שהוא בחלקו בעצם של המתנגד. יש לנו גדר וזה חלק מהמגרש של המתנגד. אין ספק.
הלקוח רכש את המבנה מכונס נכסים והתוכניות היו אצל עורך הדין שלו. צרפנו תוכניות של בניין עיר ובעמוד האחרון יש חותמת של הוועדה. ניתן לראות ששטח המגרש 169 מ"ר ורואים בשרטוטים שזה המגרש שלנו. אין תוכנית שמפרידה את כולם, זה מושע. אין היתר מקורי אלא היתר מקורי לבניין הסמוך וזה נותן אינדיקציה שזה מייצג את הבניין.
הרצועה המלבנית שייכת לנו. המבקש מסמן את השטח הזה בבקשה, מבטל את הגדר ובעצם משתלט על השטח שלנו.
הלל הלמן: האם יש רישום קנייני בנושא? כל המסמכים של ההיתר לא מעידים על קניין.
עו"ד מיכל הלברשטם : אין חלוקה למגרשים. יש תתי חלקה ולפי הרישום בהיתר יש x גודל וכך גם בטאבו ולכן זה מתאים. המבקש לא יכול להגיש תצהיר על איחוד שטחים. עובדתית הוא לא יכול להצהיר שהשטח שלו.
אין חלוקה למגרשים ויש מספר סעיפים שבאים לטפל בבעיה הזו ושצריך לעמוד מולכם (מקריאה את הסעיפים).
הוא לא מחזיק כדין במגרש. יש מספיק ראיות ברמה הקניינית והתכנונית שהשטח לא שלו ואני מבקשת שתניחו בצד את הבקשה ונפתור את זה בבית משפט.

שולמית דידי: מבקשת מב"כ המתנגד להציג לה בתרשים היכן נמצא שטח המתנגד ומה מבוקש.
עו"ד דוד קירשנבאום (ב"כ המבקש): טענות קנייניות יפתרו בבית משפט. אם יש טענה שנלקחו לו שטחים, זו לא הערכאה.
אתם דנים בטענות תיכנוניות ולדעתי יש כאן חוסר תום לב. הנכס הזה נקנה מיפת חזה. המבקש הגיש תוכניות כבר משנת 2000 בזמן שחזה היה הבעלים והוא חתם על המסמך הבא (מציג את החתימות וההסכם). במפה אנחנו רואים את גבולות המגרש. ב 2014 המתנגד רכש את הנכנס במכרז ובחוזה רכישה בסעיף 8 רשום " בדק את הנכס... את מצבו התכנוני והמשפטי..." כלומר הוא ידע או היה עליו לדעת את העובדה שהוגשו בקשות תכנוניות לעירייה. המתנגד רכש את הנכס כמו שהוא והיום הוא מנסה להתחכם ולהתנגד לבקשה של המבקש וטוען שהשטח השני הוא שלו למרות שלא רכש אותו. זו התנגדות שלא בתום לב במטרה לפגוע בקניין של המבקש. ידע או היה צריך לדעת על המפה הזאת.
המתנגד אמר שישלם על השטח הזה כסף לאחר קבלת ההיתר והוא לא שילם ועכשיו הגיש התנגדות.
שאול ימין (המבקש): הגשנו תגובה מפורטת עם מפת מדידה של עובד עירייה. בנספח מספר 6 יש סיכום פגישה משנת 2010.
הורי הגישו 3 תוכניות ואני הגשתי אחת. כל התוכניות הוגשו עם המפה הזו וקיבלתי אישור למפה. היו פרסומים ואף פעם לא התנגדו לבעלות. מר חזה ראה את הפרסומים ולא התנגד. רשום במכרז שהמתנגד השתתף שעליו לבדוק את המסמכים הרלבנטיים וכל המסמכים היו בתיק. יש כרן ניסיון סחיטה. יש כאן טענות לבית משפט והוועדה צריכה להתייחס רק לתכנון.
הלל הלמן: מתי נבנתה הגדר?
שאול ימין: הוא בנה ב 2014 גדר בלוקים. לפני זה הייתה גדר רעועה במקום.
הלל הלמן: האם הסתמכתם על החלק היחסי של הזכויות בבקשה?
שאול ימין: כן.
עו"ד מיכל הלברשטם : השרטוט מדידה שהם הגישו לא תואם את מה שקיים. הוא לא בנה את הקיר הזה. הלכת הייזן אומרת שאם יש סיכוי שאין לו שם זכויות קנייניות אתם צריכים לעצור את הבקשה ולאפשר לנו לברר את עניין הבעלות בבית משפט.
עו"ד קירשנבאום: הלכת הייזן לא קשורה לעניין שלנו. יש לנו מסמכים שמעידים על בעלות.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0026-17-6 מתאריך 09/08/2017

לא לאשר את הבקשה שכן נוכח הנסיבות, בהן שני מחזיקים טוענים לבעלות על אותו תא שטח, אין הוועדה מוסמכת לדון בבקשה בשלב זה ועל הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות לפתרון המחלוקת.