



משרד עורכי דין LAW OFFICE

נעם קולודני עו"ד NOAM KOLODNY ADV. LL.M

עמוס אילן – עו"ד ומגשר AMOS ILAN ADV. MEDIATOR

21.5.25

תיק ערר בלמ/ חמ/ 1005/0425

ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז מרכז

בפני הגב' מאיה אשכנזי, עו"ד יו"ר ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

בעניין:

1. עו"ד יוסי ניר, ת.ז. 022031199
2. יעל ניר, ת.ז. 059145052
3. איתי סטולר, ת.ז. 302835517
4. עמית סטולר, ת.ז. 305677080

כולם ע"י ב"כ עוה"ד נעם קולודני
מרח' ז'בוטינסקי 7, ר"ג 5252007
מגדל משה אביב ק' 41
טל: 036441175 ; פקס: 036441133

העוררים

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מ.א. חבל מודיעין
באמצעות עו"ד אריאל שיין
ממשרד עו"ד בראש סומך
מרח' יגאל אלון 94, ת"א
טלפון: 036938266 ; פקס: 036938268

המשיבים

הנדון: ערר על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב חבל מודיעין

סימוכין: החלטה בבקשה מקוונת 20240437/1 מיום 6.4.25 (מצ"ב כנספח 1)

מרשיי, ה"ה ניר וסטולר, בעלי מקרקעין בגו"ח 5650/108 מגרש 7 ביישוב לפיד, מבקשים לערור על ההחלטה בסימוכין (להלן: "ההחלטה"). בהתאם להחלטת ועדה נכבדה זו מיום 28.4.25, בעניין בקשת ארכה, מוגש הערר כעת.

בתמצית, הערר הוא על קביעת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין (להלן: "הוועדה") באשר לגובה 0.0 (מונמד) של המגרש, באופן שאינו מתחייב מכוח תוכנית 424-0594606 "לפיד, תוספת מגרשים למגורים" (להלן: "התוכנית"). ההחלטה מנוגדת לאופי הרחוב ויוצרת למרשיי נזקים בדמות חומה תלולה בת 4 מ' תומכת במגרשם, פינוי משמעותי של עפר ממגרשם, ו"קבורת" ביתם תחת הטופוגרפיה המדרונית, וזאת מבלי שהדבר מתחייב מהדין או מהנסיבות, וחלף בניית ביתם על פני הקרקע הטבעיים.

א. רקע עובדתי והטענות בתמצית

1. העוררים הינם בעלי זכויות במגרש 7, חלקה 108 בגוש 5650 ברחוב הדקל, ביישוב לפיד. העוררים מבקשים להקים על מגרשם בית מגורים בהתאם להוראות התוכנית החלה ובהתאם למצב הטופוגרפי הקיים, באופן שיבטיח בינוי סביר, מותאם לסביבה הטבעית ולבניה הקיימת ברחוב הדקל, תוך שמירה על זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות.
2. בשל הטופוגרפיה הקיימת בלפיד ובצידו הצפוני של רחוב הדקל בפרט מרבית הבתים קבעו את כניסתם גבוה משמעותית מן הרחוב והדבר הינו חלק בלתי נפרד מאופי הישוב.
מצ"ב כנספח 1 א' עותק צילומי המשך רחוב הדקל והסביבה.
3. ביום 6.4.25, במסגרת החלטה בבקשה להיתר ללא הקלות מס' 20240437/1, נדחתה בקשתם לקביעת גובה קומת הקרקע בגובה 291.19 מ' (גובה תואם את פני הקרקע הטבעיים במגרש), ונקבע כי גובה 0.00 יאושר בגובה נמוך משמעותית של 289.70 מטר. הערר דנן מוגש על רכיב זה בלבד בהחלטה.
4. עת רכשו העוררים את המגרש, במסגרת מכרז ש"נסגר" ביום 28.5.23, התוכנית לא הגדירה כל הוראה באשר לאופן קביעת גובה הכניסה הקובעת. גם במסגרת הגשת הבקשה להיתר בתיק מידע המידע שהתקבל ביום 17.1.24, לא צוין כל מידע תכנוני חדש שיש בו כדי להצביע על הדרישה שהופיעה לראשונה בהחלטת הוועדה. וכך גם לאורך הליך הרישוי כולו.
5. ביום 2.1.25 בוחן הרישוי העיר כי יש לתכנן את מפלס הכניסה לבית בהתאם לגובה הרחוב. ידיעה זו יצרה מחלוקת שהובילה לפגישת זום עם מהנדסת המועצה, שהתקיימה ביום 26.2.25. רק אז נודע לעוררים רשמית כי מחלקת ההנדסה מתייחסת ל"היתר העבודות עפר פיתוח ותשתיות", שאושרה רק בתאריך 6.2.24.
6. כתוכנית בינוי הכוללת הוראות גובה. ההסתמכות על "היתר העבודות עפר פיתוח ותשתיות", שמעולם לא פורסמה או הוצגה, פוגעת בזכויות העוררים, לבינוי בית ראוי ובנוסף בוודאות התכנונית לה הם זכאים.
7. בפגישה ואחריה במייל ביקשו העוררים לקבל את אותה "תכנית בינוי" ולקבל אסמכתאות להליך בו אושר. הסתבר כי אין התייחסות פוזיטיבית של המשיבה לטענתה בדבר גובה 0,0 "מונמד", בכלל המסמכים שלה. ודאי לא הוצג מסמך ספציפי המורה על כך. גם ב"תב"ע" חדשה שהוועדה ערכה, לאורה נעשה התכנון הקיים אין קביעה כזו.
8. הבינוי הקיים במקרקעין סמוכים בהמשך הרחוב וכפי שיוצג לעיל גם הוא נעשה באותו אופן מוגבה שמבקשים העוררים ועל כך בהמשך. מצ"ב כנספח 1א צילומים של בתים מרובים בהמשך רחוב הדקל. הוועדה הנכבדה מוזמנת לביקור במקרקעין בכדי להתרשם במו עיניה מטענת העוררים.
9. היתר עבודות הפיתוח ותשתיות אושר רק בתאריך 06/02/2024 במתכונת של היתר, אינו חל על מגרש העוררים, ואין ציון בו כי מטרתו לקובע את גובה המגרשים. היתר עבודות הפיתוח לא נערך ע"פ הנחיות מנהל התכנון לעריכת תכנית בינוי (הנחיות הגשת תוכנית בינוי) ואינו יכול לקבוע כל הוראה מחייבת על מגרש העוררים.

צילום היתר עבודות הפיתוח מצ"ב כנספת 2.

10. בקשת ההיתר שהגישו העוררים כללה בקשה מפורשת לקביעת גובה קומת הכניסה (0.00) בהתאם לטופוגרפיה בפועל. העוררים הציגו את נתוני השטח המצביעים על כך שמפלס הקרקע באזור הכניסה המיועדת הוא בגובה של 291.19 מטר.

צילום בקשת ההיתר שהגישו העוררים, מצ"ב כנספת 3.

11. להלן פירוט הבקשה כפי שהובא במסגרת ההחלטה (עמ' מס' 2):

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה: - המשך:

קומת קרקע במפלס 0.00 וכניסה ראשית כאשר על פי תכנית הפיתוח המאושרת, גובה 0.00 נקבע כ-289.70 מ'. בבקשה שבנדון מבוקש גובה 0.00 של 291.19 מ' (הפרש של 1.49 מ' מעל המאוסר בתכנית הפתוח).
קומה א' במפלס +3.50, המתפרשת בחלקה על דירה 1.
קומת גג במפלס +6.83, עם מדרגות יציאה לגג פתוח לשמים.

במסגרת הבקשה התבקשו שינויים מתכנית הפיתוח המאושרת, כדלקמן:

1. קביעת יח"ד קטנה במפלס יח"ד גדולה מעליה בחלוקה שונה מהתכנון המאושר.
2. היציאה לגג תהיה באמצעות גרם מדרגות פתוח לשמים, והגג ישמש כמרפסת גג.
3. הגבהת גובה ה-0.00 בכ-1.50 מ' מעל מפלס מאוסר (289.70).

12. חרף זאת, החליטה הוועדה לדחות את הבקשה לקביעת הגובה בהתאם לטופוגרפיה, בטענה כי מדובר בסטייה מהתכנון המאושר, וכי הדבר עלול ליצור הפרשי גובה מול מגרשים סמוכים, ולפגוע במופע התכנוני של הרחוב. להלן נימוקי הוועדה כלשונם:

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה ואת השינויים המבוקשים בסעיפים 1-3 לעיל, ולדחות את המבוקש בסעיף 4 - הגבהת גובה ה-0.00 מן הסעיפים הבאים:

- א. במסגרת תכנית הפיתוח המאושרת נקבע כי מגרשי המגורים יבנו בדירוג וזאת נוכח השיפוע של הכביש הקיים בחזית המגרשים.
דירוג זה עתיד ליצור מופע אדריכלי ותכנוני רצוי הן בחזית הרחוב והן בית המגורים.
הגבהת גובה ה-0.00 בכ-1.5 מ' תפגע במופע התכנוני הרצוי שאושר בתכנית הפיתוח.
- ב. לשינוי גובה ה-0.00 השפעה ישירה על המגרש השכן נוכח הפרשי הגבהים שיווצרו. הפרשי גבהים אלה יובילו לאחת משתי אפשרויות לא ראויות תכנית: (1) השכן יבנה את ביתו בגובה הקבוע בתכנית הפיתוח מה שייצור הפרשי גבהים דרסטיים בין בתי המגורים או (2) שהשכן ייאלץ גם הוא להגביה גובה ה-0.00 באופן שיוצר מופע תכנוני לא רצוי כלפי המגרשים האחרים בכיוון צפון-מערב וכלפי חזית הרחוב בשים לב לשיפוע הכביש.
- ג. הגבהת ה-0.00 תייצר מופע תכנוני כלפי המגרשים האחרים כך שבמקום דירוג מתון יהיו הבדלי גבהים משמעותיים שאינם רצויים תכנית. עוד יש לציין כי בשים לב לגובה הכביש הקיים בחזית הרי שהגבהת ה-0.00 תביא להפרשי גבהים גדולים בין הכביש לחזית הבית.

נוכח כל האמור, הרי שאין הצדקה תכנית לסטות מגובה ה-0.00 שנקבע בתכנית הפיתוח המאושרת.

13. לפיכך, דחתה הוועדה את הבקשה לקביעת גובה קומת קרקע במפלס הקרקע הטבעית, בנימוק כי הדבר פוגע במופע התכנוני הרצוי כפי שנקבע בתכנית הפיתוח המאושרת. נקבע כי קביעת מפלס הכניסה בגובה הרחוב מתחייבת מהשיפוע ברחוב, ומהצורך ביצירת דירוג אחיד של חזיתות הבתים. עוד נטען כי גובה "גבוה" יוביל להפרשי גובה לא ראויים תכנית ויפגע במגרשים השכנים.

14. העוררים מוצאים כי טענות אלו אינן נסמכות על עובדות המקרה או על המצב המשפטי הקיים. לא זו בלבד שביתם לא יסתיר שורה אחורית או מבנים כלשהם, אלא שלאורך רחוב הדקל נהגה הוועדה כפי שמבקשים העוררים באותו תוואי קרקע, והתירה בנייה בגובה הטופוגרפי הטבעי. לכן, מבקשים העוררים כי תוחל עליהם מדיניות זהה. גם במסמכי הוועדה עצמה יש התייחסות חיובית למרכז גובה המגרש.

15. חשוב לציין כי המדובר ב"תב"ע" חדשה אותה יזמה הוועדה במיוחד לטובת שורת מגרשים הזו. בידיה היו כלל הכלים הסטטוטוריים למתן מענה לאופן קביעת הכניסה הקובעת. הן בדמות נספח נופי, קביעת גובה מפורש לכל מגרש בנספח בינוי או מתן הנחיה כתובה.

16. יתרה מכך, הדבר אף לא יגרום לנזק למגרשים שכנים, שכן רבים מהם מסרו כי הם תומכים בטענות המועלות בערר זה, וכי הבקשה לשינוי גובה ה-0.0 יטיב גם עימם.

עותק מסמכי התמיכה בטענות המועלות בערר זה מטעם בעלי המגרשים 10,9,8,6 ו-12, מצ"ב

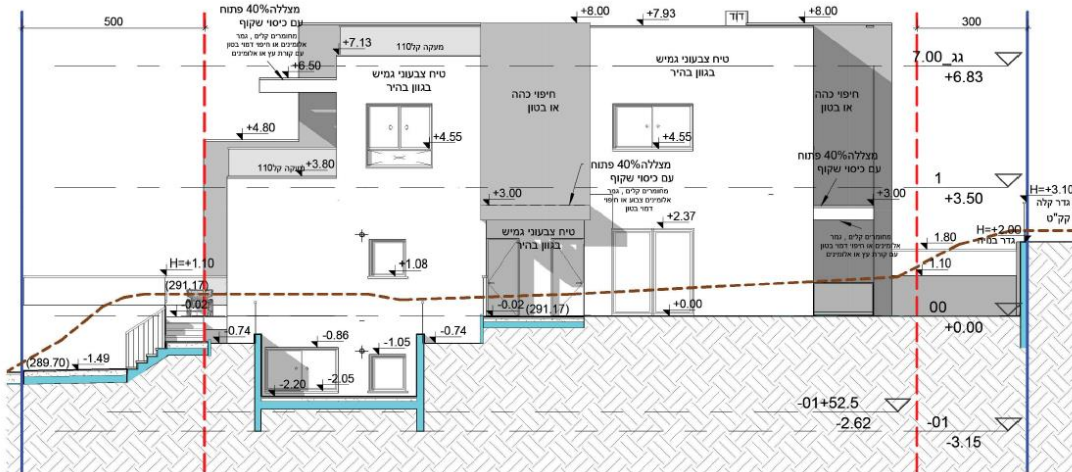
כנספח 4.

17. חשוב לציין כי מדובר בתב"ע חדשה אותה הוועדה יזמה לטובת שורת מגרשים אלו. בידיה היו כלל הכלים הסטטוטוריים למתן מענה לאופן קביעת הכניסה הקובעת. הן בדמות נספח נופי, קביעת גובה מפורש לכל מגרש בנספח בינוי או מתן הנחיה כתובה.

18. קיום החלטת הוועדה כלשונה, משמעה כריית כמות עצומה של עפר, בעלויות גבוהות, ותוך יצירת נזקים סביבתיים, שלא לצורך; וכתוצאה מכך, "קבירת" ביתם של העוררים תחת המדרון, באופן שיציב אל מול חדרי הבית האחוריים קיר תומך וחוסם.

19. דומה שהוועדה מסתמכת, בין היתר, על נספח הבינוי של התוכנית, המציין את הגובה בנקודות ההשקה של המקרקעין עם הדרך הסמוכה לו. ואולם, אין מדובר בקביעת גובה הכניסה הקובעת, ואף אם היה כן מדובר בנספח במעמד מנחה בלבד מכוח הוראות התוכנית, ואין הוא מחייב את הוועדה בבואה לאשר היתרי בנייה מכוח התוכנית. מתוך נספח הבינוי של התוכנית:





ב. נימוקי הערר

1. התייחסות כללית לנימוקי ההחלטה

22. בהחלטתה, מעלה הוועדה שני נימוקים מרכזיים להתנגדותה לבקשת לעניין גובה ה-0.0 של המגרש. לצורך הנוחות יובאו נימוקיה כלשונם:

א. "לשינוי גובה ה-0.0 השפעה ישירה על המגרש השכן נוכח הפרשי הגבהים שיווצרו.

הפרשי גבהים אלה יובילו לאחת משתי אפשרויות לא ראויות תכנונית:

(1) השכן יבנה את ביתו בגובה הקבוע בתכנת הפיתוח מה שייצור הפרשי גבהים

דרסטיים בין בתי המגורים. או;

(2) שהשכן יאלץ גם הוא להגביה גובה ה-0.0 באופן שיוצר מופע תכנוני לא רצוי

כלפי המגרשים האחרים בכיוון צפון-מערב וכלפי חזית הרחוב בשים לב

לשיפוע הכביש."

ב. "הגבהת ה-0.0 תייצר מפגע תכנוני כלפי המגרשים האחרים כך שבמקום דירוג מתון

יהיו הבדלי גבהים משמעותיים שאינם רצויים תכנונית. עוד יש לציין כי בשים לב

לגובה הכביש הקיים בחזית הרי שהגבהת ה-0.0 תביא להפרשי גבהים גדולים בין

הכביש לחזית הבית"

23. באשר לנימוק הראשון, ככל שמדובר במגרש הצמוד מצפון-מגרש 8, או למגרש הצמוד מדרום,

- מגרש 6, אין בסיס לטענה. כאמור, בעלי מגרשים אלו וכן מגרשים נוספים במעלה ובמורד

הרחוב תומכים בטענות המועלות בערר ומבקשים לשנות ולהגביה בהתאם את גובה הבינוי

כפי שראוי וכפי שנדרש, ואין הם מוצאים כל קושי בתכנון שהוצע ע"י העוררים. לפיכך, אין הם

"נאלצים", (אלא היפוכם של דברים) כלשון הוועדה, לשנות מתכונם דבר, ועל כן לא ייווצרו

הפרשי גובה משמעותיים בין המגרשים.

24. יתרה מכך, טענה הוועדה שהגדרת ה-0.0 המבוקשת תיצור "מופע תכנוני לא רצוי כלפי

המגרשים האחרים בכיוון צפון-מערב" אינה עולה בקנה אחד עם המציאות. בגב המגרש

קיימת דרדרת עפר שמעליה בנוי היישוב כפר האורנים. אין שורת בתים אחורית, ואין כלל

סכנת הסתרה. להלן תמונת המגרש כיום המדגישה שאין שורת בתים אחורית רלוונטית:



כמו כן, באזור זה ברחוב הדקל בצידו השני של הכביש לא קיימת עוד שורת בתים "שיפגעו" מבניית ביתם של העוררים על גבי הטופוגרפיה הקיימת.

25. גם באשר **לנימוק השני** גם לו אין בסיס לעמדת הוועדה. הבינוי המתוכנן הוא על גבי הטופוגרפיה הקיימת, כך שלא ייצור פער משמעותי בין הכביש לבין הכניסה לבית, וזאת אף אם תידרשנה מדרגות וכפי שנעשה בהמשך הרחוב והישוב.

26. ברי כי כאשר קיים שיפוע במגרש, נדרש להכריע האם ה"יישור" יתבצע כלפי הכניסה או כלפי עורף הבית. בענייננו, כך או כך ייוצר קיר תומך בחלקו האחורי של המגרש, אך גובהו יהיה סביר (באופן יחסי), באופן שייצר מיצוע מסוים אל מול חזית הבניין. דרישת הוועדה מבקשת להנמיך את חזית הבניין עד לגובה הרחוב, מבלי להתייחס להשלכות השליליות שתושנתה על הנכס כתוצאה מכך. אף הפסיקה אינה עומדת בקנה אחד עם החלטת הוועדה, ועל כך בהמשך.

27. מהאמור לעיל עולה, כי ההחלטה אינה מבהירה באופן מניח את הדעת מדוע דחתה את בקשת ההיתר לשינוי גובה ה-0.0. לאור עמדות המגרשים השכנים והעובדות הטופוגרפיות בשטח, נשמטת הקרקע (תרתי משמע) תחת נימוקי הוועדה, ואין כל הצדקה של ממש להתנגדותה להיתר כפי שהתבקש.

28. יובהר כי גובה ה-0.0 שקבעה הוועדה מבוסס כפי הנראה, בין היתר, על נספח הבינוי של התוכנית באופן חורג ולא מדויק, והגם שמדובר במסמך מנחה בלבד שאיננו מחייב ועל כך בהמשך.

29. לא זו אף זו, לעת הזו אין גם שורת בתים מן העבר השני של רחוב הדקל, אשר עשויים היה (ולא ברור מדוע) לטעון לפגיעה מהגבהת גובה ה-0.0.

30. הנה כי כן, החלטת הוועדה על נימוקיה, אינה מבהירה כראוי מדוע דחתה את בקשת ההיתר, שהתבקשה ללא הקלות, ומדוע מחייבת את העוררים לקיים בינוי חריג ולא נדרש או הכרחי במקרקעיהם.

עתה, נידרש לנימוקים נוספים – משפטיים ועובדתיים – שיש בהם כדי להציג שהחלטה אינה עומדת – לא בכללי הדין ולא בנסיבות העניין.

2. היעדר עיגון סטטוטורי וסמכות לקביעת גובה 0.00 מונמד

31. התכנית התקפה אינה קובעת מפלס גובה מחייב לכל מגרש, ואף אינה כוללת הוראות מפורטות באשר למפלס הכניסה ואופן קביעתו. לפיכך, אין מקור סטטוטורי המחייב את המערערים להנמיך את ביתם למפלס הכביש. העדר התייחסות לנושא כה מהותי בבנייה הררית בתקנון, מלמד על סמכות מוגבלת של הוועדה להורות על הנמכת גובה הכניסה הקובעת.
32. התוכנית כוללת נספח בינוי שהוא במעמד מנחה בלבד. נספח זה מציין את גובה המגרש ואת גובה הקרקע הגובלת בינו לבין הכביש. מבחינה משפטית ותכנונית, אין הנספח קובע את גובה הכניסה הקובעת, והוא אינו מציין כל נושא מחייב לתכנון.
33. יתר על כן הדין קובע באופן ברור כי ה-0.0 יקבע כמרכז גובה המגרש ב"אמצע המגרש" וכפי שמבקשים העוררים כאן.
34. תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) מגדירות בסעיף 1 מהי כניסה קובעת לבנין – "הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166".
35. לפיכך, בהיתר יש וניתן לקבוע את גובה קומת הכניסה בהתאם למצב הטופוגרפי של המגרש, ולא מהתאמה מלאכותית למפלס הכביש. כפי שיפורט בפרק המשפטי, בית המשפט העליון כבר פסק כי בהעדר הוראה מפורשת בתכנית, אין הוועדה רשאית לכפות גובה אחיד המבוסס על תכנית פיתוח או קו רחוב בלבד.
36. ברי כי ועדה נכבדה זו רשאית לאשר גובה קומת כניסה עד 1.5 מ' מעל מפלס הכביש, מקום בו הדבר מוצדק תכנונית ותואם את גובה מרכז המגרש. הוועדה לא הפעילה את שיקול דעתה בהתאם לאפשרות זו, ולא נימקה מדוע גובה 291.19 מ' אינו סביר, במיוחד כאשר הוא תואם את פני הקרקע הקיימים.
37. הוועדה עצמה אף מכירה בקושי זה ומאפשרת "מרפסת אנגלית" סביב קומת המרתף דבר שמחייב הגבהה של קומת המרתף אל מעל קומת הכביש.
38. הליך אישור נספח הבינוי אינו הליך מחייב, והוועדה המקומית אינה רשאית לדחות בינוי על פי ההיתר אשר מבוסס על הוראות התוכנית החלה, קל וחומר מקום בו מדובר בהליך בו לא נתבקשה חריגה או סטייה מהוראות התכנית.
39. לא זו אף זו, הבינוי חייב להביא בחשבון את אילוצי הקרקע בחלקה. דחיית בקשת ההיתר מחצינה את כל הפגמים של החלקה, על הסביבה תוך יצירת בינוי אבסורדי ובלתי סביר, במוסווה של דרישת מכוח נספח בינוי שלא רק שאינו מחייב, אלא שהוא מנחה בלבד.
40. תוכנית הבינוי חסרה נתונים בסיסיים וחשובים הנדרשים לשם בחינתה כגון - מפלסי הקרקע והכביש בכל נקודה ונקודה; חתכים של הבינוי המציגים באופן מדויק את ההשלכה של הבינוי

על סביבתו ואת (חוסר) ההסתרה הנוצרת ליחידות קיימות וליחידות עתידות. תוכנית הבינוי מגלה טפח ומסתירה טפחיים לעניין מתקני החניה והגישה ממגרש החניה ליחידות בתחום החלקה אשר נשענות על חלקה סמוכה אשר גבולותיה אינם מצויינים בצורה ברורה. והדוגמאות עוד רבות.

3. פגיעה תכנונית, סביבתית ותפקודית חמורה

41. דרישת הוועדה מייצרת מציאות תכנונית בלתי סבירה, אשר תביא לפגיעה ביכולת העוררים להנות מנכסם, לפגוע בערכו של הנכס ולפגיעה כלכלית מיותרת, בלא כל צורך.

42. הפגיעה הטופוגרפית במגרש, אותה מבקשת הוועדה, אינה אקולוגית ומחייבת עבודת עפר נרחבת ויקרה לפינוי של כ- 570 מ"ק אדמה שלא לצורך. עבודות אלה יפגעו באופן מוחצן בתוואי הקרקע ההררי, ואינו תואם את המגמה העולמית בה עושים התערבות מינימלית ככל האפשר בשטח.

43. מתחת לכניסה הקובעת יש 30 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות. ההחלטה מביאה ל"קבורת" שטחים אלו, ללא אור ואוורור טבעי, ופוגעת קשות באיכות החיים בבית.

44. מעבר לכך, בתוכנית קיימת הגבלה של 39% בתכסית הבית. כדי לנצל זכויות בינוי קיימות, העוררים נידו שטחים עיקריים אל מתחת הכניסה הקובעת. הנמכת המבנה תוביל לכך שחדרי השניה שהינם שטחי מגורים עיקריים – יוותרו קבורים תחת מפלס הקרקע, ללא אור טבעי וללא אוורור חופשי, ובכך ייפגעו תנאי המגורים באופן ממש. החלטת הוועדה היא על כן "מיטת סדום", בשל מגבלה זו ומגבלות תכנוניות נוספות במגרשים.

45. בתכנון המאושר על ידי הוועדה, יהיה צורך בפעירת שלושה חצרות אנגליים בעומק 1.5 מ' וברוחב 1X1.5 מ', הדבר מקטין שטחי הגינה, ויהפוך את תכנון החניה למורכב ולהזזת התכנון הקיים.

46. במידה ותאושר החלטת הוועדה, תכנון המגרש יונמד בכ- 1.5 מ' וייווצר בגב המגרש קיר תומך בגובה 4 מ' ומעליו מעקה בגובה 1.1 מ'. זאת חלף התכנון הקיים היום של קיר תומך סביר בגובה 2.5 מ'.

47. יתר על כן, בהתאם לתקנה 4.09 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, קיר תומך העולה על 3 מ' "לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים"; קרי, יש צורך בשבירת הקיר ויצירת דרוג. לפיכך, דרישת הוועדה מחייב הלכה למעשה יצירת מדרגת פיתוח לכל אורך הקיר האחורי, מה שיגזול בהכרח שטח נוסף ומיותר מהחצר האחורית, ששטחה מצומצם ממילא.

48. בקיר התומך יידרש לתמוך בעומס של 4 מ' של אדמה; ולזה יש להוסיף את עומסי קרקע רטובה לאחר גשמים. מדובר בקיר בטון מזויין, לרבות תמיכות וחיזוקים.

49. כמו-כן, יהיה צורך במתן מענה לחילחול באדמת השצ"פ הגבוהה, בשתי חלופות עיקריות: יצירת מעבר למים לכיוון מגרש העוררים שיצור מפגע ומטרד; או איטום הקיר וסיוע בחלחול המים או במעברם עד לרחוב. כך או כך, מדובר בנושא שיש להתייחס אליו בתכנון הנופי והוא משית עלויות גבוהות, ככול ששטח הקיר התומך יוגבה עוד.

50. בנוסף, בנייה מתחת למפלס הקרקע הטבעי, יביא בתורו לצורך באיטום נרחב ומשמעותי סביב הקומה מתחת לכניסה הקובעת, שכן קיימת תוצר רטיבות בשטח מקיף ועמוק יותר.

51. לא זו אף זו, במגרשים השכנים, יהיה צורך בתכנון תמיכה ואיטום בינם לבין מגרש העוררים. אף לכך עלויות גבוהות, שניתן להימנע מהן אם תתקבל בקשת ההיתר של העוררים.

52. השלכה נוספת של ההחלטת הוועדה היא הפגיעה בפרטיותם של העוררים. התכנון המבוקש מנמיד את גובה הבית, באופן שיוצר קו צפייה ישיר מוגבה כאמור, במרחק של כ-4 מ' בין השצ"פ מכיוון צפון מערב לבין הקומה השנייה, היא קומת המגורים העיקרית, שתיבנה במגרש העוררים. עניין זה פוגע בפרטיותם של העוררים באופן בולט, ושלא לצורך.

4. התועלת בביטול ההחלטה וקבלת הערר:

53. מאידך, בביטול ההחלטה במידה ויתקבל הערר ויגובה ה-0.00 כמבוקש, לא זו בלבד שלא תיגרם פגיעה, **אלא תושג תוצאה מיטיבה: הבית יזכה באוויר ונוף חופשיים יותר, החצר האחורית תישמר ותורחב, קיר התמך יקטן משמעותית (לכדי כ-2.5 מ'), וחדרי השינה ייהנו מתאורה טבעית ואורור תקני.** גם **עלויות עבודות הפיתוח, שבפועל הופכות לעבודות קבורה מלאכותית של המבנה, יקטנו במידה ניכרת** – דבר שייטיב הן עם העוררים והן עם שכניהם.

54. יודגש כי מאחורי בית העוררים אין שורת בתים נוספת, כך שלא קיימת בעיה של הפרעה נופית, חסימת אוויר או פגיעה בפרטיות כלשהי כתוצאה מגובה המבוקש.

55. מאידך, רחוב הדקל הינו רחוב דו סטרי אשר קיימת בו כבר היום תנועה מרובה, אשר רק תגבר בעתיד.

56. ההחלטה שנכפתה על העוררים תגרום בהכרח לבניית בית שקוע ו"קבור" שאיכות המגורים בו תפגע באופן ניכר, ותביא לירידת ערך הנכס, ולקושי רב למכור אותו ולהשכירו.

5. מדיניות תכנונית ואינטרס הסתמכות

57. בהחלטתה, סטתה הוועדה ממדיניותה הנהוגה בפועל בסביבת המגרש, וברחוב הדקל בפרט, של התאמה לטופוגרפיה הקיימת – וגם על כך הסתמכו העוררים. ברחוב הדקל קיימים בתים רבים אשר נבנו בגובה שמעל מפלס הכביש. תכנון הבית המוצע שומר על עקרון ההשתלבות בנוף ומונע קירבה יתרה בין החזית לכביש. דחיית הבקשה על בסיס שיקולים של "מופע תכנוני" סותרת את מדיניות הוועדה עצמה במגרשים סמוכים, ואת אופי הבניה בלפיד.

58. לא ברור מדוע סטתה הוועדה מדרכה וממדיניותה, ויש בכך התנהלות בלתי סבירה של רשות מנהלית שעליה להעניק שירות ולהפעיל את שיקול דעתה באופן שוויוני לכל.

59. כך לדוגמה, ברחוב הדקל מס' 92, דרומית מערבית למקרקעין האמורים, מיושמת המדיניות המבוקשת באופן מדויק וסביר כאשר גובה ה-0.0 הוא כמטר וחצי מעל גובה הכביש :



60. כך גם לאורך רחוב הדקל ובסביבתו ראה נספח 1 א'.
61. בעת רכישת הזכויות העוררים הסתמכו על מידע רשמי בעת רכישה, תכנון, הגשת היתר – ואין מקום לשינוי "כללי המשחק", בכלל ובאופן כה קיצוני בפרט, בדיעבד ובשלב כה מתקדם.

ג. הפרק המשפטי

62. התוכנית החלה אינה קובעת בגובה אבסולוטי של מפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש ומגרש אלא מציידת את עורך הבקשה להיתר ואת הועדה המקומית בכללים, לעניין גובה המגרשים והבינוי.
63. הכלל הנתמך בפסיקה עקבית של ועדות הערר ובית המשפט קובע כי במגרש משופע מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי אמצע המדרון. לא כך נהגה הועדה המקומית בענייננו והדבר מהווה פגם חמור בתוכנית הבינוי. זאת הן בשל ההחלה השגויה של הדין הנוהג, והן נוכח האופן בו פורש הדין לגבי מקרקעין צמודים. נוסחה זאת נקבעה בין היתר על מנת לשמור על הנוף של הבתים הסמוכים הבנויים וזאת בהתאם להוראות התוכניות החלות.
64. קביעת גובה 0.00 (מפלס הכניסה הקובעת) היא נדבך יסודי בכל תכנית בינוי, וחשיבותה גוברת במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת. החלטה שגויה ביחס למיקום גובה 0.00 עלולה להוביל לפתרונות הנדסיים דורסניים – כגון קירות תומכים בגובה לא סביר, חפירה מיותרת או בינוי החורג מגובהי הסביבה – וכמו במקרה כאן.
65. בהתאם לכך, הפסיקה שבה ומדגישה כי במגרשים מדרוניים, הקביעה האחראית והראויה של גובה 0.00 אינה אמורה להתבסס על הקצה העליון או התחתון של המגרש, אלא להיגזר מניתוח טופוגרפי, תכנוני ושכונתי מקיף – כאשר הבחירה הנכונה היא לרוב "גובה מרכזי-טבעי" של המגרש או קו הגובה הממוצע שלו. עיקרון זה נועד להבטיח השתלבות טבעית של המבנה בטופוגרפיה הקיימת ולמנוע "כפיית" מבנים על הסביבה.

66. בפסק הדין המנחה עת"מ 16-11-44272 עראף נ' ועדת הערר לתכנון ובניה צפון, עמד בית המשפט המחוזי (כב' השופט מנחם רניאל) על כך שאין מקום לקבוע גובה 0.00 לפי קצה מסוים של המגרש מבלי לבחון את התמונה הכוללת. בית המשפט אימץ את עמדת ועדת הערר, לפיה יש לקבוע את מפלסי הבנייה בהתאם לפריסת המבנים במתחם, ותוך התחשבות בטופוגרפיה, בדרכי הגישה ובצורך במזעור הסתרת נוף:

"בתוכנית הבינוי ייקבעו מפלסי הבניה בהתחשב בפריסת המבנים ביחס לטופוגרפיה ותוך מזעור הסתרת הנוף... פני הקרקע במגרש העותרים מאפשרים הקמת בניין בגובה שלוש קומות, שקומתו העליונה בלבד תבלוט מעל מפלס הכביש..."

67. כלומר, המרכז הטופוגרפי של המגרש שימש עוגן לתכנון תוך מזעור פגיעות סביבתיות – לא מפלס הכביש ולא הנקודה הגבוהה במגרש.

68. הנחיה דומה עולה גם מהחלטת ועדת ערר בעניין ערר (צפון) 1036/24 חביב נ' הוועדה המקומית קצרין, בה נדחתה תפיסה רישוית נוקשה של הוועדה המקומית שהתעקשה על קביעת 0.00 בקצה מסוים, תוך התעלמות מהיות המגרש מדרוני. נקבע כי אין להיצמד לשיטה גנרית ושרירותית, אלא להפעיל שיקול דעת מבוסס תכנוני:

"באשר לקביעת ה-0.00 במגרש מדרוני... נדרש שיקול דעת תכנוני קונקרטי המבוסס על טיב השיפוע, השפעת הבינוי על הקירבה למגרשים סמוכים, והאינטגרציה בין מפלסי הגישה למפלסי הבנייה".

69. בית המשפט העליון הביע עמדה זהה ברוח זו, כאשר בעע"מ 5726/12 אמסלם נ' אלון מפי כב' הנשיאה נאור הדגיש את החובה לקיים "תכנון במבט צופה פני עתיד" תוך השתלבות בשכונה ובקונטקסט הכולל:

"על רשויות התכנון לדאוג להכנת תכנית מפורטת ברוח החלטתה של הוועדה המחוזית... הכל במבט צופה פני עתיד".

70. גם בהחלטות ועדות ערר רבות עוגן עיקרון "הגובה המרכזי" במגרשים מדרוניים. כך למשל, בערר (צפון) 1027/22 פרנקל נ' הוועדה המקומית צפת, נדחתה גישת הוועדה המקומית לקבוע את 0.00 לפי גובה הכביש בלבד. ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררת, לפיה יש לגזור את המפלס מתוך מכלול תכנוני כולל, גם כאשר אין עדיין בנייה במגרשים סמוכים:

"יש לגזור את גובה המפלס כך שייקבע לא רק מהטופוגרפיה הקיימת, אלא מתכנון רחב יותר של כלל המגרשים שהבניה בהם מושפעת זו מזו".

71. הוועדה הדגישה כי הצמדות לגובה נקודתי פוגעת בזכויות תכנוניות לגיטימיות, מעמיקה חפירות ומביאה לפגיעה בלתי סבירה בתכנון הבית ובסביבתו – בניגוד לתכלית השימוש בקרקע ובניגוד לשוויון תכנוני ביחס למגרשים סמוכים.

72. בערר (ת"א) 5119/08 יצחק הראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – רמה"ש (פורסם בנבו, 21/07/2008) קבעה ועדת הערר מפי כב' היו"ר מיכה גדרון כדלקמן:

"את גובה פני הקרקע, לשם קביעת מפלס ה- 0.00, מקובל ונהוג לקבוע לפי פני הקרקע בחזית המגרש, אשר בו מצויה הכניסה הקובעת לבניין. **כאשר חזית זו משופעת, נהוג לקבוע את הגובה לפי מרכז המגרש.**"

73. כך גם [בערר \(ת"א\) 5218/09 אלועסר מיכאל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה](#) (פורסם בנבו 18/10/09) קבעה ועדת הערר כי הפרמטר לקביעת גובה מפלס ה-0.00 במגרש משופע הוא מרכזו של המגרש:

"כאשר אנו באים לקבוע את נקודת המוצא לקביעת מפלס ה- 0.00 לפי גובה פני הקרקע הטבעיים כשמדובר במגרש משופע, כמו במקרה הנדון, יש לקבוע את פני הקרקע הטבעיים לפי מרכז המגרש"

74. נפנה בעניין זה גם להחלטת ועדת הערר הנכבדה בעניין [ערר \(צפון\) 201/17 נטע טובול ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה](#) מפי כב' היו"ר עו"ד חגית דרורי [ובערר 207/17 קסיס נ' הועדה המקומית לתו"ב מעלה נפתלי](#) שאף שם קבעה הועדה הנכבדה כי בהעדר קביעה בהוראות התוכנית באשר למיקום מפלס הכניסה, שיקול דעת הועדה המקומית שצריך להיות מופעל בהתייחס לשיפועי הקרקע של המגרש.

75. לאחרונה ניתנו שתי החלטות באותו עניין [ערר \(צפון\) 1036/24 חביב שמעון אברהם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קצרין](#) 21.1.25 מפי כב' היו"ר נילי בן משה ידגר [וערר 1027/22 עו"ד עדה פרנקל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת](#):

"33. סוגיות הנוגעות לקביעת מפלס קרקע, גובהו של מבנה, מספר הקומות המותרות מעל פני הכביש, והראייה התכנונית הכוללת לשכונת נוף כנרת וצורת הבניה הרצויה, נדונו לא אחת, בהחלטות שונות של ועדת ערר זו (בהרכביה השונים), ובפרט בהחלטת ועדת ערר בעניין ספ שאף אומצה על ידי בית המשפט המחוזי.

34. בענין ספ, שם חלה התכנית שבענייננו, נדרשה ועדת הערר לשאלה כיצד יש לפרש את המונח "פני קרקע מתוכננת", כאשר מנקודה זו שתיקבע יש לחשב את גובהו של המבנה. ועדת הערר קבעה כי הפירוש הראוי ל"פני קרקע מתוכננת" הינו קומה אחת מתחת לפני הכביש, משמע הבניה לא תעלה על 6 מ' מפני הכביש הגובל. עוד קבעה ועדת הערר כי מדיניות זו תואמת לחתך העקרוני הקיים בתשריט התכנית החלה, אשר מציג דירוג בבניה כך שקיימת קומה אחת מתחת למפלס הכביש. (ומכאן שאין קשר בין פני הקרקע הטבעית לגובה הכביש נ.ק.)

35. ועדת הערר בעניין ספ אף עמדה על הצורך בהכנת תכנית בינוי מסודרת המלמדת כיצד על הבניה בשכונה להיראות, ולכל הפחות לקבוע מדיניות ברורה בעניין מפלס הקרקע המתוכנן ממנו מבוצע חישוב הגובה" (וכפי שנדרש כאן נ.ק.).

76. עתירה שהוגשה על החלטת ועדת הערר בעניין ספ, נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי שאימץ את קביעת ועדת הערר בעניין ספ [\(עת"מ 24461-04-14 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' ועדת ערר מחוזית – מחוז צפון\)](#):

"אשר לעתירה גופה, אין בין הצדדים כל מחלוקת כי הוראות התוכנית החלות על החלקה קובעות כי גובה הבנייה המותרת הינו עד 9 מטר מעל פני הקרקע המתוכננת. המחלוקת הבסיסית בין הצדדים נוגעת כאמור לשאלת הפרשנות של המונח "פני קרקע מתוכננת".

77. בית המשפט דחה את הערר וקבע כי צדקה ועדת הערר אשר "הגיעה לכלל מסקנה כי מדובר בהגבהה משמעותית של המבנה מעל פני הקרקע, שגורמת לשתי תוצאות בעייתיות, ראשית כי לאורך המגרשים בכל שורת המגרשים נוצר קיר בגובה של כעשרה מטרים, שבולט מאוד בסביבה, אשר מייצר צורת בנייה שאיננה תואמת לנוף באזור. ...".

78. מהאמור עולה עיקרון תכנוני ופסיקתי מובהק – במגרש מדרוני, **קביעת גובה ה-0.00 צריכה להיעשות על יסוד ניתוח טופוגרפי של המגרש כולו, ועל דרך הכלל – באזור המרכזי או הממוצע שלו.** קביעה זו :

- א. מונעת צורך בקירות תומכים גבוהים במיוחד ;
- ב. מצמצמת חפירה לא רציונלית ;
- ג. משתלבת עם גובהי הבתים הסמוכים ;
- ד. מאפשרת גישה נוחה לבית מבלי "לקבור" אותו ;
- ה. משרתת את אינטרס הציבור והתכנון ברמה המרחבית ;
- ו. עומדת בכללי הסבירות, המידתיות והשוויון.

79. לבסוף, הפסיקה מלמדת כי כאשר מעמדו של נספח לתוכנית נקבע כ"מנחה" ולא "מחייב" – כשמו כן הוא, אין הוא מחייב וניתן לסטות ממנו במתן היתרים. כך לדוגמה, בעת"מ (מנהלי ירושלים) 8311/08 בר-און רוני נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (נבו 5.11.2008) :

"15. [...] מעמדו של נספח בינוי המצורף לתוכנית, נקבע על פי האמור בהוראות אותה תוכנית. ודוק, התוכנית, המהווה חיקוק, עשויה לקבוע הוראות שונות לגבי תוקפו ומעמדו של נספח הבינוי. כאשר התוכנית קובעת כי נספח הבינוי המצורף לה או חלק מהוראותיו הנו מחייב, כולו או חלקו, לא ניתן ליתן היתר בניגוד להוראות המחייבות בלא נקיטת הליכים על פי החוק שיתירו זאת. לעומת זאת, מקום בו התוכנית קובעת כי נספח הבינוי, או חלק ממנו, הוא מנחה בלבד, רשאי הגורם התכנוני, במקרים המתאימים, ליתן היתר שיש בו סטייה מהוראות מנחות המצויות בנספח הבינוי (ר' עת"מ 2110/04 אריאלי נ' הועדה המקומית זמורה (פורסם בנבו), פסק דין מיום 14.2.06).".

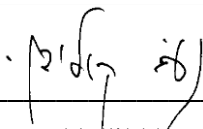
80. אשר על כן, יש לקבל את עמדת העוררים ולקבוע כי **גובה ה-0.0 במגרש נשוא הערר צריך להיקבע בהתאם לגובה המרכז הטופוגרפי של המגרש – ולא על פי שיקול טכני חד-צדדי של גובה הכביש או שפת מגרש.**

ד. סיכום

81. נדמה שהשיקולים בקבלת הערר לא רק מרובים ומבוססים ועל בסיסים תכנוניים, משפטיים, סביבתיים וכלכליים ותואמים את ההתנהלות בסביבת המקרקעין וברצון השכנים הצמודים.

82. מאידך החלטת הוועדה מבוססת על הנחות רעועות מלכתחילה, שנשמטו בערר זה.
83. לאור האמור לעיל, יבקשו העוררים את קבלת הערר, באופן זה שתבוטל החלטת הוועדה, ותתקבל בקשתם של העוררים לקביעת גובה 0.0 בגובה 291.19, שהוא הגובה הטבעי של המגרש, כפי שנעשה גם במגרשים סמוכים.
84. מצ"ב תצהיר העורר עו"ד יוסי ניר לתמיכה בעובדות נשוא הערר.

בתודה ובברכה,


 בכבוד רב,
 נעם קולודני, עו"ד