

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

1	בפני :	יו"ר הוועדה :	עו"ד מאיה אשכנזי
2			
3	חברי הוועדה :		אדריכלית רשומה ע"פ סעיף 12 א (13) : גב' מימי פלג
4			נציג ציבור : מר דורון לוי
5			נציג ציבור : מר דודו כהן
6			נציגת מתכננת המחוז : גב' אביטל דדון
7			
8			
9	העוררים :		1. עו"ד יוסי ניר
10			2. יעל ניר
11			3. איתי סטולר
12			4. עמית סטולר
13			
14			- נגד -
15			
16	המשיבה :		הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מ.א. חבל מודיעין
17			
18	תאריך הישיבה :		11/06/2025
19			
20	נוכחים :		
21	מטעם העוררים :		עו"ד נעם קולודני, עו"ד יוסי ניר, אדריכל איתי סטולר
22	מטעם הוועדה המקומית :		עו"ד אריאל שיין, תמי דותן סגנית המהנדס, מרדכי נסימי בודק
23			היתרים
24			
25	מזכירת ועדה :		נורית גור
26	עוזרת משפטית :		עו"ד ליאור קלנג בולץ
27	קלדנית :		גל לוי ארבל
28			
29			<u>פרוטוקול</u>
30	יו"ר :		
31			כפי שאתם יודעים הבוקר ערכנו סיור במקום ללא הצדדים. רצינו להבין את הרחוב ואת הסביבה.
32			כעת נבקש מהוועדה המקומית להציג לנו את הבקשה להיתר שנדחתה על ידה.
33			
34	גב' דותן :		
35			מצגיגה. זה מרישוי זמין, זה מה שנדון ולגבי זה ניתנה ההחלטה.

- 1 אנחנו עוסקים ביישוב לפיד שהוא אחד מהכוכבים של אריאל שרון, זאת הייתה תכנית ול"לית
- 2 שהכוונה הייתה לבנות בתים במהרה ולתת מענה למגורים. לתכנית לא הייתה תכנית פיתוח ולא
- 3 קבעו 0.00, לא קבעו חניות והמטרה הייתה לבנות כמה שיותר מהר.
- 4 אנחנו עוסקים בתכנית 4240594606 שהיא התכנית הרלוונטית לדיון שלנו, היא אושרה ב-
- 5 24.10.2021, היא הוסיפה 20 יח"ד בשני מקבצים – אחד 8 מגרשים כפול 2 יח"ד, יחד 16, והמגרש
- 6 הנדון בתחום המקבץ הזה הוא מגרש 7, ומקבץ 2 שני מגרשים כפול 2, 4 יח"ד – סך הכל 20 יח"ד.
- 7 בהוראות התכנית 6.1.א תנאי להיתר בנייה – אישור תכנית בינוי ופיתוח, הוועדה, המועצה, אישרה
- 8 היתר בנייה מספר 20230517 מתאריך 6.2.24 לעבודות פיתוח שבה נקבע גובה ה-0.00 בהתאם
- 9 לתנאים הקיימים, גובה כביש קיים הוא קיים כי הבתים בהמשך לבתים קיימים, לתקנות שלא
- 10 מאפשרות יותר לעלות מ-1.20 מ' לכניסה קובעת ראשית למבנה. המידרג שנשמר בין המגרשים נע
- 11 בין ההיתר - 0.75 ל-1 מ' לקביעת ה-0.00, מגרש צמוד בהפרדה של שצ"פ למגרש.
- 12 אני אציג את חתך הרחוב של תכנית הפיתוח. ה-0.00 של המגרשים נקבע במידרג לפי הכביש בירידה,
- 13 וזה נע בין 0.75 ל-1 מ'.
- 14
- 15 **יו"ר:**
- 16 יש שם מדרון כפול. הרחוב עצמו משופע ובנוסף יש מדרון גם מצפון לדרום.
- 17
- 18 **גב' דותן:**
- 19 אנחנו מתייחסים לכניסה הקובעת למגרש ולמבנה ול-0.00 שנקבע בהיתר לתכנית בינוי ופיתוח.
- 20 שמרנו שזה לא יעלה יותר מ-1-0.75 מ'.
- 21
- 22 **חברת הוועדה:**
- 23 בין המגרשים באותו הצד?
- 24
- 25 **גב' דותן:**
- 26 הכניסה הקובעת למבנה תנוע בין 0.75 ל-1 מ', יחסית לכביש.
- 27 הבקשה להיתר שהוגשה על ידי מר סטולר היא בקשה ל25 יח"ד על מגרש מספר 7, כאשר החלק
- 28 הירוק...
- 29
- 30 **עו"ד שיין:**
- 31 בבקשה הם צבעו יח"ד אחת באדום ואחת בירוק.
- 32
- 33 **גב' דותן:**
- 34 החלק הירוק הוא יח"ד אחת שהיא מתחילה במפלס 3.75- ועולה למעלה, היחידה השנייה זה הצבע
- 35 האדום זה מפלס ה-0.00 שהאדון מבקש להעלות אותו ב-2.5 מ'. אפשר לראות את זה בחתך.
- 36 הכביש הוא קיים, בחזית מגרש מספר 7 הוא בגובה 288.72. ה-0.00 שהיתר לעבודות פיתוח קבע

- 1 288.70, דהיינו 0.92 מ' מגובה הכביש.
- 2 אדון סטולר מבקש 291.19, ז"א להוסיף ל-0.00 שנקבע בהיתר עוד 1.5 מ', דהיינו מגובה הכביש 2.47
- 3 מ'.
- 4
- 5 **עו"ד קולודני:**
- 6 זו טעות.
- 7
- 8 **גב' דותן:**
- 9 בבקשה להיתר שלו היו הרבה הקלות והרבה גמישויות והוועדה זרמה ונתנה כי אמרתי בחוץ לעו"ד
- 10 קולודני – זה רוח המפקד שלנו, של ראש המועצה, מה שאפשר לתת ולא סותר אתם נותנים וזה מה
- 11 שעשינו.
- 12 יש לי בעיה כי התקנות אומרות אתה לא יכול לעשות יותר מ-1.20 מ' והוא מבקש 2.47 מ'.
- 13
- 14 **חברת הוועדה:**
- 15 ממה?
- 16
- 17 **גב' דותן:**
- 18 מאמצע הכביש.
- 19
- 20 **חברת הוועדה:**
- 21 זה לא התקנות.
- 22
- 23 **יו"ר:**
- 24 לדעתי צריך להיות ממרכז המגרש.
- 25
- 26 **גב' דותן:**
- 27 אני רוצה להוסיף ולומר כי הבוקר ישבנו על התכניות וניסינו למצוא פתרון הולם למבקש ומצאנו
- 28 בפשטות מאוד. במשך הבקשה להיתר שלו התקיימו דיונים עם מר סטולר, הוא סירב, הוא לא רצה,
- 29 אבל היום מרדכי מצא פתרון קל, פתיר ואנחנו מתגמשים בלתי לו עוד 30 ס"מ ל-0.00.
- 30
- 31 **מר מרדכי:**
- 32 מציג. בתכנית שהוא הגיש יש עלייה של 8-9 מדרגות. אם הוא מבטל את המדרגות, נכנס ישר לגובה
- 33 המאושר, מעביר אותן לירידה למרתף, הוא מגיע לאזור המתוכנן פלוס 30 ס"מ.
- 34
- 35 **גב' דותן:**
- 36 מושלם וזה לא מפריע.

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

עו"ד קולודני:

30 ס"מ זה לא מספר שאפשר לחיות איתו.

יו"ר:

אני מניחה שהעברת המדרגות לצד השני של המגרש תאפשר להפחית את הפערים.

גב' דותן:

נכון.

עו"ד קולודני:

גובה הכביש זה עניין אבסולוטי. זה 289.20. הכביש בכניסה הנמוכה. במיקום המדרגות.

אין תכנית בינוי. יש נספח מנחה.

חבר הוועדה:

במסמכי התכנית יש נספח בינוי שהוא מנחה. הוראות התכנית סעיף 1.7 קובע את מסמכי התכנית

שזה רק נספח הבינוי. תכנית בינוי ופיתוח שזה היתר הבנייה שעשיתם הוא סוג של תכנית בוקעת,

סוג של היתר שניתן. הוא לא מופיע ב-1.7.

יו"ר:

הסוגייה של תוקפו של ההיתר הזה כתוכנית בינוי ופיתוח עבור המגרש הזה היא סוגיה פתוחה שאני

מקווה שלא נצטרך להכריע בה היום.

חבר הוועדה:

נושא תכנית בינוי ופיתוח לא מופיע אז היא לא יכולה להיות מחייבת.

עו"ד קולודני:

אני רוצה לדבר בשתי רמות. א' ברמה הסטטוטורית וב' ברמה המעשית. הרבה פעמים יש התנגשות

בין הרמה הסטטוטורית משפטית תכנונית לרמה הפרקטית. אבל פה יש הלימה מוחלטת בין

הפרקטיות והמעשיות לתכנון. התכנון הולך יד ביד עם הפרקטיות. כשאני עושה את השקלא והטריא,

אני מפנה לערר, בעד ונגד קבלת הבקשה של העוררים, השקלא היא אינסופית. היא ארוכה ואני אמנה

אותה. והטריא היא קצרה ובעצם זה רק להשביע את רצון הוועדה, שאני לא אומר שזה לא חשוב,

אני נותן משקל כבד.

יו"ר:

יש להם מטרות. זו לא החלטה שרירותית.

ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוזית - מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 - 14:00, יום ד' 8:30 - 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

- 1 **עו"ד קולודני:**
- 2 הערה פרוצדוראלית – קיבלתי את התשובה של הוועדה רק ביום ראשון הזה ולא הספקתי להתייחס
- 3 לזה. רפרפתי על זה. אני אבקש להגיש תשובה בכתב בהמשך.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 אנחנו לא מאפשרים להגיש תשובה לתשובה לערר אחרי הדיון.
- 7
- 8 **עו"ד קולודני:**
- 9 אם הייתי מקבל את זה בזמן הייתי יכול לבקש הארכת מועד.
- 10
- 11 **מזכירת הוועדה:**
- 12 היו נסיבות חריגות, נאות עו"ד שיין להקדים את הדיון.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 מאז היום שבו התקבלה התשובה, ביום ראשון, ועד היום חלפו שלושה ימים ולא הוגשה מטעמכם
- 16 בקשה להגיש תשובה לתשובה לערר.
- 17
- 18 **גב' דותן:**
- 19 אני רוצה להראות כמה הוועדה גמישה, יחידה קטנה ויחידה גדולה, אבל משום שנספח הבינוי מנחה
- 20 הלכנו לקראתוהם מגישים 2 יח"ד כ-170 מ"ר כל אחת.
- 21
- 22 **עו"ד קולודני:**
- 23 זו לא סוגייה שעומדת על הפרק.
- 24
- 25 **גב' דותן:**
- 26 מגרש 5 שהיה בישיבה והוחלט לאשר לפי ה-0.00 שנקבע.
- 27
- 28 **עו"ד קולודני:**
- 29 מציג מצגת. ההחלטה של הוועדה לקבוע גובה 289.70 היא החלטה שרירותית שאין לה הנמקה.
- 30
- 31 **יו"ר:**
- 32 תראה לנו מה אתם רוצים.
- 33
- 34 **עו"ד קולודני:**
- 35 זה החתך.
- 36

- 1 **מר סטולר:**
- 2 מציג את הכניסה לשתי היחידות. יש יחידה, הם בנויות כמו טטריס, יש יחידה שחדרי השינה למעלה
- 3 ויחידה שחדרי השינה למטה.
- 4 הקו החום זה הקו פני הקרקע שקיימת היום באתר, מה שראיתם. וזה ה-0.00 שאנחנו מבקשים, הוא
- 5 2 ס"מ מעל, זה 291.19.
- 6
- 7 **עו"ד קולודני:**
- 8 זאת הבקשה. להתייחס לקו גובה 291.19 והדרישה להנמיך את הגובה הזה אין לה עיגון סטטוטורי.
- 9
- 10 **יו"ר:**
- 11 הם רוצים שבמקום 290 יהיה 289?
- 12
- 13 **עו"ד קולודני:**
- 14 אם נסתכל על הקו החום, הם רוצים שכל הבית ייפול לתוך האדמה.
- 15
- 16 **מר סטולר:**
- 17 מבחינה אדריכלית, הקיר האחורי, ה-0.00 מכתוב שני דברים, מה גובה של המגרש עם הגינה
- 18 האחורית של הבית ומה גובה קיר התמך האחורי שייווצר בינו לבין השארית. בתכנון הקיים שלי
- 19 שקעתי את האפס אפס ביחס לטופוגרפיה, נשאר לי קיר בנוי של 2 מ' גובה ומעקה מעליו שאני נדרש
- 20 מהוועדה מבחינת בטיחות, נוצר לי המחסום מול הבית. כאן יש שצ"פ שאנשים הולכים אליו. נגיע
- 21 אליו בטיעונים. הגדר קלה. וב-0.00 דבר שני שנקבע זה גובה מקסי' של הבית שהתב"ע מאפשרת לנו.
- 22 זה לא שאני יכול לקרוא לו בוא נקרא לו 0.00 זה נחמד, כי הדבר הזה מכתוב את כל התקרות והכל.
- 23 291.17 אני קבעתי לפי תקנות התו"ב. קבעתי אותו ביחס לקרקע הקיימת שאותה קנינו. הסתמכתי
- 24 על צרכי ועל הטופוגרפיה. קביעת המגרש נעשית בהתאם לגובה פני הקרקע.
- 25
- 26 **יו"ר:**
- 27 הכניסה הקובעת עד 1.20 מ', הלכת לפי זה?
- 28
- 29 **מר סטולר:**
- 30 כן. כשאני קובע אתה הרבה יותר נמוך.
- 31
- 32 **יו"ר:**
- 33 לפי שיטתך איך מחשבים.
- 34
- 35 **מר סטולר:**
- 36 אני מכיר שמביאים 4 נק' מגרש, 4 פינות והממוצע שלהם זה גובה פני המגרש האבסולוטי, ממנו

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 מותר לי לסטות 1.20 מ'. אני יכול להגיע יותר גבוה על פי החישוב הזה. כי הממוצע יוצא יותר גבוה
2 ממה שקבעתי.
3
4 **יו"ר:**
5 המחלוקת פה בעצם היא על כך שהם אימצו כללי פיתוח, ששונים מהכללים שנקבעו בתקנות. נכון?
6
7 **חברת הוועדה:**
8 לא מדויק. אם יש תכנית פיתוח היא גוברת.
9
10 **יו"ר:**
11 אני שואלת לגבי העקרונות שהם רוצים.
12
13 **עו"ד קולודני:**
14 אם הייתה תכנית.
15
16 **חברת הוועדה:**
17 הם הראו תכנית שאינה קשורה לתקנות.
18
19 **יו"ר:**
20 אני מבינה. העקרונות שהם מתבססים עליהם לא תואמים את העקרונות של התקנות.
21
22 **עו"ד ניר:**
23 בהיעדר תכנית פנינו לתקנות. כשאנחנו זכינו במגרש לא הייתה תכנית.
24
25 **חבר הוועדה:**
26 מאחר ומדובר בתכנית פיתוח היא לא מחייבת פרסום. בעצם לא הודיעו לכם שיש תכנית חדשה
27 בשטח.
28
29 **מר סטולר:**
30 ברגע שמסתכלים על אותו היתר רואים שהמגרשים...
31
32 **יו"ר:**
33 אתם הלכתם לפי התקנות שהיו ועדיין בתוקף במועד הבקשה להיתר. הוועדה המקומית אימצה
34 עקרונות אחרים, שלטענתכם לא מתיישבים עם התקנות.
35
36

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 **עו"ד קולודני:**
- 2 כל מה שאת אומרת נכון.
- 3 המספר שאדר' סטולר בחר זה המספר שהוא בחר בעת... כשאני צללתי לתוך המטריה אמרתי
- 4 יכולתם להגיש את זה גבוה יותר, כי 4 פינות מביאות אותנו למספר גבוה יותר. היה יכול להגיש 292.
- 5
- 6 **עו"ד ניר:**
- 7 גם ביחס ל-291.19 ירדנו.
- 8
- 9 **עו"ד קולודני:**
- 10 אם נקבל את עמדת הוועדה וננמיך את המגרש, נקבע את ה-0.00 מתחת לגובה הכביש מה שהם
- 11 מבקשים, מה הנוקים? עבודות עפר שזה לא סביבתי, אידיוט, יקר ומזיק. צריך לראות את כל הקו
- 12 מתחת לקו המקווקו החום, צריך לכרות אותו החוצה ולהוציא עוד אדמה ולהוציא דלתא של 570
- 13 קוב. זה מזיק, זה לא סביבתי. זה לא הטיעון הראשי. אבל זה מוביל לטיעונים הבאים כי הקריעה
- 14 של האדמה תקבור את הבית בתוך ההר. זה הטיעון הבא, הם שלובים. ייווצר קיר תמך במקום 2 מ'
- 15 של 4 מ'.
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 למה 4 מ'?
- 19
- 20 **עו"ד קולודני:**
- 21 פער של 1.5 מ'.
- 22
- 23 **מר סטולר:**
- 24 3.5 בנוי פלוס מטר מעקה.
- 25
- 26 **עו"ד קולודני:**
- 27 בבית של הוועדה יש קומה שלמה קבורה מתחת לאדמה בלי חלונות ובלי אויר ובלי תאורה טבעית.
- 28 השטח של הגינה מצומצם. החלונות של המבנה יהיו חשופים לשצ"פ. מי שילך לשצ"פ...
- 29
- 30 **יו"ר:**
- 31 נניח שעדיין לא היית מגיש את הבקשה להיתר, והיום היית מגיש אותה. הכללים האלה של הוועדה
- 32 היו חלים? מה היית עושה? לפני שאנחנו מדברים על ההשפעה של תכנון הוועדה על המקרה הפרטי,
- 33 אני מנסה להבין. הוועדה בטח לא התכוונה שכל הארבעה בתים יהיו קבורים.
- 34
- 35 **עו"ד קולודני:**
- 36 התשובה היא כן התכוונה. לא רק שהתכוונה, השכנים כולם יחד ולחוד הצטרפו בבקשה לא לקבור

ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוזית - מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 - 14:00, יום ד' 8:30 - 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

- 1 את בתיהם.
- 2
- 3 **יו"ר:**
- 4 כלומר, לטענתכם עקרונות פיתוח שקבעה הוועדה יקברו את כל הבתים.
- 5
- 6 **עו"ד קולודני:**
- 7 את כולם ללא יוצא מן הכלל. כל סוף רחוב הדקל.
- 8 הכללים גרועים. לשאלת היו"ר אם הכללים היו בתיק מידע, אני משיב שלא. השאלה שלך חשובה.
- 9 אם הייתי מגיע ביוני 25 – אז א' הייתי טוען את אותן טענות. היה לי טיעון אחד פחות ששינו את
- 10 הכללים בדיעבד, שזה טיעון חשוב אבל אולי היה יותר חלש. ההנחיות האלה הן עורבא פרח. אני לא
- 11 רואה בהן דבר. אלה המלצות לקורא.
- 12
- 13 **יו"ר:**
- 14 אשמח אם תתייחס משפטית גם לעובדה שהעקרונות פיתוח הללו נקבעו בהיתר ולא בתכנית בינוי
- 15 פיתוח.
- 16
- 17 **עו"ד קולודני:**
- 18 אני סבור שאין להם משמעות. לשאלת היו"ר למה אני משיב שהיא חסרת משמעות. אין לה מעמד
- 19 סטוטורי, זה לא מכוח חיקוק. זה יו"ר הוועדה אמרה בא לי זה יהיה בגובה 2.88.
- 20 אנחנו בדיון על המגרש הבא ברחוב, לא על המגרש שלנו כי במגרש שלנו זה לא היה קיים. כשיבוא
- 21 המגרש הבא אפשר יהיה לטעון את הטענות האלה ואני אשמח לייצג גם אותו.
- 22 אומר פה אדריכלי סטולר שההיתר על הכביש, לא על המגרש.
- 23 אנחנו עושים פה חסד לא רק עם הוועדה, לא רק עם אדריכל סטולר, אלא עם כל שורת הבתים שאם
- 24 לא אנחנו היינו עושים את העבודה הזאת...
- 25
- 26 **חבר הוועדה:**
- 27 כרגע אנחנו מתייחסים לערר הנקודתי הזה.
- 28
- 29 **עו"ד קולודני:**
- 30 אני לא צדקן. בגלל שאנחנו הראשונים ברחוב ואפשר לתקן את המעוות. לא מפריע לנו הכביש.
- 31 אין לנו טענה לכביש, הכביש מצויין. אין לנו שום בעיה עם הכביש. הכביש יכול להיות איפה שהוא
- 32 נמצא, רק מה שצריך לעשות – כל מה שראיתם היום לאורך הדקל, השורה של המדרגות מ.. בכל
- 33 רחוב הדקל זה קיים ואני לא רואה, לפעמים אני מבין את עמדת הצד השני. פה אני לא מבין את
- 34 השיקולים.
- 35 בגובה הזה של הגדר התומכת מאחור כבר צריך לעשות מדרגה ואז זה גורע עוד שטח מהחצר.
- 36 טענת האחידות, הטענה שהוועדה טענה בתשובה שלה לא עומדת כי כל הרחוב כמונו. אני עשיתי שם

- 1 סיור ביום העצמאות, הייתי בטוח שאני אראה רחוב שלם שטוח ורק אנחנו רוצים. אבל לא. כל
- 2 הרחוב לכל אורכו...
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 היינו שם.
- 6
- 7 **עו"ד קולודני:**
- 8 הטענה של אחדות לא עומדת במבחן המציאות.
- 9 גם השכנים מאחורה תומכים.
- 10
- 11 **מר סטולר:**
- 12 אני בחרתי לגרוע אזור ספציפי מהמבנה שלי השכן בחר אזור אחר, אין אחדות.
- 13
- 14 **עו"ד קולודני:**
- 15 אני מפנה לפסיקה הנרחבת שצירפתי בערר עצמו שתומכת בקבלת הערר. אין פה, לדעתי, אני קורא
- 16 את הפסיקה באופן ברור, הפניתי ושמתי קישורים, אפשר לקרוא הכל שאומרים לעניין התכנית
- 17 המנחה ולעניין חישוב גובה מגרש.
- 18 אפשר להגיש פה גובה מגרש גבוה יותר.
- 19 הפלוסים בקבלת הערר הזה – השתלבות טבעית בטופוגרפיה, שמירה על קיר תמך נמוך יותר, צמצום
- 20 חפירה, הקלה על תכנון שכנים, תכנון בר קיימא וסביבתי יותר.
- 21 אנחנו מבקשים לקבל את הערר הזה ולקבוע את גובה ה-291.19 0.00.
- 22 אני מפנה גם לערר עצמו וגם לפסיקה.
- 23
- 24 **מר סטולר:**
- 25 מציג תמונות התרשמות. הבית שלנו באמצע. זה מה שקורה עם התכנון הקיים שלי, עם התכנון
- 26 הקיים, עם הגובה שקבעתי זה הקיר – מציג. זה המופע היום שיש לי בבית כשעומדים בכניסה לבית
- 27 ומסתכלים בכניסה האחורית. זה האירוע, העליתי אותו כמו שהעליתי את עצמי.
- 28 זה הגובה שאני מבקש, גם השכן זה יהיה בהתאם. אם אני ארד למטה גם הקיר יגדל. זה לא התכנון
- 29 העתידי, זה התכנון היום וככה זה נראה. השצ"פ למעלה זה שצ"פ שכל אחד יכול לגשת אליו. היום
- 30 יש 2 מ' מעל הבית שלי, 3 מ' זה בתוך הקומה השנייה. לשאלת היו"ר איפה החלק שלטענתם ייקבר,
- 31 אני משיב שכל הבית. לשאלת היו"ר איפה החלק שלא יהיה חשוף לשמש, אני משיב שהחלק האחורי.
- 32 כל הבית האחורי שיש סלון, חדרי שינה. הוא יהיה 3 מ' מתחת לאדמה.
- 33
- 34 **יו"ר:**
- 35 1.5 מ' פחות.
- 36

1 אדריכל סטולר:

2 לי יש בתכנון שלי 2 מ'. בקומה מתחת ייווצרו פטיואים. היום אני עוד נהנה מחלונות לרחוב.

4 עו"ד קולודני:

5 אני רוצה לומר עוד דברים ביחס לתשובה של הוועדה. מכיוון שאין לי אפשרות להגיב בכתב אני רוצה
6 להגיב עכשיו. התכנית 4240594606 אינה כוללת הוראה מחייבת בקביעת גובה 0.00 מסוים. נספח
7 הבינוי מנחה בלבד. במכרז של רמ"י אין התייחסות לזה.
8 מדיניות בפועל של הוועדה כפי שציינתי תומכת בפועל בגישת העוררים. המדיניות בעבר. פתאום הם
9 משנים את הכללים באמצע המשחק, אי אפשר.
10 בסעיף 16 בתשובת הוועדה, הם אומרים שבסעיף 2.1.5 במכרז כתוב שהמזיע לבדוק. המזיע בדק
11 וגילה ובחן ולא הייתה שום הוראה אחרת באשר לגובה מפלס 0.00 ועל כל המזיע עשה בדיוק כעצת
12 הוועדה, כל שהוועדה בהגינותה כותבת בתשובה בסעיף 16.
13 לגבי סעיפים 6, 3, 19, ו-17 – הטענות העובדתיות שם פשוט לא נכונות. העוררים לא ידעו ולא יכלו
14 לדעת מראש, לא ידעו לפני שנפתח ההליך הרישוי ואין שום דרך לטעון שהעוררים ידעו – חוסר תום
15 לב זה ביטוי עדין לזה.
16 בסעיף 22 לתשובת הוועדה, מצטט, בניגוד לטענתה של הוועדה המקומית גם שם וגם כאן לא הייתה
17 תכנית פיתוח. גם פה אין תכנית בינוי ופיתוח, לא השתנה דבר. זה לא שאז לפני הימים ההם. אז לא
18 הייתה תכנית בינוי ופיתוח והיום אין.
19 בסעיף 26 הוועדה הולכת למפלסו של הרשע, היא טוענת להסתכלות רחבה. אין פה שום הסתכלות
20 רחבה, יש פה הסתכלות לתוך האדמה, צרה ועמוקה לתוך הקרקע.
21 בשים לב לזה שאין תכנית בינוי ופיתוח ואין קביעה של גובה 0.00, הדרישה של הוועדה היא לא
22 הסתכלות רחבה, היא ההיפך. אם הייתה תכנית בינוי ופיתוח שאומרת את הדברים האלה הייתי
23 מבין אוקיי אני מבין את הקושי אבל ככה אנחנו כבולים. אבל זה לא המקרה. אין דין והם רוצים
24 שלא יהיה דין. למה הם דחו את הבקשה שלא כדין? בלי בסיס.

26 גב' דותן:

27 רק את ה-0.00, לא את כל הבקשה.

29 עו"ד ניר:

30 כשאיתי הציע לנו, חיפשנו מגרש שיתאים לשתי המשפחות, שנוכל לעבור להתגורר יחד עם הבת,
31 איתי ושלושת הנכדים, נאמר ע"י עו"ד קולודני – בדקנו את המכרז, נוכחנו לדעת בדיוק מה
32 האפשרויות, איתי אדריכל לא מהיום ולא מאתמול. עכשיו באים ומשנים לנו את הכללים? זו פגיעה
33 בזכות שלנו.

35 מר סטולר:

36 הייתי שנתיים מקדם תב"עות במועצה. אז יש לי ניסיון בתב"ע.

- 1
- 2 **עו"ד ניר:**
- 3 אני לא מדבר על עלויות שבעקבות המלחמה העלויות עלו והימשכות ההליכים, שמנו את מיטב כספנו
- 4 מדיעה ברורה שיש כללים מסוימים.
- 5
- 6 **יו"ר:**
- 7 בתב"ע היה כתוב שהיא כפופה לאישור תכנית בינוי ופיתוח. כלומר, ידעתם שצריכה להיות תכנית
- 8 בינוי ופיתוח. מה שלא ידעתם במועד הגשת הבקשה להיתר, זה שפתאום תהיה תוכנית בינוי ופיתוח
- 9 אחרת, כי אתם הגשתם את הבקשה בלי שהייתה תכנית פיתוח.
- 10
- 11 **מר סטולר:**
- 12 אני מגיש הרבה היתרים. כשיש סעיף יש להגיש תכנית בינוי כתנאי למתן היתר, כבעלי הקרקע הייתי
- 13 מגיש... לאחר תכן יש להגיש תכנית בינוי, היא מאוד כללית, ויש גם הוראות של מינהל התכנון. יש
- 14 הנחיות איך נראות תכנית בינוי והייתי מגיש כבעלי הקרקע.
- 15
- 16 **יו"ר:**
- 17 ואז נודע לך שיש תכנית של הוועדה המקומית.
- 18
- 19 **מר סטולר:**
- 20 אין תכנית. יש תכנון של הכביש.
- 21
- 22 **חבר הוועדה:**
- 23 מצטט. לא כתוב למגרש הבודד, לא כתוב לכל המתחם, לא כתוב לכלום. ולכן כל אחד יכול לפרש את
- 24 זה איך שהוא רוצה. בד"כ כעושים תכנון ליישוב, כותבים למתחם א', למתחם ב', ואז זה מחייב את
- 25 כל המגרשים. לפעמים בקשה להיתר מאושרת בתכנית בינוי ופיתוח. זה היה לא פעם אצלנו בוועדה.
- 26
- 27 **עו"ד ניר:**
- 28 בהיעדר תכנית יש את התקנות.
- 29
- 30 **עו"ד שיין:**
- 31 מציג על הלוח.
- 32 הערר הזה הוא תכנוני לחלוטין. זה ממש ערר של תכנון, אין פה שום סוגייה משפטית. יש פה שאלה
- 33 האם הבקשה להיתר הזאת כפופה להוראות תכנית הבינוי שאושרה בוועדה.
- 34 לשאלת היו"ר למה, אני משיב שאת שיקול הדעת התכנוני כי אתם נדרשים לשאלה האם אתם רוצים
- 35 לתכנן אחרת, זו שאלה תכנונית, לא משפטית.
- 36

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/1017/0525
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 **יו"ר:**
- 2 השאלה אם הם כפופים לזה או לא היא שאלה משפטית.
- 3
- 4 **עו"ד שיין:**
- 5 אני לא סבור שזה ערר משפטי.
- 6
- 7 **יו"ר:**
- 8 לא כל הערר, אבל יש שאלה משפטית.
- 9
- 10 **עו"ד שיין:**
- 11 הנחת המוצא שלי היא שבוודאי תכנית הבינוי מחייבת, לשאלת היו"ר איזה, אני משיב של 2024.
- 12 בכוונה להיתר בנייה מ-2024 שכותרתו תכנית בינוי. הכותרת – עבודות עפר, פיתוח, סלילה.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 הכותרת היא היתר.
- 16
- 17 **עו"ד שיין:**
- 18 מציג לוועדה ולצדדים.
- 19 זה לא משנה אם קוראים לזה היתר בנייה או תכנית בינוי, במהות היא אותה מהות.
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 זה נספח 3 לערר. נספח 2 לערר זה היתר לעבודות עפר.
- 23
- 24 **עו"ד שיין:**
- 25 פסיק פיתוח, יש שם גם את הפיתוח.
- 26
- 27 **יו"ר:**
- 28 נספח 3 הוא חלק מנספח 2, אתה מסכים איתי?
- 29
- 30 **עו"ד שיין:**
- 31 הכותרת היא לא באמת משנה מה זה משנה אם הוועדה הייתה מאשרת את זה כתכנית בינוי או
- 32 קוראת לזה היתר בנייה שהמשמעות זה הפיתוח של אותם מגרשים?
- 33
- 34 **גב' דותן:**
- 35 המהות לא רלוונטית, יש לנו את התכנית מה היא מציגה.
- 36

עו"ד שיין:

מציג. נעשה סדר במסמכים הרלוונטיים. בתכנית הרלוונטית שלנו אישרה שני מקצבים של יח"ד, המקבץ המעבי לא מעניין, והמקבץ שלנו 16 יח"ד במגרשים אחד אחרי השני. אנחנו מדברים על מגרש 7. התכנית שולחת כתנאי להיתר בנייה לעשות תכנית בינוי היתר ופיתוח, אפשר לעשות תכנית מקובלת שיש אותה בכל תכנית שמדברת מעבר למגרש אחד. הוראה מקובלת שבועדאי שבין היתר מתייחסת לנושא מפלס ה-0.00 ולגובה גדרות אם צריך ולממשק עם השכנים והרחוב ותאורה וספסלים וכל מה שצריך, מיקום חניות.

חבר הוועדה:

סעיף א' מאוד מפריע לי בעין. איפה הפסיקה?

עו"ד שיין:

זה לקנה מידה. לתכנית הזאת צורך נספח בינוי מנחה שאמר שלנגד עינינו הוא רואה יח"ד אחת גדולה מאוד ויח"ד אחת קטנה. שאיך הן נראות? מציג. רק ליחידה אחת יש מרתף ועליית גג, ז"א היחידה הגדולה נראית ככה – מציג. קומה א', קרקע ומרתף והיחידה השנייה יש לה רק פה 100 מ"ר. זו יחידה נפרדת. אבל קטנה. הכניסות לשתי היחידות והחניות זה ממפלס הקרקע, מהכביש. מציג. גם המרתף מלכתחילה לא היה אמור להיות חצר למרתף, מרתף שקוע. מי שרצה לבנות מרתף היה צריך לחפור באדמה ולבנות מרתף. פנו אלינו תושבים. כל תושב, כל בקשה להיתר מנסה להתחכם. יש מסמך בינוי מנחה, מסביר בדיוק את היחס בין המבנים וכל אחד מנסה להיות חכם יותר מכולם. לא רק סטולר, גם אחרים ולא רק פה ביישוב שלנו בלפיד. הם עכשיו רצו 2 יח"ד שוות בגודלן או כמעט שוות עם כניסה גם בקומה הזאת גם בקומה הזאת, עשו מיש מש שלם שבועדאי רחוק מאוד מהנספח בינוי הזה.

יו"ר:

אבל הוא מנחה.

עו"ד שיין:

ואז שאלנו האם אפשר לבוא לקראתם. זה מה שהם רוצים? זה בוודאי קשור לנושא הערר כי קיבלתם תאבון. נשאלנו האם אפשר "לזרום" עם מה שהם רוצים וכחמו שאמרה תמי, רוח המפקד שלנו מה שהתושב שלנו רוצה כל זמן שזה חוקי ולא מפריע לאף אחד אחר, אנחנו איתו. ואפילו שזה רחוק מאוד מנספח הבינוי, רחוק מאוד מהחזון שהוועדה המחוזית ראתה לנגד עיניה. זרמנו איתם עם התכנון הפנימי ומהיום הראשון אמרנו להם הגמישות הזאת זה כל זמן זה לא פוגע בשכנים. זה הגייד ליינו. אמרנו מהיום הראשון, הפגישות מתועדות וההערות בדיקה מתועדות ואמרו להם – חברים ה-0.00 יש תכנית בינוי שאושרה ב-2024.

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 **יו"ר:**
- 2 מתי אמרתם להם את זה?
- 3
- 4 **עו"ד שיין:**
- 5 לכל אורך הערות הבדיקה. מהרגע שהם נכנסו לצנרת.
- 6
- 7 **יו"ר:**
- 8 בתיק המידע לא התייחסתם לזה.
- 9
- 10 **עו"ד שיין:**
- 11 תיק המידע שלח להראות את התב"ע ואמר תדעו לכם שאתם צריכים לעשות תכנית בינוי.
- 12
- 13 **יו"ר:**
- 14 אבל לא היה מידע ספציפי על זה שיש בצנרת תוכנית בינוי ופיתוח. לכאורה הם יכלו לעשות תכנית
- 15 בינוי שתואמת את מה שהם מבקשים היום לאישור הוועדה.
- 16 הם ידעו שצריך תכנית בינוי ופיתוח, רק שתוך כדי התהליך מישו, ולא סתם מישו - הרשות
- 17 המקומית - הקדים אותם והגיש תכנית בינוי ופיתוח לצורך הקמת הכביש תוך התייחסות לכל
- 18 הסביבה. זה יכול היה להיות מישו אחר. ואז זה לא מסתדר עם הבקשה להיתר שהם מקדמים. אם
- 19 הם היו מגישים בעצמם תכנית בינוי ופיתוח זה כן היה מסתדר. השאלה מה עושים במצב כזה. הם
- 20 לא חולקים על זה.
- 21
- 22 **עו"ד שיין:**
- 23 לכן אמרתי שזה תכנוני. הם מבקשים מכם שתקבעו 0.00 אחר.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 היה פה מירוף. הגישו בקשות להיתרים. המועצה המקומית הספיקה לאשר תכנית בינוי ופיתוח לפני
- 27 שהם הגישו. לכן יצא שהבקשה שלהם לא תואמת. בעיני זו שאלה משפטית האם במקרה כזה... אני
- 28 לא בטוחה שהמועד של מי הגיש ראשון הוא הקובע.
- 29
- 30 **גב' דותן:**
- 31 המגרשים שווקו ברמ"י כאשר חויבו לשלם כסף עבור הפיתוח.
- 32
- 33 **יו"ר:**
- 34 זה לא רלוונטי.
- 35
- 36

1 גב' דותן:

2 מי עושה את הפיתוח? הם שילמו שמישהו יעשה להם.

3

4 עו"ד שיין:

5 אני אסביר למה זה רלוונטי. כי תכנית הבינוי שאושרה בוועדה מוינה ואושרה גם על ידי רמ"י.

6

7 יו"ר:

8 ועדיין זה לא רלוונטי, כי הם לא יכלו לדעת שבעוד הם מצויים בעיצומו של הליך רישוי, תקודם

9 תוכנית בינוי ופיתוח שלא תואמת את ההליך שלהם.

10

11 עו"ד שיין:

12 אפשר להגיד שגם העיניים הבוחנות של רמ"י ראו לנכון לאשר את התכנון של הוועדה המקומית.

13

14 יו"ר:

15 האם תכנית בינוי ופיתוח שהוכנה למגרש אחר מחייבת את כל המגרשים או שיכול להיות מצב שבו

16 כל בעל מגרש יגיש תכנית בינוי ופיתוח משלו, כל עוד אין סתירה מהותית ביניהן, כל עוד הן מסתדרות

17 אחת עם השנייה. זאת אפשרות שתהיה תכנית פיתוח למגרש שלהם, זאת אופציה אחת. אופציה

18 אחרת זו אופציה משפטית, אם נגיע למסקנה שהדברים לא יכולים ללכת ביחד אז נצטרך להכריע

19 בסוגייה המשפטית למי זכות הבכורה. האם אפשר בכלל לתקוף תכנית בינוי ופיתוח שהוכנה על ידי

20 מישהו אחר ולא טובה להם. כידוע, כשאנחנו נכנסים לעולם של נספחי הבינוי, במיוחד הבוקעים,

21 עולים המון קשיים.

22 אני לא חושבת שהוראות התכנית מחייבות שתהיה רק תכנית בינוי ופיתוח אחת.

23

24 גב' דותן:

25 יחסית לשאר המגרשים זה תכנוני. אם הוא יגיש, השכן שלו מה יהיה?

26

27 עו"ד שיין:

28 על הנספח הזה עבדו כמה שנים טובות. יש לנו מיילים של פינג פונג, הוועדה שולחת..

29

30 יו"ר:

31 תיק מידע צריך להתייחס לתכניות בהכנה.

32

33 עו"ד שיין:

34 אבל זאת לא תכנית.

35

36

- 1 יו"ר:
- 2 אבל השאלה האם כשמדובר בנספח בוקע שבהכנה צריך להתייחס אליו בשלב תיק המידע?
- 3
- 4 עו"ד שיין:
- 5 הנספח הזה אושר במשך כמה שנים תחת העיניים הבוחנות והמתקצבות של רמ"י, היה תאורה, ביוב,
- 6 אולי 10 יועצים שהגישה בסוף את הערר הזה.
- 7
- 8 יו"ר:
- 9 פגשנו היום גם את האנשים שמבצעים בשטח.
- 10
- 11 עו"ד שיין:
- 12 הוועדה פעלה לפי מה שנדרש ממנה, זה אפילו לא נדרש ממנה, אפשר היה להטיל את זה על כל בעל
- 13 מגרש אבל הגדילה ראש הוועדה ועשתה את המסמך לכל השורה הזאת. ומה ההיגיון האדרי' מאחורי
- 14 תכנית הפיתוח? בסוף רוצים לשמור על איזשהו דירוג בין הבתים שספציפית לגבי מגרש 7 יש עוד
- 15 בית שככל שמגביהים יותר הוא נפגע יותר.
- 16
- 17 גב' דותן:
- 18 הבית ממול.
- 19
- 20 עו"ד שיין:
- 21 מציג.
- 22
- 23 יו"ר:
- 24 הלכנו את רחוב הדקל לכל אורכו, ממספר 1 ועד סופו. מעברו האחד של הכביש, החלק הגבוה יותר,
- 25 הבתים היו גבוהים מקו הכביש ומעברו השני הבתים היו נמוכים מקו הכביש. ככה בנוי הרחוב.
- 26 בצורה כזאת שמצד אחד שלו יש בתים שהם גבוהים יותר מהצד שני בתים נמוכים יותר.
- 27
- 28 עו"ד שיין:
- 29 בתוך הרצף הזה, במידרג מ-5 עד 12. התכנית בינוי מתייחסת לאותם מגרשים שאושרה בתכנית
- 30 החדשה וקובעת דירוג... מציג. יש לה איזשהו היגיון. הגבוה מתחיל ב-5, הולך ויורד. הבית שאני
- 31 מתכוון שהוא נפגע במיוחד מההגבהה המבוקשת זה הבית הזה –
- 32 הם מבקשים עוד 1.5 מ' ממה שכבר אושר.
- 33
- 34 יו"ר:
- 35 איפה אושר? הם יכולים להגיש תכנית בינוי ופיתוח משלהם.
- 36

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 **עו"ד שיין:**
- 2 יכולים ועדיין היו פוגשים את הוועדה.
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 יש משהו שונה בקטע הרחוב הזה מיתר הרחוב? מ-84 מספרים אחרים ברחוב? באותה שורה. שם
- 6 לא מסתירים?
- 7
- 8 **עו"ד שיין:**
- 9 לא יודע, זה מה שהוועדה התייחסה. זה הבית הקרוב והוא מושפע.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 הטענה שהוא מושפע היא טענה כללית. מה גובהו?
- 13
- 14 **עו"ד שיין:**
- 15 בתשריט שצירפנו לכתב התשובה יש את הגובה. הכביש נגמר בגובה 288.
- 16 לשאלת חברת הוועדה מה ממול מתוכנן 279 והם רוצים 291.
- 17
- 18 **יו"ר:**
- 19 יש בית בנוי. מה גובהו אני לא יודעת. מה מוסתר לו אני לא יודעת. אתם דורשים מהם להיות יותר
- 20 נמוכים כי הם מסתירים, אבל אני לא יודעת מה וכמה הם מסתירים.
- 21
- 22 **עו"ד שיין:**
- 23 אנחנו מבקשים שיתאימו לתכנית הבינוי.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 אנחנו כרגע בודקים את זה כי התכנית הראשית לא מחייבת את זה.
- 27 יש פה סיטואציה שנוצרה. אני לא יודעת למה דווקא במקטע רחוב הזה יש דרישה שלא חלה על כל
- 28 הרחוב?
- 29
- 30 **עו"ד שיין:**
- 31 אנחנו לא בעולם שאין את תכנית הבינוי.... 5 כבר התחיל לבנות לפי הגובה הזה. הגיש בקשה להיתר.
- 32
- 33 **עו"ד ניר:**
- 34 אף אחד לא בנה, כולם מחכים.
- 35
- 36

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 יו"ר:
- 2 הגיש בקשה זה לא התחיל לבנות.
- 3
- 4 גב' דותן:
- 5 יש החלטה.
- 6
- 7 יו"ר:
- 8 זה נטען עכשיו לראשונה.
- 9
- 10 עו"ד שיין:
- 11 מה?
- 12
- 13 יו"ר:
- 14 על מגרש מספר 5.
- 15
- 16 עו"ד שיין:
- 17 מספר 5 הגיש בקשה תואמת. כי אתם העליתם טענה האם אפשר לבדוד אותו.
- 18
- 19 יו"ר:
- 20 לא, זאת הייתה טענה בערר. מה שחסר בהתייחסות שלכם זה נתונים קונקרטיים, מה הגובה, למי
- 21 זה יסתיר, למי זה יפריע? איך זה לא יסתדר? יש פה מקרה שמישהו הגיש בקשה להיתר כשהוא
- 22 מבחינתו יכול לקדם תכנית בינוי ופיתוח ובסוף התהליך, אחרי יותר משנה פתאום אומרים לו לא.
- 23
- 24 עו"ד שיין:
- 25 הוא הגיש בקשה לתיק מידע בינואר 2024. הוא נכנס לצנרת באוקטובר 2024. עברת תנאי סף
- 26 באוקטובר 2024. הבקשה להיתר של התכנית בינוי ופיתוח אושרה בפברואר 2024. הרבה לפני.
- 27
- 28 יו"ר:
- 29 איך לא אמרתם לו?
- 30
- 31 עו"ד שיין:
- 32 אמרו לו.
- 33
- 34 יו"ר:
- 35 בתיק מידע. אם זה אושר בפברואר, לא אמרתם לו בתיק מידע מינואר שתיכף יש תוכנית בינוי
- 36 ופיתוח. זה לא נשמע הגיוני כל התהליך הזה.

- 1
- 2 **עו"ד שיין:**
- 3 מה שיותר הגיוני מה הוא היה מגיש אחרי אם הוועדה הייתה יודעת לעשות את הקישור.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 אם זה אושר חודש אחד בלבד אח"כ, זה התבקש הרבה לפני.
- 7
- 8 **עו"ד שיין:**
- 9 איך עובד תיק מידע? המידען או המידענית לפי גוש חלקה שואבים את התכניות החלות על הקרקע.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 יש פה חוסר נוחות בסיטואציה הכוללת הזאת. כי אתה דורש ממנו עכשיו.
- 13
- 14 **עו"ד שיין:**
- 15 אני ביקשתי את זה ממנו מזמן. הוא בעצם תוקף את תכנית הפיתוח.
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 ואז היית אומר שאין זכות ערר על זה.
- 19
- 20 **עו"ד שיין:**
- 21 אני לא הייתי אומר לו את זה.
- 22 תיק מידע בינואר 2024. פברואר 2024 מאושרת תכנית הפיתוח.
- 23 הוא רק אוקטובר 2024 עובר תנאי סף ונכנס למע' רישוי זמין. בכל התקופה מהרגע שהוא היה במגע
- 24 עם הוועדה המקומית אמרו לו – יש תכנית בינוי ופיתוח, תתיישר לפיה, הוא לא רצה כי הוא חשב
- 25 שהוא ישכנע איתכם. הוא בעצם תוקף את תכנית הבינוי והפיתוח.
- 26
- 27 **יו"ר:**
- 28 נכון. הוא אומר לכם התכנית בינוי ופיתוח הזה, שאישרתם עם הרבה כוונות טובות, לא טובה, כי
- 29 המשמעות שהביתם כולם יהיו קבורים באדמה.
- 30
- 31 **עו"ד שיין:**
- 32 אז קודם כל לא דובר על בתים קבורים באדמה כי התכנון המקורי שיהיה מרתף עם חצר. היה תכנון
- 33 למרתף בלבד. זה שבאנו לקראתו...
- 34 מה זה לב הערר? הוא אומר אנחנו יודעים לתכנן טוב יותר מכך. אותנו לא שכנעתם. ולראייה גם
- 35 אישרנו את התכנון שאתם רוצים. אז הם באים אליכם. לכן זה ערר תכנוני.
- 36

1 יו"ר:

2 יש פה עוד כמה דברים בעיני.

3

4 עו"ד שיין:

5 בעולם שאין תכנית בינוי כוללת הם היו מגישים תכנית בינוי עם הבקשה להיתר שלהם, היו מציגים

6 את הגובה הזה, גם אז הוועדה הייתה אומרת אנחנו רוצים לשמור על 1.5 מ' גם אז היו באים אלינו

7 ורוצים שתתכננו במקומם.

8

9 יו"ר:

10 אנחנו לא מתכננים במקומכם. יכול להיות שהחלטה של הוועדה המקומית היא סבירה, אבל אנחנו

11 כמוסד תכנון, לא בוחנים אם ההחלטה של הוועדה המקומית סבירה. אנחנו לא בית משפט לעניינים

12 מינהליים. אנחנו יכולים לקבל החלטה תכנונית אחרת במקום הוועדה המקומית, זו סמכותנו

13 כוועדת ערר. וכשאנחנו מסתכלים איך בנויים הבתים לאורך כל הרחוב אנחנו לא מבינים למה דווקא

14 פה הוחלט לסטות משאר הרחוב ולחייב אותם להיות 1.5 מ' יותר נמוכים. לא ראינו משהו בשטח

15 שיכול להסביר את זה. אנחנו מבינים שיש פה כבר תכנית פינוי בינוי שאושרה, אבל אני לא בטוחה

16 שאי אפשר לאשר את החריגה הזאת. לכך נוספות הנסיבות המשפטיות הנוספות.

17 לא הסברתם לנו למה. לא הראיתם נתונים שיסבירו למה דווקא התכנון שאושר נכון. למה לא נכון

18 היה לאשר תכנית בינוי ופיתוח אחרת?

19 לא הראיתם שזה מסתיר משהו, וזו חריגה מהמשך הרחוב. זה משהו אחר, זה כללים חדשים על קטע

20 רחוב קטן.

21

22 עו"ד שיין:

23 אם כב' הוועדה חושבת שבסיוור של שעתיים ושעה קריאה יודעת לעשות יותר טוב ממה שעשו עשרה

24 יועצים.

25

26 יו"ר:

27 לא הראיתם למה החליטו.

28

29 עו"ד שיין:

30 עשו עבודה וראינו שהיא מוצלחת.

31

32 יו"ר:

33 אתה טוען ומייצג ברוב כשרון, כמו תמיד, אבל הטענות הן טענות כלליות של: זה יסתיר לבית שנמצא

34 מאחור. מה גובה הבית? מה בדיוק יסתיר לו?

35

36

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

- 1 **עו"ד שיין:**
- 2 זאת הטענה השנייה. הטענה הראשית זו השמירה על הדירוג. יש פה טופוגרפיה ורוצים לשמור על
- 3 הדירוג. הסטטוס של בית מספר 5 הוא לאשר. 5 הכי גבוה.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 אז איך זה בדיוק אותו דבר?
- 7
- 8 **עו"ד שיין:**
- 9 הוא הגיש שח-0.00 שלו 291, הגובה תואם את מה שהוועדה דרשה.
- 10 אישרנו בקשה להיתר.
- 11
- 12 **גב' דותן:**
- 13 אושרה בקשה להיתר ל-2 יח"ד מפלס 291.10. אישור בקשה להיתר. החלטה, פרוטוקול. בבקשה
- 14 להיתר.
- 15 לשאלת היו"ר מתי ניתנה ההחלטה הזאת, אני משיבה שבישיבה הקודמת, לפני שבועיים-שלושה.
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 כלומר אחרי הגשת הערר.
- 19
- 20 **גב' דותן:**
- 21 כן.
- 22
- 23 **יו"ר:**
- 24 אז זה לא רלוונטי. מתי הם הגישו את הבקשה להיתר?
- 25 כל הסיטואציה שנוצרה פה מאוד בעייתית.
- 26
- 27 **חברת הוועדה:**
- 28 מגרש 5 מבחינה טופוגרפית זה בעצם ראש הגבעה, והוא די שטוח. ממגרש 7 זה מתחיל לרדת למטה.
- 29 זה לא מדרון שרץ ממגרש 5.
- 30 ז"א ששני המגרשים הראשונים, 5 ו-6 הם די לא בשיפוע. הם די ישרים ואז 7 מתחיל לרדת.
- 31 אז ההתייחסות היא לא מדויקת. מה שאתה אומר שאתה רוצה לרדת עם השיפוע, אבל יש לך למעלה
- 32 אזור אחד שהוא שטוח.
- 33
- 34 **עו"ד שיין:**
- 35 כן, אבל במופע אני רוצה מהמגרש העליון לייצר מדרגות.
- 36

- 1 **חברת הוועדה:**
- 2 גם אם אנחנו מייצרים משהו אחר זה בכל זאת שונה כי מה שאתם מייצרים פה זה משהו מעוות עם
- 3 הכביש. הכביש ישר ואתם מייצרים דירוג.
- 4
- 5 **חבר הוועדה:**
- 6 בגלל שלא כל המגרשים בשטח אחיד ניתן לאזן בין מגרש למגרש.
- 7
- 8 **עו"ד שיין:**
- 9 אני עורך דין. אין לי מושג. אנשי התכנון קבעו את זה.
- 10
- 11 **גב' דותן:**
- 12 זה לא ישר. שמרנו על אותו מידרג גם לבית הקיים. הבית הקיים הוא 1.5 מ' מהכביש.
- 13 לשאלת חברת הוועדה על איזה מבנה קיים את מדברת, אני משיבה שהבית הקיים ליד השצ"פ שאתם
- 14 טוענים שאנחנו חרגנו.
- 15
- 16 **חברת הוועדה:**
- 17 הוא בהפרדה ובדרך לרדת, הוא לא קשור בכלל למדרון הספציפי הזה.
- 18
- 19 **חבר הוועדה:**
- 20 אני בטוח שיש לכם חשש שמחר בבוקר מגרשים נוספים יבואו וידרשו דברים דומים. אבל יש לכם
- 21 תשובה לזה. כל מגרש שונה מהמגרש השני מבחינת גבהים, לכן יש לכם ארסנל של תשובות לכל
- 22 בקשה ובקשה.
- 23
- 24 **גב' דותן:**
- 25 לכן ראינו בעינינו לעשות סדרה, במיוחד שיש פה דו משפחתיים, אז אחד יעלה ככה ואחד יעלה ככה?
- 26 שמרנו על הכלל של הכביש, ללכת עם הכביש ולא לחרוג מהתקנות, לא לעלות יותר מ-1.20 מ',
- 27 מהכניסה הקובעת, עם רגישות לפני הקרקע ולטופוגרפיה.
- 28 הבית הקיים ברחוב מעבר לשצ"פ שגובל עם 5, גם הוא עלה רק 1.5 מ' מעל גובה הכביש. אותו כלל
- 29 נשמר לאורך כל התכנית.
- 30
- 31 **חברת הוועדה:**
- 32 אני רק אומרת שהכביש עצמו... אתם הרי רציתם ללכת יחד עם הכביש, בחלק העליון של 5 ו-6 ז לא
- 33 הולך עם הכביש משום שהכביש בכלל לא בירידה. כי בין 5 ל-6 זה שטוח. לא בין המגרשים.
- 34
- 35 **חברת הוועדה:**
- 36 בסיוור שהינו זה מגודר. יש שם בית בקצה. מה הגובה שלו? המגרש של 5 לדעתי ממשיך אותו כי

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/0525/1017
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

1 המדרון ישר. מציגה.

2

3

4 **גב' דותן:**

5 מגרש 384 הוא נקרא, ה-0.00 שלו הוא 294 ומפלס הכביש הוא 292.5, דהיינו 1.5 מ' מהכביש. אותו

6 כלל נשמר.

7

8 **יו"ר:**

9 אני רק רוצה להבין.

10

11 **עו"ד קולודני:**

12 נאמרים פה דברים סותרים. זה הפוך.

13

14 **יו"ר:**

15 מפרידים שצפים בין המגרשים,

16

17 **עו"ד שיין:**

18 זה פרטי, זה לא ציבורי.

19

20 **יו"ר:**

21 זה שטח פתוח.

22

23 **עו"ד שיין:**

24 אתה לא יכול להגיע מהכביש למעבר.

25

26 **חברת הוועדה:**

27 מה שמנסים להגיד זה שאישרתם בקשה על מגרש 5 בגובה...

28

29 **יו"ר:**

30 אולי אני טועה, אבל בתחושה שלי יש פה אולי ניסיון להתעקש על עקרון שנקבע בתכנית הבינוי

31 והפיתוח בכל מחיר. לא ראיתי כזאת אחידות לאורך הרחוב בין הבתים, לא ראיתי איזשהו עקרון

32 שמנחה את הרחוב. לא הצלחתי להבין למה כ"כ קריטי לשמור על הדירוג דווקא בקטע הרחוב הזה

33 של כל בית ביחס לבית משמאלו או מימינו, ואני לא בטוחה שזה מצדיק את ההתעקשות פה. גם אם

34 הוועדה המקומית תכננה, ואני בטוחה שכוונותיה היו מצוינות, אין לי ספק, אבל נוצר מצב שאני לא

35 בטוחה שכ"כ מצדיק את זה. עכשיו לשלוח אותם לעשות תכנון שונה לחלוטין שממש יכול לשנות,

36 זה לא רק להחזיר אותם לנק' התחלה מבחינת זמן, אלא לחייב אותם לשנות את כל הרעיון של שתי

ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוזית - מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 - 14:00, יום ד' 8:30 - 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

1 יח"ד ואיך הן מתחברות אחת לשנייה, רעיון שכשלעצמו כן אושר להם, ואני לא בטוחה שיתיישב עם
2 ההנמכה של הבית. כיום כבר לא מדובר על לעשות מרתף בחלק הגבוה יותר. אני לא בטוחה
3 שהעקרונות מצדיקים את התוצאה במקרה הזה. אני מאוד מכבדת את המדיניות של הוועדה
4 המקומית, אבל יש פה איזה סיטואציה. אין אחידות.

6 **עו"ד שיין:**

7 לא טענו שיש.

9 **יו"ר:**

10 ועדיין הרחוב מאוד יפה, ואני לא בטוחה שזה כ"כ קריטי. לא ראיתי משהו שמצדיק עכשיו לא לאשר
11 להם את זה. אנחנו לא יודעים מה יהיה הגובה של היח"ד במגרשים האחרים, עדיין לא.

13 **עו"ד שיין:**

14 הגובה של היחידות העתידיות יהיו בהתאם להוראות שנגיד להם. המפלס ברור וגובה קומה ברור.
15 למה לבדוק כל דבר לגופו? עשינו כבר את העבודה.

17 **יו"ר:**

18 בגלל שעשיתם כבר את העבודה אתם לא מוכנים לקבל שמישהו אולי רואה את זה אחרת? אני מבינה
19 שאתם הוועדה והם מבקשי ההיתר, ואני גם מאמינה שמי שאמור לתכנן את היישוב זו הוועדה ולא
20 יזמים, אבל יש סיטואציה שנוצרה ואני לא בטוחה שזה נכון כ"כ להתעקש פה. אני כן רואה מה זה
21 יעשה מבחינת המגרש, את הפגיעה, ואני לא רואה את הפגיעה האמיתית ברמת התכנון של המתחם.

23 **גב' דותן:**

24 מה יעשה הדו שלו? איך אנחנו נתייחס?

26 **עו"ד קולודני:**

27 אותו דבר. הוא חתם לכם.

29 **חברת הוועדה:**

30 מי שיחוייב, הדו, ללכת איתם, עלויות הבינוי שלו יהיו יותר זולות כי כמות כריית הקרקע תהיה
31 הרבה יותר קטנה.

33 **גב' דותן:**

34 בן אדם רוצה לבנות את ביתו, לא בטוח שהוא יתאים את עצמו אליו.

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: חמ/1017/0525
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

עו"ד קולודני:

הוא חתם שהוא רוצה.

יו"ר:

צריך להתאים ל-1.20 מ' של תקנות. ואני אגיד בזהירות שלא בטוח שצריך לכל המגרשים האחרים באזור.

עו"ד שיין:

אז עוד חודש גם מגרש 5 פה. הוא ירצה יותר. מה שתחליטו פה זה תופס לכולם.

חבר הוועדה:

אני עדיין לא חושב כי כל מגרש הוא לגופו. בגלל מה שהעירה חברת הוועדה. ואם כן, אז מה.

עו"ד שיין:

לכן אמרתי שזה ערר תכנוני. אתם חושבים שאתם יודעים לתכנן יותר טוב מאיתנו.

יו"ר:

מותר לנו לחשוב אחרת.

עו"ד שיין:

אני גם לא אומר זאת אמירה פסולה. זה בסדר גמור.

יו"ר:

אבל כן יש לנו את הראייה המתכללת יותר. אנחנו מביאים אולי עוד שיקולים בחשבון. בכל זאת קבעו בחוק שיו"ר הוועדה הזאת הוא לא מתכנן ולא אדריכל. אנחנו מביאים שיקולים נוספים לסיטואציה. אני מתחברת למה שאמרו שני נציגי הוועדה שזה לא בהכרח יהיה נכון לשני המגרשים ולעומת זאת ואם גם שם נאשר את זה, אז? אם יש תכנון יותר טוב – ולמה שהוועדה לא תרצה אותו? אמרתם שאתם זורמים עם התושבים כל עוד זה לא מפריע. פה לא נראה שזה מפריע.

גב' דותן:

איך נתגבר על ה-1.20 מ'?

יו"ר:

עד 1.20 מ' מאמצע המגרש. יותר מזה אנחנו לא יכולים לאשר. אבל אולי בתכנון יותר טוב?

- 1 **גב' דותן:**
- 2 לא לוקחים 4 קצוות ממגרש. מה שהוא הסביר זה מירושלים. לוקחים מאמצע המגרש, בחזית
- 3 הכניסה הקובעת, לא יותר מ-1.20 מ'.
- 4
- 5 **עו"ד קולודני:**
- 6 צירפנו פסיקה.
- 7
- 8 **יו"ר:**
- 9 אני יודעת שביישוב הררי זה נכון.
- 10
- 11 **גב' דותן:**
- 12 אילו הוא לא היה עולה על 1.20 מ' מה אכפת לי? ה-4 נק' של המגרש זה לא נכון.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 אתם מוכנים להסכים ל-1.20 מ' לפי השיטה...
- 16
- 17 **עו"ד קולודני:**
- 18 לפי הפסיקה אנחנו מוכנים. מאמצע המגרש, כן. אנחנו יורדים מאמצע המגרש.
- 19
- 20 **גב' דותן:**
- 21 גם 3 מ' הוא יכול לעלות לפי החישוב שלו.
- 22
- 23 **חברת הוועדה:**
- 24 הבעיה התכנונית שלי שמראש כל הקרקע יושבת כ-1.5 מ' מעל גובה הכביש.
- 25 הקרקע עצמה. ולמעלה יש טיפוס.
- 26
- 27 **גב' דותן:**
- 28 הם רוצים לשנות בכלל את הראייה של התכנית.
- 29
- 30 **עו"ד קולודני:**
- 31 מפנה לעת"מ בסעיף 66 לערר.
- 32
- 33 **יו"ר:**
- 34 בערר חביב דיברו על מגרש מדרוני. גם בפרנקל דיברו על מדרוני.
- 35 לפיד עונה על הגדרה של יישוב הררי לצורך העניין, בטח רחוב הדקל שבו סיינו.
- 36

- 1 **חברת הוועדה:**
- 2 במקרה הזה זה לא כניסה מלמעלה וכניסה מלמטה. אבל יש שתי כניסות למבנה. אחת יציאה לחצר,
- 3 ז"א שעדיין יש יציאה לחוץ מהצד השני.
- 4
- 5 **גב' דותן:**
- 6 יש לו יותר משתי כניסות.
- 7
- 8 **חברת הוועדה:**
- 9 ובגלל זה זה כן תופס אמצע מגרש.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 אני חושבת שאפשר לאמץ את ה-1.20 מ' גם לפי שיטת החישוב של העוררים, וזה בסדר. אותה גישה
- 13 שאני מאוד מעריכה של הוועדה המקומית, של לאפשר איפה שזה לא מפריע, נכונה גם פה. אני חושבת
- 14 שלאפשר לעוררים את מה שביקשו יבטא טוב את רוח הוועדה.
- 15
- 16 **גב' דותן:**
- 17 למה לא מקבלים את הפתרון של להעביר את המדרגות לצד השני?
- 18
- 19 **חברת הוועדה:**
- 20 זה לא פותר את הקירות התומכים ואת הדירוג בהם, זה לא פותר את הקבירה של חלק מהמבנה.
- 21
- 22 **דיון מחוץ לפרוטוקול**
- 23
- 24 **לאחר הפסקה**
- 25
- 26 **דיון מחוץ לפרוטוקול**
- 27
- 28 **ב"כ הצדדים:**
- 29 בנסיבותיו הייחודיות של מקרה זה, מבלי שיש בו כדי ללמד על שאר המגרשים, לאחר ששמענו את
- 30 הערות ועדת הערר ומבלי לגרוע מטענותינו, הגענו בינינו להסכמה שלפיה גובה ה-0.00 של מגרש 7
- 31 במקרה זה ייקבע כ-291.19 מ' מעל פני הים.
- 32 היתר הבנייה שיינתן יהווה גם את תכנית הבינוי והפיתוח למגרש 7, הנדרשת לפי סעיף 6.1א לתכנית
- 33 424-0594606.
- 34
- 35

מספר תיק: חמ/1017/0525
מס' ישיבה: 11-25
תאריך ישיבה: 11/06/2025

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

החלטה

1
2
3 אנו סבורים כי ההסכמה אליה הגיעו הצדדים היא הסכמה טובה וראויה, ההולמת את נסיבות
4 המקרה ואנו מעניקים לה בזאת תוקף של החלטת ועדת ערר.
5 לאור האמור, הערר מתקבל.
6 אין צו להוצאות.

7
8
9
10 ההחלטה ניתנה פה אחד במעמד הצדדים ביום: ט"ו סיון תשפ"ה, 11 יוני 2025.

11
12
מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז מרכז

נורית גור
מזכירת ועדת הערר
מחוז מרכז