

1	<u>בפני:</u>	יו"ר הוועדה:	סיגלית אסייג צרויה, עו"ד
2			
3		חברי הוועדה:	נציגת מתכנן המחוז: גבי מירה מוסקוביץ
4			אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3): מר שמואל חכים
5			נציג ציבור: מר דודו כהן
6			נציג ציבור: מר ראים פאלח
7			
8	<u>העורר:</u>	גובר ירון	
9			
10			-נגד-
11			
12	<u>הוועדה המקומית:</u>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה	
13	<u>המשיב:</u>	ששון גבר	
14			
15	<u>תאריך הישיבה:</u>	<u>30.11.2022</u>	
16			
17	<u>נוכחים:</u>		
18	מטעם העורר:	עו"ד גלית ברוש, גובר ירון, אדריכל אבנר זנדני, יוסי גובר,	
19		חגי גובר	
20	מטעם הוועדה המקומית:	עו"ד דניאל גלס, גבי ציונה גבר	
21	מטעם המשיבים:	עו"ד נועם קולודני, מתמחה איילה דוביניו	
22			
23			
24	<u>מזכירת ועדה:</u>	ליאור קלנג בולץ, עו"ד	
25	<u>קלדנית:</u>	גל לוי ארבל	
26			
27			
28			
29			
30			
31			

פרוטוקול1
2 **יו"ר:**3 ראשית נעבור על הבקשה להיתר.
45 **עו"ד גלס:**

6 הבקשה להיתר בחלק המזרחי של מגרש 116ב, מציג על המסך. המגרש עצמו בתיאוריה לא מחולק
7 באמצע. תכנית זמ/301 התכנית הרלוונטית. מה שהיא עשתה, היו בעבר חלקות חצי חקלאיות, באה
8 תכנית זמ/301 ועשתה פה חלוקה של החלקות הארוכות, בד"כ לשלושה מגרשים. יש את הבנייה
9 המקורית שהיא מוקפת באדום ויש מגרשים חדשים שהם מגרשים בד"כ ב' ו-ג' שהפכו להיות
10 מחקלאי למגורים בתכנית הזאת. מה שקרה בתכנית בחלקים הרלוונטיים שבעצם אולי הובילו לכל
11 ההסתבכות זה האופן שבו התכנית יצרה את מגרשים 116 ו-117. 116. בתוך חלקה 116 וחלקה 117
12 יצרו חלוקה לכל אחד משלושה מגרשים תכנוניים, א' ב' ו-ג'. הבקשה להיתר היא בחלק המזרחי
13 של מגרש 116 ב'. עוד אציין שרשות מקרקעי ישראל עשתה חכירות משנה בשלב מאוחר יותר אחרי
14 שהתכנית אושרה, היא מאשרת חלוקות משנה בתוך כל מגרש, במקרה הזה לחלק מזרחי ומערבי.
15 אם ניקח את מגרש 116 ב' כדוג', רמ"י חותמת על חוזי חכירה נפרדים שמהווים חלוקה קניינית ולא
16 תכנונית. במגרשים 117 ג' ו-116ג' יש משהו שהוא קצת לא רגיל. אם אנחנו רואים את הדרך
17 שסומנה, היא לוקחת חלק ממגרש או מחלקה 117 ג'. היא הקטינה את החלק של חלקה 117 ג', ולכן
18 מה שהתכנית עשתה, במגרש 117 ג' את החלק המערבי שלו היא עשתה על חשבון חלקה 116 ג'. ואז
19 יצרה פה מגרשים תכנוניים נפרדים. תכנונית יש לנו מגרש 117 ג' ויש לנו מגרש 116 ג'. אין מחלוקת
20 שחלק מהרצועה שבין החלק הדרומי של חלקה 116 ו-117 היא תכנונית שייכת למגרש 117 ג'.
21

22 **עו"ד ברוש:**

23 הייתי מבקשת שיסביר למה תכנונית זה שייך ל-116. אמרת שזה שייך ל-116, אבל זה הגבול.
24 לפי זמ/301 הגבול זה הגבול כרגע.
25

26 **עו"ד גלס:**

27 אני אמשיך להיסטוריה ואחרי זה תתקני אותי אם אני לא טועה. הוגשה לנו בקשה להיתר בנייה
28 במגרש 116 ב'. ועדת הערר הזו בהרכב אחר דנה בבקשה להיתר במסגרתה הראו את הרצועה כדרך
29 שמובילה למגרש 116. הוועדה המקומית דנה בבקשה ואמרה אנחנו לא רואים בזה בתור דרך, אי
30 אפשר להציג את זה בתור דרך תכנונית לכן סירבנו לבקשה. ועדת הערר דנה בעניין ושם פירטה את
31 מה שאמרתי קודם, הסבירה את הסיטואציה התכנונית, שיש פה באמת בעיה, אבל היא החליטה
32 לדחות את הערר כי זו לא דרך כפי שניסו לטעון מי שהגישו עכשיו את הבקשה, וועדת הערר אמר
33 תסדירו את היעניין בדרך תכנונית או קניינית ואז הלכו לבית המשפט שקבע שהרצועה הזאת היא
34 קניינית שייכת לחלקה 116 ולכן יש להם את האפשרות שהרצועה הזאת תשמש מעבר למגרש 116

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 ב'. אחרי שביהמ"ש אמר את דברו ומאחר וקבע שמדובר ברצועת מעבר למגרש 116 ב', ומאחר
2 ונפתרה הבעיה של דרך הגישה למגרש 116, החלק המזרחי של מגרש 116 ב', הוועדה המקומית
3 החליטה לאשר את הבקשה להיתר. זה הרקע התכנוני.
4 עכשיו נחזור לבקשה להיתר. כמו שאמרתי, היא מבוקשת בחלק המזרחי של מגרש 116 ב', וזוהי
5 הבקשה, מציג. העוררים בטאו לוועדה מקומית והעלו את הטענות שלהם.

6
7 **יו"ר:**

8 הם בעצם לא גובלים חוץ מהנק' הזאת.
9

10 **עו"ד גלס:**

11 אני לא יודע מי במשפחה שייך למי.
12

13 **גב' גבר:**

14 כלום, אין קשר. רק האותיות דומות. אין קשר משפחתי.
15

16 **יו"ר:**

17 העוררים נמצאים ב-117 ג'.
18

19 **גב' גבר:**

20 לא, הם נמצאים על כל 117.
21

22 **עו"ד גלס:**

23 באופן עקרוני, החכירות המקוריות היו על משפחה. היה להם בית, גם רמ"י בשעתו שזה היה המינהל
24 עשה חכירה על כל הרצועה הזאת וחילק בין חכירה מזרחית למערבית. גם פה זה אותו דבר, לא
25 יודע אם כל החלקה או חציה הוא בחכירה של העוררים, אבל כשרמ"י מישוהו ביקש לבצע בנייה
26 אמרו לו תעשה פיצול נחלה, תפצל את המגרש שלך לחכירות ואז חותמים חוזה חכירה ספציפי
27 ביחס למגרש 117 ב', מערבי וכדומה.
28

29 **עו"ד ברוש:**

30 הלקוח שלי ב-117 ג'. גם 117 ב' שייך ללקוח שלי. על הפרק זה 117 ג'. אנחנו טוענים שההיתר הזה
31 שמבקשים לקבל למעשה פוגע בנו מבחינה תכנונית וקניינית. ב-117 ג'.

32 קודם כל עומד ותלוי ערעור בביהמ"ש עליון על החלטת ביהמ"ש מחוזי, ז"א אין בנמצא החלטה
33 חלוטה. יש פסק דין של בית משפט מחוזי שקבע שאותה תכנית זמ/301 היא בגדר המלצה והיא לא
34 מחייבת את בית המשפט ולא מחייבת בעלי דין, ולמעשה החלוקה הזאת של זמ/301 אפשר לשנות

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 00:14:00 - 08:00:16:30 יום די 00:00-8:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 אותה ואפשר לחזור למשהו מקורי ולקבוע שקניינית לזמ/301 אין משמעות קניינית וגם אין
2 משמעות תכנונית.

3

עו"ד קולודני :

4

5 אני רק רוצה להגיד שאני מתנגד מראש לכל הרחבת חזית. אני לא רוצה לאפשר הרחבת חזית. אני
6 רוצה להגדיר את הטענות לטענות שנטענו לגופו ושלא יישמעו טענות חדשות.

7

יו"ר :

8

9 את יכולה להראות לנו מה המקור החוקי לזה שוועדה מקומית תתעלם מפס"ד בית משפט מחוזי.

10

עו"ד ברוש :

11

12 אין הפניה. נניח שעכשיו אנחנו מסיימים את הדיון ואתם מחליטים לדחות את הערר שלנו והוא
13 מתחיל לבנות על השטח. הוא רק מוציא היתר בנייה.

14

יו"ר :

15

16 ואז עומדות בפניך הרבה אפשרויות לרוץ ולעצור את הבנייה. אפשר היה לבוא היום עם צו מניעה.

17

עו"ד ברוש :

18

19 אני בחרתי למצות את ההליכים המשפטיים שנותנים לי בין היתר להגיש התנגדויות, זה חלק
20 מהאמצעים שעומדים לרשותי אחרי שיש פס"ד כזה. אני הגשתי ערעור לבית המשפט העליון וזכותי
21 המלאה למצות את כל העניין התכנוני, ההליכים התכנוניים ולכן הגשתי את הערר. ואחרי שהערר
22 הזה ידון ויוכרע יש לי עוד אפשרויות וכלים להתמודד עם הסיטואציה. אני חושבת שעד שבת
23 המשפט לא יגיד את דברו בסוגיה הקניינית אני חושבת שזה מאוד בעייתי להתיר ולאפשר את
24 ההיתר המבוקש, מה גם שיש בעיות תכנוניות עם ההיתר הזה. וזה לא מפתיע שיש בעיות תכנוניות.
25 כי יש פה באמת תכנית מתאר זמ/301 קבעה את מה שקבעה, גבולות, קווים, וכל שינוי עכשיו כי
26 פס"ד של מחוזי למעשה שינה את התכנית הזאת ואי אפשר היום להתעלם מהתקנות של התכנית,
27 מההוראות שלה, מדרכי הגישה ולקבוע משהו ייחודי ספציפי למקרה הזה. זה דבר שהוא חסר
28 תקדים. מאוד בעייתי. אי אפשר לגמד אותו ולהגיד יש לנו פס"ד אפשר לבדוק תכנון. הרי מה
29 שמבקשים עכשיו לעשות זה לשנות את כל התקנון של זמ/301, להמציא דרכי גישה חדשות, להמציא
30 גבולות חדשים והדברים האלה, הפועל יוצא שלהם משבשים גם תכנונית ולכן גם היגיון הדברים
31 הוא שגם תכנונית יש עם זה בעיה. יש חריגות בקווי בניין, וכל הטענות שטענו במסגרת הערר שאני
32 אתן בעניין התכנוני לאדריכל שלנו להסביר את זה. אי אפשר להתעלם כאן מהנושא הקנייני
33 מהתכנוני, הם נמצאים כמיקשה אחת. ולכן זה יהיה מלאכותי להגיד ברגע שפתרנו את העניין
34 הקנייני לכאורה אז אין בעיה תכנונית. הפתרון הקנייני שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בהכרח

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 16:30-00:08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 פועל יוצא שלו לקשיים ובעיות תכנוניות ממדרגה ראשונה.

2

3 **יו"ר:**

4 אנחנו נדון בערר הזה בשני מישורים. המישור הקנייני הוא הרי לא התחום שלנו אבל יש משהו

5 מקדמי שכל ועדה מקומית כשבאה לבדוק בוחנת וזה תימוכין קניינים. בעצם השאלה שאנחנו

6 צריכים להכריע בה האם פסק הדין המחוזי הזה מהווה תימוכין קנייניים לצורך הועדה המקומית

7 לדון בבקשה להיתר. אני קוראת את פסק הדין והוא מאוד מפורש לעניין הקנייני. זה אומר שלצורך

8 תימוכין קנייניים – האם את רוצה להתייחס לזה?

9

10 **עו"ד ברוש:**

11 בכל הכבוד לביהמ"ש המחוזי, גם שבפס"ד שלו הוא פתר את העניין הקנייני הוא רק התחיל ליצור

12 את הבעיות התכנוניות, אז אנחנו כמובן אומרים שגם אם לכאורה נפתרה הסוגייה הקניינית, עכשיו

13 צריך להתמודד עם התוצאה של הפתרון הקנייני שזה בעצם כל הבעיות התכנוניות שהדבר הזה

14 יוצר. וצריך להבין את ההקשר.

15

16 **אדרי זנדני:**

17 קודם כל ההתנגדות שלי לנושא של שינוי קווי בניין מהשינוי של זמ/301. התכנית קבעה קווי בניין

18 מאוד ברורים לכל רצועת הכביש הזאת, כולל המגרש הזה. המגרש הזה לא שונה מכל המגרשים

19 ומה שהם עשו פה בעצם שינו את קווי הבניין. מציג על המסך. זה כביש ראשי, זה קו בניין קדמי,

20 זאת החלקה. ולאורך כל הרחוב, כל המגרשים האלה, קו בניין קדמי, זה אחורי, צדדי וזה קו בניין

21 צדדי. במסגרת הבקשה להיתר הם שינו את כל קווי הבניין, הם קבעו שקו הבניין הצדדי הזה הוא

22 6 מ' וקו הבניין הוא 5 מ'. הם שינו את קווי הבניין מתכנית זמ/301 כי האיש הזה שבנה את הבית

23 הזה, קווי הבניין של הבניין שלו היו כמו שציינתי קודם, קדמי, אחורי, צידי.

24

25 **יו"ר:**

26 שופט בית המשפט המחוזי קבע שדרך הגישה היא לאדם ולרכב. כלומר אם אדם מתכנן גישה

27 לכניסה למגרש, אז כשאומרת ועדה מקומית אני רואה את זה כחזית הבית זו נראית לנו פרשנות

28 סבירה.

29

30 **אדרי זנדני:**

31 קודם כל זו זיקת הנאה. אני לא מכיר מקרה אחד ששינו קווי בניין בגלל זיקת הנאה. תראו לי מקרה

32 אחר במדינה ששינו קווי בניין של תכנית מתאר ברורה בגלל זיקת הנאה. זו דרך שנותנת לאדם

33 לעבור מדרך א' ל-ב', זה הכל. אתם פה משנים את כל התב"ע. אם רוצים לשנות את קווי הבניין

34 שישנו במסגרת תכנית מסודרת, לא במסגרת החלטה הזויה.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 זו זיקת ההנאה שהם נתנו מתוך מגרש 117. הם יצרו בעיה נוספת, כי במגרש 117 ג' קו הבניין הצדדי
 2 שלו הוא 3 מ' לבנייה. עכשיו נתנו זיקת הנאה של 4 מ' כתוצאה מקו המגרש שהיה בעבר. איך הוא
 3 יוכל לממש את הזכויות שלו על המטר הנוסף הזה?
 4 אני לא יכול להתייחס לעניין המשפטי, אני רק יודע דבר אחד. שברגע שעושים תב"ע וקובעים שם
 5 גבולות של מגרשים ומבטלים גבולות של מגרשים אחרים – הם כבר לא קיימים יותר. הביטול של
 6 הגבולות מגרשים זה פועל יוצא של הכבישים, שטחי ציבור, אי אפשר לחזור אחורה. אין בכך שום
 7 היגיון גם. וגם נעשה ביטול בכל תכנית זמ/301 של דרכים.
 8 זה עניין של נפשות כאן. המקרה הזה יכול לגרום למצבים מאוד קשים. מציג. המגרש הזה הוא
 9 בדיוק כמו זה. מחר הוא יבקש זיקת הנאה בגלל שביטלו את הדרך פה. המגרש הזה כמו פה. אני
 10 יכול להראות הרבה מאוד ביטולים של דרך. בלתי אפשרי לעשות את התכנית בלי לבטל את הגבולות
 11 הקיימים. ברגע שנקבעה חלקה, היא נקבעה. כל הפרמטרים שצריכים להיות לזכויות של אותה
 12 חלקה צריכים לבוא מאותה חלקה, אם זה פילרים, אשפה, דרכי גישה, ואתם יודעים את זה. גם
 13 הוועדה בעצמה, כשאני מתכנן בניין על מגרש היא דורשת ממני לסמן את הדרכי גישה לכל היחידות
 14 שמותרות באותה חלקה. פה נוצר מצב שהלכו אחורה וקבעו שזה יהיה הזיקת הנאה. זה זיקת
 15 הנאה. זה זכות של בעל החלקה, של 117 לתת לו להיכנס. אבל הזכות הזאת היא מחסלת אותו.

16
 17 **יו"ר:**

18 הזכות היא של הנהנה והנהנה הוא 116, לא 117.

19
 20 **אדרי' זנדני:**

21 הקרקע אם יעשו חוזה עם המינהל זו תהייה החלקה 117 ג'.

22
 23 **עו"ד ברוש:**

24 תהייה זיקת הנאה ל-116.

25
 26 **אדריכל זנדני:**

27 זיקת הנאה זה לא זכות קניינית, זו זכות מעבר. הזכות מעבר הזאת, מותר לו קו בניין מהקו גבול
 28 שנקבע על פי התב"ע, 3 מ'.

29
 30 **עו"ד קולודני:**

31 הוא סתם מטעה.

32
 33 **עו"ד ברוש:**

34 אנחנו אומרים ש-116 מה הם קיבלו? זיקת הנאה. 116 ב'. הם קיבלו זיקת הנאה, הם הנהנים.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1

2 **יו"ר:**

3 אתם 117, אתם לא בסיפור הזה.

4

5 **עו"ד ברוש:**

6 זה לא נכון.

7

8 **אדריכל זנדני:**

9 במקרה הזה זיקת ההנאה פוגעת בהרבה זכויות. התב"ע פה קובעת שתי חלקות נפרדות. לשאלת

10 חברת הוועדה במה היא פוגעת, הזיקת הנאה שבית משפט נתן להם זה הרצועה הזאת, הרי זו רצועה

11 דמיונית, היא לא הייתה קיימת. זה היה קו הגבול של כל החלקה הגדולה, בוטלו הקווים האלה.

12 אם אנחנו נחזור לקווים האלה.

13

14 **עו"ד גלס:**

15 התכנית יצרה מגרשים. המגרש התכנוני שנוצר, נוצרו פה למעשה 6 מגרשים תכנוניים.

16

17 **יו"ר:**

18 תראה לנו את מגרש 117 ג'.

19

20 **עו"ד גלס:**

21 נעבור על כל מגרשי 116 ו-117. מציג על המסך. זה המגרש הרזה של 116 ג'. למה מגרש 116 רזה

22 יותר מהחלקה, מהשטח הקנייני המקורי שלה? כי מגרש 117 השתנה. 117 א', 117 ב' ו-117 ג' בגלל

23 הדרך, היו צריכים להרחיב אותו כי הוא היה קטן.

24 הרצועה הזאת היא קניינית בתוך חלקה 116, תקראי לה ב' או ג', זה קנייני. תכנונית 117 ג' זה

25 הרצועה, זה המגרש התכנוני. המגרש התכנוני הזה כולל בתוכו רצועה קניינית של חלקה 116. ואז

26 מה קרה? היינו במוסדות התכנון.

27

28 **מר כהן:**

29 מבחינה תכנונית, מגרש 116 ג' לא כולל רצועה.

30

31 **עו"ד גלס:**

32 בית המשפט לא דן בתכנון, הוא דן בקניין. הוא דן למי שייכת הרצועה. בית המשפט ניתח אחרי

33 ששמע את כל הצדדים כולל את הוועדה המקומית שהסבירה את המצב התכנוני והמסקנה שלו

34 הייתה שקניינית, הרצועה שייכת ל-116. ובגלל שהיא שייכת לחלקה 116 קניינית, רמ"י הייתה צד

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 להליך הזה, הוא קבע שקניינית זה שייך ל-116 ותכנונית זה שייך ל-117.

2

3 **יו"ר:**

4 בגלל ש-116 ג' מרשה לו לעבור אצלו בחלקה, הוא חתם על הבקשה להיתר.

5

6 **עו"ד גלס:**

7 בית המשפט הבהיר שהוא לא פוגע במגרש התכנוני. הועלתה שברגע שאתה לוקח את הרצועה הזאת

8

8 מתוך מגרש 117 ג' אתה פוגע בה, בין היתר הועלתה טענה שהדבר הזה עם פילרים וכדומה, זכויות

9

9 הבנייה לא נפגעות כי זכויות הבנייה אתה לוקח מהמגרש התכנוני. המגרש התכנוני לא השתנה.

10

10 בתוך המגרש התכנוני יש רצועה, וזה גם לא יפגע בקו הבניין. קו הבניין נמדד מהגבול המערבי של

11

11 הרצועה. בית המשפט שמע את הטענות האלה וקבע קניינית שזה מה שצריך להיות.

12

13 **עו"ד ברוש:**

14 הוא לא דן בטענות התכנוניות שלנו. עכשיו אתם תדונו.

15

16 **אדר' זנדני:**

17 זיקת ההנאה היא באופן מלאכותי, נוצר פה 4 מ'. יכל להיות גם 2 מ', 5 מ', 6 מ'. למה? בגלל רוחב

18

18 הכביש. אם הכביש היה יותר רחב, היא הייתה יותר גדולה. זה משהו מלאכותי לגמרי שנוצר. נוצרה

19

19 פה זיקת הנאה מלאכותית שהחליטו שהיא תהייה קניינית. לשאלת הוועדה מה הרוחב שלה, 4 מ'.

20

20 וקו הבניין לפי התב"ע זה 3 מ'. ז"א לכל אורך הבניין, מטר הוא לא יכול לבנות. הם לא יאשרו לו

21

21 את הבנייה.

22 לשאלת היו"ר מה זה קשור לבקשה להיתר שבפנינו, אני מעלה טענה נוספת שאולי לא עליתם עליה

23

23 שהתוצאה המשפטית היא גורמת לבן אדם הזה נזק כלכלי מאוד גדול.

24

25 **יו"ר:**

26 זה לא על השולחן שלנו.

27

28 **עו"ד קולודני:**

29 אני מתנגד לזה.

30

31 **אדריכל זנדני:**

32 אין מחלוקת שזה דרך מעבר, נכון, מתוך 117. אם אני אעשה עכשיו חוזה עם המינהל, מה הוא

33

33 ירשום?

34

1 עו"ד קולודני :

2 אני מתנגד לזה.

3

4 יו"ר :

5 ההיתר שלנו וההתנגדות היא להיתר בנייה בחלקה 116 ב'. הבנתי שאתם גובלים רק בנקודה אחת

6 עם החלקה הזאת, אין אף פאה משיקה.

7

8 עו"ד קולודני :

9 אני מבקש כאן למען הסדר הטוב, א' הערכאה הנכבדה הזאת אינה ערכאת ערעור לבית המשפט

10 המחוזי. שנית, האדריכל אבנר מתנה פה את צרותיו שאני לא מבין בצורה קלושה להבין מה העניין.

11 לא הקושי שלו ברישום במינהל. הטענות שהוא מעלה פה לא רק שלא מן העניין, לא קשורות ולא

12 רלוונטיות, הן לא נטענו בהתנגדות, לא נוטענו בערר, הן הרחבת חזית על הרחבת חזית. הערר כבר

13 היה הרחבת חזית ועכשיו אנחנו מעלים הרחבת חזית על הרחבת החזית.

14

15 יו"ר :

16 אנחנו רוצים להבין מה הבעיה עם הבקשה להיתר שמוגשת ב-116 ב'.

17

18 אדריכל זנדני :

19 ההתנגדות העיקרית שלי הייתה לנושא של קווי בניין. לא תיאורטית. ודאי שאני נפגע.

20 קודם כל קביעת קווי בניין חדשה על סמך הזיקת הנאה היא לא חוקית.

21

22 עו"ד ברוש :

23 קביעת קווי בניין בבקשה להיתר על בסיס זיקת הנאה מנוגדת לתב"ע.

24

25 אדריכל זנדני :

26 התב"ע קובעת קווי בניין אחרים. לשאלת היו"ר איך זה פגע בכם, אני מבקש להציג את מה

27 ששלחתי.

28

29 עו"ד ברוש :

30 הצגנו את זה בערר.

31

32 עו"ד קולודני :

33 אני חוזר על התנגדותי. מציג לוועדה את ההתנגדות, הא ותו לא. שני עמודים.

34

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל : א-ה 08:00:14-00:00:16:30 יום די 08:00:16:30

טלפון : 08-9216466 פקס : 08-9216467 מייל : arrmerkaz@iplan.gov.il

עו"ד ברוש :

1 אין פה הרחבת חזית. טענתי גם בהתנגדות וגם בערר על קווי בניין. אני רוצה להראות את
2 השרטוטים.
3

אדריכל זנדני :

4 לשאלת היו"ר מאיפה לקחת את זה, זמ/301. אני עשיתי שרטוט שלי על זה, אני מבקש להקרין את
5 זה.
6

עו"ד ברוש :

7 כדי שתבינו איך אנחנו נפגעים. אין פה שום הרחבת חזית.
8

אדריכל זנדני :

9 הטענה הראשונה שלי שהוועדה אסור היה לה לשנות את קווי הבניין שבתב"ע. מציג על השרטוט.
10 זה כביש 5 מ', זה גם צוין במפות שלו, קו בניין קדמי. אם זה 5 מ' קדמי, תסתכלו בתקנון של התב"ע,
11 קו אחורי זה 6 מ' וצדדים זה 3 מ', אין על זה מחלוקת. יתרה מזאת, נגמר פה בניין. החלקה הזאת
12 חולקה לשניים. פה נבנה בניין וקיבל היתר על סמך קווי הבניין האלה. קווי הבניין שהם מבקשים,
13 הם החליטו שפה תהייה הדרך, דבר הזוי לגמרי, והדרך הזאת קבעה קווי בניין חדשים לזה, שעכשיו
14 זה קו בניין קדמי, זה קו בניין אחורי. כתבתי, תשריט המראה את השינויים באדום – מצטט מסעיף
15 14. זה במסגרת ההיתר. האדום זה קווי הבניין שעל בסיסו נבנה הבית הזה. היום יש לנו קווי בניין
16 חדשים לפי איזו החלטה מוטרפת לגמרי. השינוי בקווי בניין לא יכול להתרחש רק בחלק מהחלקה.
17

מר כהן :

18 כשהמינהל חילק לשניים הוא אמר איך ניגשים למגרש הזה?
19

אדריכל זנדני :

20 כלום. לשאלת היו"ר במה מגרש 117 ג' נפגע משינוי קווי הבניין ב-116 ב', קודם כל אי אפשר לשנות
21 קווי בניין. גם הפגיעה פה נעשית גם למגרש הזה. אני מתנגד לקווי בניין האלה, זו ההתנגדות.
22

יו"ר :

23 אתה מסביר ומסביר אבל לא הצלחתם להראות לנו למה אתם נפגעים.
24

עו"ד ברוש :

25 הבעיה כמו שכתבתי גם בערר.
26

1 **אדריכל זנדני :**

2 זה לא רק במה אני נפגע, זה גם כן אם הוועדה עושה משהו שהוא לא תקני. אבל אני מביא אותה
3 לידי ביטוי אצלכם. אני לא אומר שאני נפגע מזה. הפגיעה שלי, זה נכון שההתייחסות למגרש 116
4 היא ל-117 ג'. אבל היות והבעלים הוא גם של מגרשים 117. כתבתי את זה בהתנגדות בצורה
5 מפורשת.

6
7 **עו"ד ברוש :**

8 אנחנו טוענים שהתכנית הזאת, ההיתר הזה, אי אפשר להתעלם מהצורך בתכנית פיתוח כוללת בגלל
9 השינוי בקווי הבניין, צריכה להיות גם תכנית פיתוח כוללת של יתר החלקות. זה כתוב, סעיף 27
10 לערר.

11
12 **עו"ד קולודני :**

13 בהתנגדות זה לא מוזכר ברמז.
14

15 **עו"ד ברוש :**

16 כשאנחנו נצטרך לבנות אנחנו ניתקל בבעיה. כתוצאה מההיתר שלו. אני רוצה שעו"ד גלס ישיב לנו
17 על שני דברים. כשהם נתנו את ההיתר הזה, האם הם לקחו בחשבון את הנושא התכנוני, מה יקרה
18 במגרשים האחרים – האם אני אוכל לבנות ולהציב את הפילרים, את האשפה, את כל הדברים שאני
19 צריכה במגרש שלי? האם לקחו בחשבון את הדבר הזה?
20 דבר שני יש את הנושא של ההקלה שהם נתנו.

21
22 **חברת ועדה מוסקוביץ' :**

23 הקו בניין החדש הוא לטובתכם.
24

25 **אדריכל זנדני :**

26 זה לא נוגע לנו בכלל. זה סטייה ניכרת וצריך לעשות את זה במסגרת תכנית מפורטת. זה לא בעיה
27 שלי, זה בעיה שלכם. ואתם תחליטו.
28

29 **עו"ד ברוש :**

30 לעניין ההקלות אני טוענת שנתנו זכויות בנייה יתר. לשאלת היו"ר על איזו הקלה את מדברת, סעיף
31 25 לערר.

32
33 **עו"ד קולודני :**

34 זה לא מופיע בשום מקום.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1

עו"ד ברוש :

2

אני טוענת שההקלות שאתם נותנים במסגרת הבקשה להיתר...

4

יו"ר :

5

זה בטח לא פוגע בלקוח שלך.

7

אדריכל זנדני :

8

אי אפשר להתעלם מהפיתוח, החנייות, האשפה, החשמל, הגישות למגרשים השניים. גם עלינו.

10

עו"ד ברוש :

11

אני רוצה להסביר. לוקחים את העוקץ, את הדבר הבעייתי ביותר ואומרים זה לא נתון כרגע

12

להכרעה. בוא נדבר מה זה מפריע. אני אומרת שכל המכלול הזה, גם דרך הגישה. אם אני רואה את

13

הבקשה להיתר, אני מסתכלת על כל שינוי קווי הבניין, בסופו של יום אני נפגעת. כשאני ארצה לבנות

14

את הבית שלי...

15

16

מר כהן :

17

את בעצם מבקשת להרחיב את גבולות הבקשה להיתר כפי שהוצג למגרשים אחרים. שיציגו

18

במגרשים אחרים את הפתרון, זה לא ראוי.

19

20

עו"ד ברוש :

21

אני לא מבקשת את זה. אני אומרת שהתכנית הזאת, ההיתר הזה הוא הרי בנוי כולו גם על דרך

22

הגישה הזאת, ואני אומרת בהכרח כשאני ארצה לבנות את הבית שלי לי תהייה בעיה עם זה. זה

23

כבר יהיה מעשה עשוי.

24

25

עו"ד גלס :

26

פס"ד של ביהמ"ש המחוזי, אני מייחס לו קצת יותר כבוד ממה שמייחסת לו חברתי. הוא קבע שיש

27

זכות קניינית לעבור בן אדם ורכב בשטח הרצועה לחלק המזרחי של מגרש 116 ב'. ככל שיש טענה

28

שהדבר הזה יגרום כמו שאנחנו שומעים עכשיו לנזק בלתי הפיך, יכול להיות, יתכבדו העוררים ויפנו

29

לבית המשפט העליון ויבקשו בקשה מאוד פשוטה – לעיכוב הליכים. למה אני אומר את זה?

30

אני אספר מקרה בוועדה מקומית זמורה. הוועדה קיבלה החלטה לדעתי בגדרה, ועדת הערר תיקנה

31

את ההחלטה של הוועדה המקומית, ועדה מקומית הגישה עת"מ במסגרתה היא לא הגישה בקשה

32

לעיכוב ביצוע. חלפו הימים, ניתן היתר בנייה אחרי שבית המשפט דחה את העתירה שלנו, הגישו

33

תביעה נזיקית על עיכוב. באנו לביהמ"ש וטענו את שטענו ובית המשפט אמר יכולתם להגיש בקשה

34

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 לעיכוב ביצוע. יש כלי כדי למנוע את הנזק הנטען שלדעתי לא קיים. כל עוד לא מגישים בקשה לעיכוב
2 ביצוע אני חושב שאנחנו צריכים לכבד את ההחלטה.
3 הוועדה המקומית התייחסה לרצועה. מהנדסת הוועדה כתבה הרצועה לא פוגעת. העניין הוא
4 שהרצועה היא 3 מ', לא 4 מ'. בית המשפט אמר רוחב הרצועה הוא 133 מ'. אם נסתכל באורך
5 הרצועה כפול 3 מ' זה יוצא 3.
6

עו"ד גלס:

7 אז שיטענו לבית משפט.
8 אם יש להם טענה בעניין תכנוני, ידינו כבולות על ידי בית המשפט המחוזי שקבע שפה תהייה זכות
9 המעבר. אין לי אפשרות למנוע את קידום הבקשה. לשאלת היו"ר מה יש לך להגיד על הטענה שלו
10 האם זיקת הנאה יכולה לשנות קווי בניין, אני משיב שמדובר פה במקרה יוצא דופן. למה? כי בד"כ
11 במגרש יש לו כניסה אחת והכניסה הזאת, הרי מה זה קו בניין? זה המקום שממנו יש את הכניסה
12 או הרחוב וזה הכניסה למקרקעין, לפעמים יש מקום שאין כניסה, הכניסה היא דרך רצועה צרה
13 שהיא לא באמת דרך. קובעים את קו הבניין בערך איפה שהכניסה לבניין ורכבים חונים, זו הגישה.
14 פה ברגע שבית המשפט המחוי קבע ששם תהייה זכות המעבר והגישה בחנה מהנדסת הוועדה
15 מהותית מאיפה צריך להיות קו הבניין המהותי של החלק הזה וקבעה זה קו הבניין המהותי לכן
16 התייחסה כפי שציינ מר דודו כהן חבר הוועדה שקו הבניין הזה מתייחס לחלק המזרחי של המגרש
17 ולכן זו החלטה נכונה אני חושב שהיא עוזרת לעוררים. אני מתקשה להבין את הטענה. אני מבין
18 למה הם נמצאים פה, אני חושב שהם מעלים טענות שלא היה צריך להעלות.
19
20

עו"ד קולודני:

21 אני חוזר להתנגדות עצמה, היא שני עמודים חלקיים שיש בהם מעט מאוד טענות. טענה אחת
22 מופיעה בסעיף 2, היא מייצגת את 117 ג', זו ההתנגדות. והיא מדברת על סטייה קניינית בשם 117
23 ג' אם בכלל. כפי שציינתי, אני חושב שאין מקום, אני באמת ובתמים לא הבנתי את ההתנגדות, אני
24 לא מבין את הערר. המטרה היא להרע, לעכב, ואת זה הם הצליחו לעשות שנים ארוכות ואני חושב
25 שאפשר להפסיק את המסע הזה.
26 נשאל אדון גובר בוועדה המקומית מדוע הוא לא הגיש עיכוב ביצוע שזה ההליך הטריטוריאלי במקרה
27 הזה, הוא אמר שזה הליך יקר והוא לא רוצה. ליבי איתו, אבל הדרך לקבל עיכוב ביצוע זה לא
28 באמצעות ועדת ערר אם כי עיננו רואות שזה נעשה פה. בסופם של דברים אני אבקש שהוועדה
29 המקומית תפסוק הוצאות שוות לעיכוב ביצוע כי זה שימוש לרעה בהליך תכנוני
30 אין צל של ספק שבית המשפט העליון זה לא יהיה מקרה נדיר שיהפוך החלטה של בית משפט מחוזי
31 שהיא מפורטת וסדורה ונשענת על אדנים רחבים, קראתם אותה כולכם. היא דבר דבור על אופניו.
32 בית המשפט המחוזי זה שופט שמתמחה בתחום, לא שופט שעושה אגב אורח, כבי' השפט צבי דותן
33 שמתמחה בתחום הזה ובחן את העניין, והוא שמע את כל מי שנמצא פה היום, את ב"כ העורר, את
34

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 האדריכלים והוא פסק כפי שהוא פסק בדרך מאוד ברורה ופשוטה. העוררים לא רק שטענותיהם
 2 לא סדורות ולא הגיוניות, הן פשוט לא נכונות. הטענה שלהם שהרצועה היא חלק מ-117 לא נכונה,
 3 היא חלק מ-116. אין על זה חולק. זה שבמגרש התכנוני של פעם זה היה חלק מ-117 זה נכון אבל זה
 4 לא רלוונטי וכבר לא מעניין במצב הדברים היום.
 5 אני מבקש להפנות את הוועדה הנכבדה לסעיפים 43 עד 49 לתשובה שלי לערר, ששם אני מסביר אי
 6 את הנושא של הכניסה, השינוי בכניסה, את הטענה לשינוי בכניסה שאין דבר כזה כפי שעו"ד גלס
 7 פירט פה. הבקשה פה לא רק שהיא שולית, היא לא רלוונטית לעוררים ההקלה שמבוקשת, גם היא
 8 זניחה לחלוטין. גם אם היא הייתה רלוונטית. בסעיף 47 לתשובה לערר אני מתייחס לנושא חזית
 9 המגרש שהיא בקטע שגובל עם הדרך, אני מביא את הציטוט מתוך זמ/301 ולכן אני סבור שצריך
 10 לדחות את הערר הזה ואני מבקש בנסיבות האלה שבהן נעשה שימוש לדברי העוררים עצמם,
 11 השימוש הוא לא תכנוני פה. אלא הוא אולי קנייני או להתנגחות שלהם עם מי שאמור להיות
 12 המשיבה 1, הם לוקחים אותנו שבויים ובני ערובה שנים ארוכות ואני מבקש לפסוק הוצאות
 13 משמעותיות בעניין הזה.
 14 לעניין הפילרים יש לי התייחסות בהחלטת הוועדה המקומית, גם הנושא שעלה פה נפתר על ידי
 15 הוועדה המקומית ואני חושב שזה ניסיון לייצר יש מאין תירוצים שלא נמצא.
 16 אני אומר את זה מעבר לנדרש, מצידי שיהיה לכם פילרים או לא.
 17 לעניין הרחבת החזית, אמרתי מספר פעמים וזה עקרוני, פירטתי בתשובה שלי לערר סעיפים
 18 ספציפיים.
 19 התוצאה של החלטה הקניינית שהכניסה למגרש היא מדרום, אני מפרט את זה בתשובה לערר.
 20 ביטול של העברה קניינית בין המגרשים זה תוצאה של פסק הדין.
 21 הדברים כ"כ ברורים ופשוטים שאין לי להוסיף פה. אין סיבה שהמשיבים יהיו פה היום, שהוועדה
 22 המקומית תהייה פה, אין סיבה שהעוררים יהיו פה חוץ מלמשוך.

עו"ד ברוש:

25 לגבי הנושא של שימוש לרעה בהליכי משפט, עוד לפני עיכוב ביצוע, הרבה לפני, עומדת לנו הזכות
 26 להתנגד לבקשה להיתר שמתבססת, שמבוססת על הזיקת הנאה הזו שניתנה על ידי בית משפט
 27 מחוזי שהדרך הזו שלמעשה נגזלה משטח החלקה שלנו באופן כזה או אחר מהווה בסיס לתכנית
 28 הזאת להיתר. אז בראש ובראשונה יש לי זכות בסיסית. לא יכול להיות שאני מגיש ערעור לעליון
 29 והוא מגיש בקשה להיתר שכל כולה מבוססת על פס"ד מחוזי ואני צריכה לשבת בשב ואל תעשה
 30 ולקבל את גזר הדין בנושא הדרך, זה פשוט עומד בסתירה מוחלטת לערעור שלי. והערעור שלי, אני
 31 הגשתי אותו כי הוא פוגע בזכויות שלי, בין קנייניות ובין תכנוניות. מבחינתי אין הבחנה בין קנייני
 32 לתכנוני. כל ההבחנות האלה הן מלאכותיות. אם הבקשה להיתר, אם אני מראש אומרת שהדרך
 33 הזאת, זיקת ההנאה הזאת פוגעת בי קניינית ותכנונית, הרי מה אומרים לי כאן? תשמעי, הדרך
 34 הזאת מבחינתנו היא מעשה עשוי. היא פוגעת בך, לא פוגעת בך קניינית, תכנונית, אנחנו בזה לא

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 מתערבים. יש פס"ד ואנחנו מניחים, כל הטענות שאת נפגעת מזה תכנונית וקניינית הן לא לערר
2 הזה. אז אני אומרת פס"ד חלוט מבחינה משפטית – הפס"ד של בית משפט מחוזי איננו חלוט.
3 המתווה הנורמטיבי שצריך להוות שיקול מרכזי בהחלטות הוועדה זה העובדה שהחוק מקנה לי את
4 זכות הערעור, על פי חוק יש לי את הגישה להגיש, זה כלל ידוע שכל עוד הפס"ד לא חלוט והוגש עליו
5 ערעור, זה צריך להיות שקול.

6
7 **יו"ר:**

8 שגברתי תפנה אותי למקור הסמכות לטענה.
9

10 **עו"ד ברוש:**

11 זה לא ערר קנייני. קודם כל העובדה שהפס"ד איננו חלוט הייתה צריכה להוות שיקול גם בוועדה
12 הראשונה וגם פה. ואי אפשר להתעלם מזה.

13 לגופו של עניין, מבחינתי הבקשה להיתר, הואיל והיא בנויה ומבוססת על אותה זיקת הנאה שאני
14 טוענת שהיא פוגעת בי מבחינה תכנונית, היא תפגע לי גם בהמשך בפיתוח של המגרש שלי, בזכויות
15 שלי הקנייניות והתכנוניות אני חושבת שזו חובתי להתנגד.
16

17 **יו"ר:**

18 נוכח הדברים שאמרת חד משמעית ברור שאין פה שום שיקול תכנוני.
19

20 **עו"ד ברוש:**

21 לשאלת היו"ר אם את עומדת על כתיבת החלטה, אני משיבה שאם בן אדם מוציא את כל העוקץ
22 ואומר שזה לא נתון לשפיטה אז יש בעיה. אי אפשר להפריד בין הדברים.
23 אני חוזרת בי מהערר.
24

25 **גב' גבר:**

26 כל פנייה וכל עיכוב שמעכבים אותנו זה הוצאות, לעו"ד, אני משלמת את הכל. זה לא הגיוני שהם
27 יגררו אותנו לכל מקום וגם את הוועדה להוצאות, לזמן, ואח"כ הם מושכים ולא צריכים לשלם שום
28 דבר. אנחנו מ-2018 בקטע הזה. אני לא רוצה להגיד כמה תשומות הבנייה עלו בזמן הזה.
29

30 **עו"ד קולודני:**

31 הערר הזה הוא דוג' חריגה לא רק לחוסר הבנה ענייני ומהותי של העסק, זה בעיקר ערר שהוא לא
32 במקום.
33
34

1 יו"ר:

2 לאחר שהדיון הסתיים ביקשו ב"כ העורר להיכנס חזרה פנימה ולהודיע שהם רוצים החלטה ועל כן
3 תינתן החלטה בכתב.

5 עו"ד ברוש:

6 אנחנו עומדים על הערר שלנו. אנחנו שוללים מכל בכל את ההבחנה בין עניינים קניינים לעניינים
7 רכושיים. הטענה שלנו, אני רוצה לחדד למען הסר כל ספק. ההיתר הזה שמבקשים אותו על בסיס
8 דרך הגישה שנגזלה ממגרשנו ונלקחה ממגרשנו והתכנית הזאת שיש בהיתר פוגעת בזכויות
9 התכנוניות והקנייניות, ולא בכדי פנינו והגשנו ערעור לבית המשפט העליון. לא בגלל שבית משפט
10 מחוזי קבע את דרך הגישה כזיקת הנאה מותרת. דרך הגישה הזו שנקבעה בבקשה להיתר, למען
11 הסר כל ספק, פוגעת בנו קניינית ותכנונית. ואנחנו חוזרים על כל הטענות שלנו בהתנגדות ובערר.
12 ועל כן אני מבקשת החלטה.

14 עו"ד קולודני:

15 אני עומד על ההוצאות.

17 עו"ד גלס:

18 אנחנו בד"כ לא עומדים על הוצאות. יחד עם זאת, במקרה הזה אנחנו עומדים על הוצאות.

22 החלטה

23 1. עניינו של ערר זה הוא בהחלטת הוועדה המקומית לתו"ב זמורה (להלן – "הוועדה

24 המקומית") לתת היתר בנייה למשיב 1 לבניית בית מגורים, במקרקעין הידועים כחלק

25 מחלקה 116ב' בגוש 3796, בתחום תכנית זמ/301, בקריית עקרון (להלן – "המקרקעין").

26 2. זמ/301 (משנת 1981), חילקה את חלקה 116 ואת חלקה 117 המזרחית לה ל-3 מגרשים

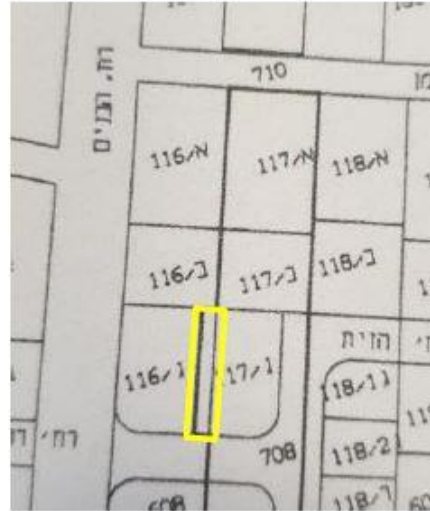
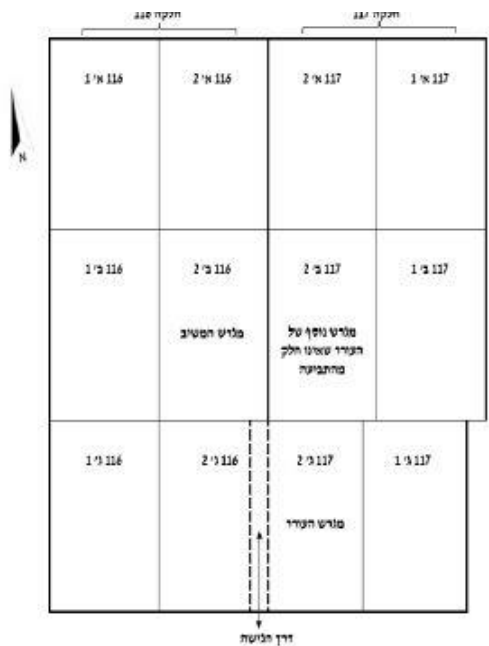
27 נפרדים וסימונם מצד צפון לצד דרום כדלקמן: 116א', 116ב' ו- 116ג' ו- 117א', 117ב',

28 117ג' (להלן – "החלקות התכנוניות").

29 3. בכל אחת מהחלקות התכנוניות התקשרה רמ"י בשני הסכמי חכירה נפרדים באופן שאיפשר

30 לבנות בכל אחד מהמגרשים התכנוניים שני בתים (האחד, במזרח המגרש והשני במערבו).

31 4. לנוחות מצ"ב סקיצה של החלוקה בתכנית, בשילוב החלוקה על פי הסכמי החכירה:



5. תכנית זמ/301 קבעה כי החלק המערבי של מגרש 117ג' יהיה בשטח של חלקה 116ג', כאשר בגבול המזרחי של חלקה ג' סומן קו לביטול וקו המגרש של מגרש 117ג' נקבע מערבית לו. לטענת הוועדה המקומית השיקולים לכך היו קביעת דרך חדשה (תא שטח 708) על חשבון חלקה המזרחי של חלקה 117ג' שהביא לצמצומה. במטרה לשמור על גודל מגרש ראוי לצרכי תכנון, הוזז גבול מגרש 117ג', מערבה (להלן – "רצועת המריבה" ו/או "שביל הגישה"- מסומן במלבן צהוב).

6. העורר הינו בעל הזכויות במגרש 117/ג/2 וכפי שניתן לראות בתרשים מעלה, אין השקה של ממש בין מגרשו למגרש המשיב 1 (116/ב/2). עם זאת, שביל הגישה המוביל למגרשו של המשיב 1, עובר במגרש התכנוני של העורר. כמתואר בראשית הדברים המגרש התכנוני של העורר (מגרש 117/ג/2) שונה מיתר המגרשים בכך שהוא כולל הסטה של קו המגרש לכיוון מערב, באופן שיצר את רצועת המריבה.

7. בקשה קודמת להיתר בנייה שהגיש המשיב 1 לבנייה, נדחתה ע"י הוועדה המקומית בנימוק שאין בסיס תכנוני לסימון רצועת המריבה, כדרך. ערר שהוגש כנגד החלטת הוועדה המקומית (ערר רע/ 1810/1145) נדחה ע"י ועדת ערר זו במושב אחר (בראשות עו"ד אייל תיאודור שרון) תוך הפניית המשיב 1 להסדרה תכנונית או קניינית של שביל הגישה.

8. המשיב 1 פנה בתביעה קניינית לבית המשפט המחוזי [ת"א (מרכז) 26534-12-19 ששון גבר נ' ירון גובר (פורסם בנבו, 30.09.2021)] ושם נפסק (כבוד הש' דותן), כי התביעה מתקבלת:

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 ויום ד' 08:00:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 "לפיכך, אני מקבל את התביעה ומורה לנתבעים 2-4 לרשום,
2 ברישומים אצלם, ובספרי המקרקעין, זיקת הנאה על מגרש
3 116ג'2 לטובת מגרש 116ב'2, אשר לפיה קיימת זכות מעבר(לאדם
4 ולרכב) מרחוב הזית, דרך השטח שבמחלוקת (אותה רצועת קרקע
5 בשטח 131 מ"ר שהתנובע סימן בבקשת ההיתר כזכות מעבר
6 למגרשו), אל מגרש 116ב'2. כמו כן אני מורה לנתבעים לאפשר
7 בפועל את זכות המעבר (לאדם ולרכב), ולא לעשות כל פעולה שיש
8 בה כדי לסכל או למנוע או להפריע בדרך כלשהי לשימוש במעבר
9 ובגישה אל מגרש 116ב'2."
- 10 (להלן – "החלטת בית המשפט המחוזי").
- 11 9. העורר הגיש ערעור לבית המשפט העליון (ע"א 8192/21) ואולם לא נקט בכל הליך מיידי
12 למניעת הרישום בפנקסי המקרקעין.
- 13 10. טוען העורר כי כל עוד לא ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין בערעור, מנועה הוועדה
14 המקומית מלדון בבקשה למתן היתר בנייה.
- 15 11. בקשת ועדת הערר לאסמכתא משפטית בעניין זה, לא נענתה.
- 16 12. הלכה למעשה טוען העורר להיעדר תימוכין קנייניים של המשיב 1 לבקשה להיתר הבנייה.
17 ההלכות בעניין תימוכין קנייניים מפורטות בשורת פסקי דין ובין היתר בעע"מ 2832/09
18 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' בני אליעזר (פורסם בנבו, 9.11.11):
- 19
- 20 "מן האמור עולה, כי מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש
21 ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה
22 לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה
23 המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע
24 דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו
25 נתונים למימושו (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון [פורסם
26 בנבו] פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות
27 התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם
28 מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה
29 באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו
30 כנחוץ".
- 31 13. אישור לדברים ניתן גם בדנ"מ 668/11 בני אליעזר בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב
32 גבעתיים (פורסם בנבו, 24.7.11):

1 "הכרעתו של בית המשפט במקרה שלפנינו נעוצה בנסיבותיו
2 הקונקרטיות של המקרה, ואף עולה בקנה אחד עם ההלכה
3 המקובלת בעניין סמכותם של גופי התכנון להכריע בשאלות
4 הקנייניות המתעוררות, לרבות הדברים שנקבעו בפרשת אייזן.
5 בית המשפט בעניינינו אף הבהיר כי "נראה כי מצויים אנו בגדרי
6 פסק הדין בעניין אייזן, לפיו מוסדות התכנון רשאים לעכב את
7 בקשת המשיבה ולהפנותה לערכאה אזרחית להכרעה בסוגיה
8 הקניינית" [ההדגשה במקור]. אכן, כפי שאף הובהר בפסק הדין,
9 עצם קיומן של התנגדויות מצד בעלי זכויות בנכס אינן מונעות –
10 כשלעצמן – את קיום הדיון בבקשה להיתר בנייה. אלא שמוסדות
11 התכנון רשאים יהיו לעכב את הדיון בבקשה, במקרים
12 המתאימים לכך, כאשר מתעוררת שאלה קניינית מהותית
13 הדרושה הכרעה".

14 14. נפנה בעניין זה גם לבג"צ 1578/90 הלן אייזן ה' ועדה מקומית ת"א (פורסם בנבו, 24.10.90):

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

32 15. נפנה גם לעת"מ (ת"א) 70277-05-18 קנרוב טליאס נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל

33 אביב (פורסם בנבו, 18.12.2018):

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 "הנה כי כן, כפי שנקבע בהלכת בני אליעזר, אין סתירה בין עניין
 2 ט.ל.מ לעניין אייזן. בפרשת אייזן, נדונה בניה ברכוש משותף
 3 ונפסק כי לאחר שיוכרו הזכויות הקנייניות, יידון הפן התכנוני;
 4 בעוד שבפרשת ט.ל.מ דובר בבניה ברכוש משותף שהוצמד לדירת
 5 מבקשי ההיתר ובמצב דברים זה, הוכח קיומם של "תימוכין
 6 קנייניים" ולא היה מקום להשעות את הדיון התכנוני".

7 16. כאמור בראשית הדברים, המשיב 1 כבר פנה בעבר לוועדה המקומית בבקשה להיתר בנייה
 8 ואולם נדחה על ידה, לאחר שזו קבעה כי לא ניתן לסמן את רצועת המריבה כדרך. לאחר
 9 שגם ערר שהגיש בעניין נדחה הוא פנה לערכאה משפטית האמונה על הנושא הקנייני וזו
 10 קבעה כי "יתירם זיקת הנאה על מגרש 116ג' לטובת מגרש 116ב'2".

11 17. משקבע בית המשפט המחוזי כי הבעלות הקניינית על רצועת המריבה נתונה לבעלי הזכויות
 12 הקנייניות במגרש 2/ג/116, הרי שהעננה הקניינית ששררה על רצועת המריבה התפזרה.
 13 נוכח הוראת בית המשפט המחוזי על רישום זיקת הנאה, הרי משבעלת הזכויות במגרש
 14 2/ג/116 (אחותו של המשיב 1) חתמה על הבקשה להיתר של המשיב 1, יש למשיב 1 את
 15 התימוכין הקנייניים הנדרשים להגשת הבקשה להיתר בנייה ועל כן אין פגם בהחלטת
 16 הוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר בנייה.

17 18. כפי שהובהר לעורר מספר פעמים במהלך הדיון, עומדים לו כלים משפטיים מידיים שונים,
 18 שיש בהם כדי למנוע את רישום הערה בפנקסי המקרקעין / את מימוש היתר הבנייה ואולם
 19 משהעורר לא נקט באלה, אין לו להלין אלא על עצמו.

20 19. טענת העורר כי ערעורו תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון, אינה מאיינת את פסק דינו
 21 של בית המשפט המחוזי ועל כן אנו דוחים את הטענה כי אסור לוועדה המקומית לדון
 22 בבקשה להיתר בנייה, בהתאם לו.

23 מסמך ההתנגדות שהוגש לוועדה המקומית:

24 20. נפתח בכך כי מסמך ההתנגדות שהוגש לוועדה המקומית הוא המסמך המכונן לצורך הגשת
 25 הערר. בע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י נדל"ן נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו, 30.5.12),
 26 נדון היחס שבין מסמך ההתנגדות למסמכים המאוחרים לו ועל אף ששם הדברים אמורים
 27 ביחס לעתירה מנהלית הרי שהרציונאל דומה:

28 "...ביחס להתנגדות. המסמך המכונן הוא כאמור כתב ההתנגדות.
 29 אין ככלל מקום להוסיף על ההתנגדות טענות תכנוניות בערר, ועל
 30 אחת כמה וכמה שאין מקום להוסיף טענות שכאלה בעתירה
 31 מינהלית המוגשת לבית המשפט לעניינים מינהליים...."

32 21. כתב ההתנגדות כלל טענות במספר מישורים:

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 סעיפים 1-3 – טענות לפגיעה קניינית בעורר והערעור התלוי ועומד בפני בית המשפט העליון. 2
- 3 סעיפים 4-8 - טענות ביחס לקווי הבניין כנגזרת מרח' הבנים.
- 4 סעיפים 9-10 - טענות לפגיעה תכנונית והנדסית במגרש העורר.
- 5 22. לאור הפסיקה המפורטת לעיל ובהתחשב בסמכויות ועדת הערר כמוסד תכנון אין מקום לדון בוודאי שלא להכריע בעניינים הקנייניים. 6
- 7 23. ההתנגדות ביחס לקווי הבניין –
- 8 העורר טוען כי קווי הבניין נגזרים מהחזית הקדמית ברח' הבנים ועל כן לדעתו אסור היה לוועדה המקומית לאשר את קווי הבניין וההקלות המבוקשות בבקשה להיתר. אדריכל 9
- 10 העורר טען בפנינו כי האישור שניתן על ידי הוועדה המקומית ביחס לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת. 11
- 12 24. תכנית זמ/301 קובעת את קווי הבניין ואולם אין בה הגדרה לקו בניין חזיתי. תכנית זמ/300 שהיא תכנית המתאר של קריית עקרון קובעת בסעיף 2.26 כי "חזית מגרש קדמי" פירושה – 14
- 15 25. במקרה שבפנינו, על אף שהמגרש התכנוני (מגרש 116/ב) גובל עם רח' הבנים הרי שחלקו של המשיב (116/ב/2) אינו גובל עם רח' הבנים ולמעשה מדובר במגרש כלוא שדרך הגישה 16
- 17 היחידה אל המגרש התאפשרה רק אחרי שבית המשפט המחוזי קבע את מעמדה של רצועת המריבה כקניינם של בעלי הזכויות במגרש 116/ג/2 ואת זיקת ההנאה לטובת מגרשו של 18
- 19 המשיב 1. נוכח קביעה זו ובנסיבות המיוחדות של התיק בהן שביל הגישה שאושר על ידי בית המשפט המחוזי היא דרך הגישה היחידה אליו, אנו מוצאים לאמץ את פרשנות הוועדה 20
- 21 המקומית ולראות בחזית הדרומית, אליה מוביל שביל הגישה כחזית קדמית. אימוץ הפרשנות המוצעת על ידי הוועדה המקומית מביא לכך שההקלות המבוקשות אינן מהוות 22
- 23 סטייה ניכרת והן מצויות בתחום שיקול הדעת התכנוני של הוועדה המקומית. בסופו של יום הוועדה המקומית קרובה אצל תושביה ובמקרה של מגרש כלוא כדוגמת זה שבפנינו 24
- 25 ונוכח דרך החתחתים שנאלץ המשיב 1 לעבור כדי לקבל היתר בנייה, בהיעדר דרך גישה מוסדרת אחרת, אנו סבורים כי יש הצדקה תכנונית לאימוץ הפרשנות המוצעת ע"י 26
- 27 מהנדסת הוועדה המקומית ושאומצה ע"י הוועדה המקומית.
- 28 26. אחרון בסדר אך לא בחשיבות הן טענות העורר לפגיעה תכנונית והנדסית במגרשו. על פניו 29
- 30 מדובר בשיקול רלוונטי ומשמעותי אותו עלינו לשקול בבחינת התנגדות למתן היתר בנייה. אלא, שעל אף שנתנו לעורר ולאדריכל מטעמו מספר הזדמנויות לנסות ולהסביר מהי 31
- 32 הפגיעה הנטענת מהבקשה להיתר, לא עלה בידו להצביע על כל פגיעה מאישור הבקשה להיתר הבנייה.

27. כעולה מהתשריט המופיע בסעיף 4 להחלטה, אין בין הבית המבוקש בבקשה להיתר בנייה לבית העורר השקה משמעותית (מלבד רוחב שביל הגישה). קווי הבניין החדשים, כפי שנקבעו (כאמור לעיל בסעיפים 24 ו-25) דווקא שיפרו את מצבו של העורר שכן הם הרחיקו את מבנה המשיב 1 ממגרשו של העורר. חרף האמור משנשאל העורר לעניין זה (ראה עמ' 11 ש' 26 לפרוטוקול), הוא בחר שלא להגיב לגופו של עניין:
- " חברת ועדה מוסקוביץ':**
- הקו בניין החדש הוא לטובתכם.**
- אדריכל זנדני:**
- זה לא נוגע לנו בכלל. זה סטייה ניכרת וצריך לעשות את זה במסגרת תכנית מפורטת. זה לא בעיה שלי, זה בעיה שלכם. ואתם תחליטו."**
28. גם ההתייחסות של ב"כ העורר אל השיקולים הקנייניים כאל שיקולים תכנוניים (ראה עמ' 14, ש' 30 לפרוטוקול) מלמדת כי הערר הוגש באיצטלה תכנונית רק כדרך לעקוף את המכשול הקנייני:
- "...זה פשוט עומד בסתירה מוחלטת לערעור שלי. והערעור שלי, אני הגשתי אותו כי הוא פוגע בזכויות שלי, בין קנייניות ובין תכנוניות. מבחינתי אין הבחנה בין קנייני לתכנוני. כל ההבחנות האלה הן מלאכותיות..."**
29. הואיל וכאמור ועדת הערר מנועה מלהכריע בטענות קנייניות ומשהעורר לא הצביע על כל נימוק תכנוני לעיכוב מתן היתר הבנייה ולא הצביע על כל פגיעה שתיגרם לו מהפרשות שנתנה הוועדה המקומית לקווי הבניין ולהקלה הזניחה בגינם, אנו דוחים את הערר.
30. מתיאור העובדות עולה כי על פניו, היתר הבנייה המבוקש לבית המגורים אינו משפיע על מגרש העורר ולכל היותר יכול היה להיות מושפע מדרך הגישה ואולם העורר לא הצליח להצביע על פגיעה תכנונית ממשית בהקשר זה ועל כן אין בידינו לסייע לו.
31. הערה אחרונה לפני סיום - בהחלטה זו התייחסנו אל העורר כאל בעל הזכויות בחלקה 2/ג/117 המשיקה ברוחב שביל הגישה בלבד אחד עם מגרש המשיב 1 (2/ב/116). אלא שבכתב ההתנגדות לבקשה להיתר ובכתב הערר התייחס העורר אל חלקתו כאל חלקה 1/ג/117. בהתאם לתשריט המופיע בסעיף 4 להחלטה זו (תשריט דומה מצוי גם בהחלטת בית המשפט המחוזי) חלקה 1/ג/117 הינה החלקה המזרחית המרוחקת אף יותר ממגרש המשיב 1 (ועל פי פסק הדין במחוזי שייכת לאזולאי) ועל כן אנו משערים כי מדובר בטעות קולמוס. היה ויתברר כי לא מדובר בטעות והעורר הוא אכן הבעלים בחלקה 1/ג/117 הרי שכל הנימוקים שפורטו כאן מתעצמים בעשרות מונים שכן למגרש 1/ג/117 אין כל נקודת השקה למגרש המשיב 1 ולבקשה להיתר המבוקשת על ידו.
32. כמפורט לעיל, הנזקים להם טוען העורר, ככל שיהיו, אינם רלוונטיים לבקשה להיתר בנייה של המשיב 1 והם פועל יוצא של ההכרעה הקניינית של בית המשפט המחוזי ולא של החלטת

1 הוועדה המקומית. בנסיבות שבפנינו, שימוש בהליכי ערר כדי לעכב את הוצאת ההיתר
 2 והימנעות מנקיטת הליכים משפטיים רלוונטיים, אינה ראויה ועל כן, העורר יישא בהוצאות
 3 של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, שיתחלקו שווה בשווה בין המשיב 1 לוועדה המקומית
 4 וישולמו תוך 30 יום ממועד מתן החלטה זו ושאים לא כן, יתווספו להן הפרשי הצמדה
 5 וריבית כדין.

6
 7 ההחלטה התקבלה פה אחד.

8
 9 ניתנה היום: י"א כסלו, תשפ"ג 5.12.2022.

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18

 סיגלית אסיג - צרויה, עו"ד
 יו"ר ועדת ערר
 מחוז מרכז

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18

 ליאור קלנג בולץ, עו"ד
 מזכירת ועדת ערר
 מחוז מרכז