

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מספר תיק: רע/1011/0523
מס' ישיבה: 10-2023
תאריך ישיבה: 07/06/2023

1	<u>בפני:</u>	יו"ר הוועדה:	עו"ד מאיה אשכנזי
2			
3	חברי הוועדה:		אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (13): מר שמואל חכים
4			נציגת מתכנן המחוז: גב' אביטל דדון
5			נציג ציבור: מר דודו כהן
6			נציג ציבור: מר ראים פלאח
7			
8	<u>העוררת:</u>		
9			
10			-נגד-
11			
12	<u>המשיבים:</u>		1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה
13			2. [Redacted]
14			
15			
16			
17	<u>תאריך הישיבה:</u>	07/06/2023	
18			
19	<u>נוכחים:</u>		
20	מטעם העוררת:		[Redacted]
21	מטעם הוועדה המקומית:		עו"ד אבישג חכם, מר יהודה רובינשטיין
22	מטעם המשיבים 2:		עו"ד אלעד וייסטוך [Redacted]
23			
24	<u>מזכירת ועדה:</u>		גב' נורית גור
25			
26	<u>קלדנית:</u>		גב' גל ארבל
27			

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

פרוטוקול

- 1
- 2 **מר רובינשטיין:**
- 3 אני חושב שזו בקשה שלא צריך להציג אותה, זה יותר מחלוקת משפטית על פרשנויות. מדובר פה על
4 חלקה של כ- 300 דונם, כאשר היום קיימות שם 2 יח"ד ומבקשים להרוס אחת ולבנות במקום זה
5 עוד 2 יח"ד, כאשר יחידת הדיור התבקשה בהקלה. מותר פה על פי רע/2000 2.65 יח"ד לדונם, כאשר
6 יוצא פה לפי החשבון 3.1, מעגלים ל-3, ויחידת הדיור השלישית לא מבקשים כיחידת דיור שלישית
7 אלא רביעית כאשר השלישית תיבנה בעתיד, ככל ויהיו עדיין זכויות. הבקשה הוגשה שלא בהסכמה.
8
- 9 **עו"ד חכם:**
- 10 היא נדחתה משני טעמים. קודם כל אין פה הסכמה, זה ברור שאין תימוכין קנייניים, זה בעייתי לדון
11 בבקשה כשהבעלים השני במגרש מסרב לבקשה. יחידת הדיור השלישית התב"עית שניתן לבנות
12 למעשה שייכת לשני הצדדים מבחינת הזכויות. אז מה שהם ביקשו לעשות זה לקחת ולבנות את
13 הרביעית שהיא רק מכוח ההקלה ולא הזכויות התב"עיות והשלישית אם וכאשר ירצו לבנות אז זה
14 יהיה מכוח התב"ע.
15
- 16 **יו"ר:**
- 17 בפני העוררת יש שתי משוכות עיקריות: האחת החובה לקבל מכוח התקנות את ההסכמה של כל
18 בעלי הזכויות במגרש לתוספת יח"ד, והמשוכה השנייה, אנחנו בוחנים הקלה על פי מבחנים מוכרים,
19 האם יש הצדקה תכנונית לבקשה כאשר לא מוצו הזכויות? האם לא מדובר בעצם בהצדקה קניינית,
20 שאינה אמת מידה לאישור ההקלה?
21
- 22 **עו"ד אפרתי:**
- 23 אני אתחיל ראשון ראשון ואחרון אחרון. אפתח סוגריים ואציין שיש פה הסכם שיתוף של חלוקה
24 מוחלטת. מחצית המגרש 619 שייכתן לעוררת ועליו חצי מה"דו", והמחצית השנייה של 619 על שם
25 המשיבים. כלומר כל בנייה שהתבקשה התבקשה אך ורק על השטח של העוררת. וזה במובחן מפס"ד
26 קנרוב, במובחן מפס"ד בני אליעזר ולהבנתני זה בשונה גם ממה שהיה ביסודות יניב. אצלנו אנחנו לא
27 באים לעשות בנייה על שטח משותף אלא שטח שבחזקה ייחודית.
28
- 29 **יו"ר:**
- 30 זה לא שונה מיסודות יניב.
31
- 32 **עו"ד אפרתי:**
- 33 אצלנו זה לא ככה. מה שאנחנו רצינו להראות זה שההתייחסות צריכה להיות שונה כשמדברים על
34 זכויות משותפות. ותכף אסביר מדוע. קודם כל לגבי עניין ההסכמה, וזה שאי אפשר להתעלם מהשלב

1 שהגעתי אליו בבקשה הזאת. את הבקשה הזאת להיתר הגשתי בשנת 2021 אחרי שפתחתי תיק מידע
2 תכנוני להיתר, אחרי שעברתי את כל הדרישות והגשתי בקשה להיתר ועברתי גם את כל התנאים
3 המקדמיים, פרסמתי הקלה ובעצם אם אני מפנה אתכם ל"מדריך למבקש הקלות ושימוש חורג"
4 שאת זה קיבלנו במסגרת מידע תכנוני מהוועדה יש בטבלה התייחסות ליח"ד שבס או כחלון,
5 ואומרים... (מצטטת). אני עברתי את כל הדברים האלה. זה כבר פאסה. אני כבר נכנסתי לתוך
6 המסלול. מה שאומר שהלכתי והבאתי אישור פיקוד העורף, אישור חניות, אישור מהעיר רעננה
7 ואישור פיתוח ואת כל האישורים שנדרשתי, בכלל כדי להיכנס לתוך הדיון בוועדה המקומית. עברתי
8 כבר את המשוכות האלה. זה היה נכון, בטעות או לא, כרגע בעיני זה לא רלוונטי כי הגעתי לאן
9 שהגעתי. ולכן בנסיבות האלה מבחינתנו העניין של 'היינו צריכים' לא מצדיק לפסול אותי אחרי
10 שעברתי את כל המשוכה הזאת. איך אנחנו פותרים את העניין הזה? הרי גם כשאני צריכה לפרק את
11 השיתוף בזכויות המשותפות, עברתי כבר לשלב השני של הטיעון, הייתי צריכה להתחיל עם יח"ד
12 רביעית אבל מיד אגיע אליו. אתייחס בהמשך דבריי גם ליחידה הרביעית ולכך שאם תאשרו את זה
13 סביר להניח שכן תינתן לי הסכמת השכן ואז אולי פתרנו את כל הבעיה. בכל זאת אתייחס לעניין של
14 הסכמת שכן, שזו המשוכה הראשונה שהצגת. כמו שהראיתי גם פרסמתי הקלה, עברתי את כל
15 השלבים, כרגע הגעתי לשלב שהוועדה המקומית צריכה לדון. יש לה שתי אפשרויות, אחת לכי
16 הביתה, לא הוכחת תימוכין קנייניים, על החלטה כזאת אני חושבת שהיא לא חוקית בטח אחרי
17 שהגעתי לאן שהגעתי. היא לא סבירה באופן קיצוני, היא פוגעת במידה שעולה על הנדרש כאשר יש
18 סעד פחות פוגעני שעדיין עומד בחוק. ואז האופציה השנייה שלה לפעול זה קודם לקיים דיון תכנוני,
19 אני מסתכלת על הבקשה אני רוצה לראות האם מבחינה תכנונית זה מקובל עליי, האם ראוי באזור
20 הזה שיהיו 4 יחידות ולא 3, כלומר להפעיל שיקול דעת לגבי המשטר התכנוני התקף.

21
22 **יו"ר:**

23 נאמר שהתוכנית הכוללת מאפשרת גם 8 יח"ד.

24
25 **עו"ד אפרתי:**

26 אז בכלל זה תקף. ואז אם מבחינה תכנונית הוועדה רואה שראוי ונכון לאשר 4 יח"ד אני לא רואה
27 מה הבעייתיות להגיד זה לא הקלה על חשבון. אני אסביר למה זה לא. תקנות סטייה ניכרת, ההגדרה
28 שלהן היא עבודה בסטייה מהוראות תכנית. התכנית אומרת מותר 3 יח"ד, היא לא מחייבת אותי
29 לבנות אותי אבל אומרת שמותר. אני מבקשת כבר היום את הרביעית ואני לא חושבת שזה נוגד את
30 התקנות אם עדיין השלישית לא נבנתה. מן הסתם היא תיבנה במהלך התקופה, זה יקרה, רק השאלה
31 עכשיו איך אנחנו מגדירים את מה שאני מבקשת וההגדרה שלי של יחידה רביעית בהקלה מתכנית,
32 לא מהמצב שקיים בשטח, לא זאת ההקלה שמתבקשת, אם באים ואומרים לי זו הקלה עתידית על
33 חשבון זה להגיד אנחנו נותנים הקלה ממצב קיים בשטח, וזה לא המצב המשפטי. המצב המשפטי
34 מחייב אותנו לבחון מבחינה תכנונית את המשטר התכנוני התקף כמה יהום מותר שזה 3 יח"ד והאם
35 אני מוכנה לתת בהקלה את תוספת היחידה הרביעית, האם זה ראוי, האם יש תשתיות.

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 לשאלת היו"ר מה ההצדקה התכנונית, ההצדקה התכנונית קיימת מעצם הוספת יחידת הדיור ובעצם
2 מתן מענה למצב שהוא עד היום לדעתי מצב חירום לאומי של מחסור ביחידות דיור.
3 גם אם אני אמצה את זכויות הבנייה עדיין אגיע ל-3.
4
5 **יו"ר:**
6 נראה שההצדקה קניינית.
7
8 **עו"ד אפרתי:**
9 היא תכנונית. אתם קושרים אותה לקניין כשאתם אומרים תבנו את השלישית.
10 אני מבקשת להוסיף שתיים אבל לבנות כרגע את הרביעית. תכנונית לאפשר לי 4 יח"ד במגרש הזה.
11
12 **יו"ר:**
13 הבקשה מתייחסת ל-2 יח"ד.
14
15 **עו"ד אפרתי:**
16 זו הריסה אחת קיימת ועוד 2.
17
18 **יו"ר:**
19 כלומר, את לא מבקשת לבנות 3 את מבקשת לבנות 2.
20
21 **עו"ד אפרתי:**
22 נכון.
23
24 **יו"ר:**
25 אז את לא ממצה את כל הזכויות.
26
27 **עו"ד חכם:**
28 הצדקה זה חריג לקיים. ברגע שמיצתה את כל המכסה בתכנית צריך לראות אם יש הצדקה לקבוע
29 עוד יחידה. זה החריג לכלל.
30
31 **יו"ר:**
32 המקום שבו מאשרים הקלה לפני מיצוי זכויות תכנוניות זה כאשר ההקלה נועדה לאפשר את מיצוי
33 הזכויות, נניח הקלה מקו בניין. במקרה הזה ההצדקה היא קניינית, הסיבה היא שהשותפים לא
34 מעוניינים.
35

- 1 **עו"ד אפרתי:**
- 2 הוא כרגע לא מעוניין.
- 3 כדי לקבל את ההסכמה שלהם, אנחנו לא רוצים לפגוע. באיזושהי מקום ההצדקה היא לא באמת
- 4 קניינית אלא המחשבה התכנונית שיש שם 4 יח"ד, אי אפשר להגיד שזו לא מטרה ראויה. אז מה אם
- 5 המימוש שלה יהיה עוד שנתיים-3-4.
- 6
- 7 **יו"ר:**
- 8 הוועדה אומרת תקדמו תכנית.
- 9
- 10 **עו"ד אפרתי:**
- 11 אני לא יכולה לקדם תכנית כי יש לנו רק חצי מהשטח.
- 12
- 13 **עו"ד חכם:**
- 14 אם זה במושע הם לא צריכים הסכמה של 75% כי זה במושע. הכל שלהם.
- 15
- 16 **עו"ד וייסטוך:**
- 17 אבל יש הסכם שיתוף.
- 18
- 19 **עו"ד אפרתי:**
- 20 הוא מחלק בצורה מאוד מוגדרת. אנחנו גם לא רוצים לעשות חלוקה כי אז נאבד את הזכאות ליחידה
- 21 שלישית. אם אני עושה תשריט חלוקה אני מאבדת יחידה אחת כי המיני' לאחת זה 500. ולשתיים זה
- 22 750. ואז הוא יטען שאני פוגעת בזכויות.
- 23
- 24 **יו"ר:**
- 25 אבל בגודל מגרש מינימלי את יכולה לבקש הקלה.
- 26
- 27 **עו"ד אפרתי:**
- 28 אבל אני עדיין פוגעת בו כי אני משאירה אותו במקום אפשרות ליחידה שלישית ואז אני לא עוברת
- 29 את תנאי הסף.
- 30
- 31 **עו"ד וייסטוך:**
- 32 איזה סעיף זה של הקלה?
- 33
- 34 **עו"ד אפרתי:**
- 35 החרגה של 750?

- 1
- 2 **מר רובינשטיין:**
- 3 אם הם מחלקים את זה אז בעוד שנה וחצי לא ניתן יהיה לבקש הקלה מגודל מגרש מיני.
- 4
- 5 **עו"ד אפרתי:**
- 6 בסופו של דבר, מהבחינה הפרקטית המקרה שלנו שונה לחלוטין מענין קירשנבאום, אנחנו שני בעלי
- 7 זכויות, אנחנו עם קרקע מאוד ספציפית וייחודית לכל אחד מהצדדים עם ההסכמה הקניינית שלנו
- 8 ומה שיש לנו זה זכויות לעוד יח"ד אחת. אם היינו ביחד מגישים, הצענו, ואז הוא אמר ובצדק אני
- 9 כרגע לא רוצה לבנות. אז אם אני לא אבנה עכשיו ההיתר יפקע לפחות לגבי מה שלא נבנה, מה שכן
- 10 נבנה יסחבו את היחידה השלישית ואני כיחידה רביעית נעלמה. לכן אני ביקשתי רביעית ואני אשלם
- 11 את ההיטל השבחה. אני לא חושבת שיש עם זה בעיה, זה פתיר.
- 12 בין אם אנחנו נלך על יחידה רביעית בהקלה שזה יעזור לנו כי אז סביר להניח שיש לי הסכמה ואז
- 13 עשיתי וי גדול על תימוכין קנייניים, עשיתי וי גדול על הצדקה תכנונית, אבל עדיין אני אגיש את
- 14 יחידת הדיור הרביעית שלי, כרגע הוא לא בנוי לבנות את היחידה השלישית, אני לא יכולה לכפות
- 15 עליו ואז נגיע למצב שהם יתאדו ואז היחידה הנוספת
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 ז"א שההצדקה שלך היא שעכשיו את יכולה לבקש הקלה, ובעתיד אי אפשר יהיה. אני לא בטוחה
- 19 שגם זה עונה על המבחן של הצדקה תכנונית.
- 20
- 21 **עו"ד אפרתי:**
- 22 וממילא אני לא נוגדת את התכנית הכוללנית. אני חושבת שישום מהיר של תכנון במיוחד של תוספת
- 23 יח"ד, צריך להיות איזושהו אינטרס שצריך לראות אותו כהצדקה תכנונית וכאינטרס.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 להחלטה מן הסוג שאת מכוונת אליו עשויות להיות משמעויות שחורגות מהמקרה הזה. השלכות
- 27 רחב בעייתיות. הקלה זו לא דרך המלך.
- 28
- 29 **עו"ד אפרתי:**
- 30 לא צריכות להיות עוד הרבה בקשות כאלה, כי באמת עוד מעט זה יפקע ולכן המקרים מעטים.
- 31
- 32 **מר רובינשטיין:**
- 33 בתקנות זה נרשם, אם ישנו את התקנות ישנו את החוק.
- 34
- 35

עו"ד וייסטוד:

1 גם תמ"א 38 היתה אמורה לפקוע מזמן והאריכו.
2
3

עו"ד אפרתי:

4 אינטרס של תוספת יח"ד הובא בחוק עצמו, זאת הצדקה שהיא מספיק חזקה לפחות בנסיבות
5 הקונקרטיות שלנו לבוא לאפשר את זה, אני לא בטוחה שאנחנו מדברים על משהו פורץ גבולות או
6 ממש יוצר איזושהי בעייתיות או השלכות רוחב. ראשית, רעננה עצמה אישרה לא מעט בקשות כאלה,
7 גם פ"ת עד אשר ניתנה החלטה של קירשנבאום. לשאלת היו"ר אם יש לי דוג' לאישור הקלות כאלו...
8
9

עו"ד חכם:

10 אני מודה, עד שהגיעו אלינו עם ההחלטה בעניין קירשנבאום נהגנו לאשר.
11
12

עו"ד וייסטוד:

13 זה כרוך אחד בשני שבעל זכויות אחד לא חותם.
14
15

עו"ד אפרתי:

16 לכן מה שאני חושבת זה שכאשר מדברים על נסיבות המקרה הספציפי שלנו, הוא מאוד שונה
17 בקירשנבאום, שם הייתה בעיה אחרת לגמרי, הם עצמם לא הסכימו מה סך יחידות הדיור שניתן
18 לממש בסך הכל.
19
20

יו"ר:

21 בואו נשים רגע בצד את נסיבות קירשנבאום. אני מוטרדת משאלת החוקיות של מהלך כזה ומנכונות
22 של מצב כזה.
23
24

עו"ד אפרתי:

25 דווקא הראיה הפרקטית צריכה להוביל לדבר כזה. בואו נדבר על היחידה הרביעית ולא השלישית.
26 אני מאוד רוצה להגיע איתו להבנות ולהסכמות, אבל לא באופן שלא מתאים לו. אם אנחנו מסתכלים
27 על הפריזמה של הצדקה לתוספת יח"ד וגם מהבחינה של משהו רוחבי – למה זה כזה נורא אם אני
28 מקבעת יח"ד בעולם שבו אנחנו לא רואים מצב שאומרים לנו תפסיקו לייצר יח"ד. מה כ"כ נורא אם
29 נקבע יח"ד? ההצדקה היא לא מהעובדה שקיימות 3, הצדקה תמיד נבחנת בהיבט של המשטר
30 התכנוני התקף והוא קובע 3, המשטר התכנוני העתידי עתידי מאפשר לי גם הרבה יותר, אז אני עכשיו
31 בהקלה זה בדיוק הגמישות הנדרשת, זה בדיוק המקום לבקש הקלה כי נדרשת גמישות לבוא לבקש
32 כבר עכשיו יחידת דיור שהיא אינטרס ראשון מעלה. זה פותר לי עוד משהו, סכסוך קנייני. אני יודעת
33 שמוסד התכנון לא צריך לשמוע אותו ולעניין אותו אבל אם על הדרך אנחנו מקבלים תכלית כזו אנחנו
34 מגיעים למצב עוד יותר טוב. אני מנסה לחשוב למה מראש להגיד שאי אפשר לעשות את זה? איזה
35

1 תכלית זה משרת להגיד שיש פרשנות שאי אפשר לעשות? החוק והתקנות עצמן לא קובעות את זה.
2 לא אומרת הקלה בסטייה ממצב קיים בשטח, כשר המחוקק היה רוצה להגיד את זה הוא היה אומר
3 את זה. הוא אומר אני עושה הקלה תכנונית מהמשטר התכנוני. אם אנחנו הולכים על בחינה תכנונית
4 למה זה משנה מתי תוקם היחידה הרביעית? מה שמעניין אתכם זה האם תכנונית ראוי שבמקום
5 הזה ראוי שיאשרו 4 יח"ד ואני לא חושבת שמישהו יתווכח על זה שראוי לאשר שם 4 ואולי אפילו
6 מיותר. אני מבקשת הקלה להשלים לי 4 וזה בדיוק סוגר לי פינות, אני ממצבת נכסים ברעננה. מפה
7 אנחנו נמצאים בעולם שמצדיק ובכל מקרה – למה לא? אני לא אומרת לא לבדוק תכנונית. אני רוצה
8 שהוועדה המקומית תבדוק ותראה אצלנו בשטח הזה בשכונה הזאת על מגרש בגודל הזה ראוי שיהיו
9 4 יח"ד או לא? שתקים את הדיון הזה. אני מבקשת יח"ד אחת. בכל זאת יש הקלות והן נועדו
10 לגמישות, למה לי ללכת לתכנית בתהליך ארוך ואני מבקשת בהקלה להוסיף רק אחת. במקום הזה
11 דווקא יהיה נכון לאחוז בפרשנות שלא נשללת שום מילה בחוק, ולכן מטעמי מדיניות משפטית זו
12 צריכה להיות בחינה תכנונית טהורה.

13 גם אם תהיה הסכמה אני צריכה שתגידו לי כן לרביעית. תקנות סטייה ניכרת לא שוללות את זה
14 אם תסכימו על יחידת הדיון הרביעית בהקלה.

15 יו"ר:

16 התקבעו מבחנים בפסיקה. מבין כל המבחנים האלה עדיין קשה לי עם ההצדקה התכנונית.
17 אני לא בטוחה שאני יכולה לקבוע שעצם הוספת יחידת דיון מהווה הצדקה תכנונית.

18 עו"ד אפרתי:

19 אני לא אומרת אוטומטית. אני אומרת בוא נסתכל על גודל המגרש, אם זה מתאים אם זה נכון
20 אנחנו מדברים על מגרש 619 מ"ר. אנחנו מנצלים את הזכויות הקיימות, אנחנו רק מבקשים הקלה
21 לתוספת יח"ד.

22 עו"ד חכם:

23 הקלה זה תוספת זכויות.

24 עו"ד אפרתי:

25 השטחים קיימים לנו, זה רק ניצול יותר נכון של שטחי בנייה גדולים בשטוח הזה. אני כמובן לא
26 פוגעת לו באפשרות להקמת יחידה שלישית. במקרה הספציפי שלנו אפשר להגיד שהכל. הצדקה של
27 מחסור לאומי בדירות האם היא לכשעצמה מהווה תמיד הצדקה גורפת? זה לא מה שאני רוצה
28 שישמע ממנה שאני אומרת, אני אומרת שבנוסף להצדקה הזאת יש את ההצדקות הנוספות – לנצל
29 טוב יותר את השטחים במגרש הזה.

- 1 **יו"ר:**
- 2 יש ניצול יותר טוב שיכול להיות במגרש הזה. בנייה של הרבה יותר מבנים, עם 600 אפשר לעשות
- 3 בניין.
- 4
- 5 **עו"ד אפרתי:**
- 6 זה לא מתאים למרקם מסביב. אם אני עושה תב"ע ומבקשת 8 כמו שהכוללנית מבקשת כל התושבים
- 7 יתנפלו עליי, אני אקבל 197. אתם צריכים לראות את המרקם באזור הזה של העצמאות. כל
- 8 המגרשים הם כאלה ורובם כבר בנוי. יש לי כרגע שותף שמבחינתו זה בית מגוריו.
- 9 אני אשלים את הטיעון החלופי שלי.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 מציגה תצ"א.
- 13
- 14 **עו"ד אפרתי:**
- 15 השאלה היא מה ההגדרה של היחידה הנוספת שאנחנו מבקשים. אני אעבור לטיעון החלופי שזה
- 16 יקשור את הנושא למה בכל זאת היה על הוועדה המקומית לתת החלטה בעניין התכנוני. גם אם
- 17 תחליטו שלא ראוי לאשר הקלה ליחידה רביעית בנסיבות המיוחדות שאנחנו מדברים עליהן, עדיין
- 18 אבקש שהוועדה תדון ביחידה רביעית, הרי יש לנו היום זכאות ליחידה שלישית שהיא באויר. כדי
- 19 לנצל אותה אני צריכה לבקש בקשה להיתר שתחול על השטח שלי. אני מדגישה שאני בונה רק על
- 20 השטח שלי, לא על החצי שלהם.
- 21 אם אני הולכת על השלישית זה אומר שאני רוצה לפחות בואו תדון לי בה כשלישית. כבר הגשתי
- 22 בקשה, כבר הוצאתי כ"כ הרבה הוצאות במסגרת רישוי זמין. כבר השחתנו שנה וחצי. לא עצרתם
- 23 אותי בתנאים המוקדמים. התכלית של מוסד תכנון שלא ידון סתם כבר לא מתקיימת, כי כבר בחנתם
- 24 ויש המלצה ויש הכל.
- 25
- 26 **מר רובינשטיין:**
- 27 צריך הסכמה מכוח רישוי. לא מכוח סטייה ניכרת. כתנאי לבקשה. היא מדברת על התב"ע.
- 28
- 29 **עו"ד אפרתי:**
- 30 בנוגע לזה, הרי כבר הגענו לאן שהגענו, אין לכם פה שום חסכון בזמן.
- 31
- 32 **יו"ר:**
- 33 מה שאומרת הוועדה המקומית הוא: פעם חשבנו שאפשר לאשר כאלה בקשות, אבל מאז שהתקבלה
- 34 החלטה בעניין קירשנבאום אנחנו פועלים לפיה.
- 35

עו"ד חכם:

1 במקרה באותה ישיבה ישב מי שייצג בפ"ת.

עו"ד אפרתי:

5 דיברתי איתו עם עו"ד מונרוב הוא אומר שזה מאפשר לממש כמה שיותר מהר. תכנונית אתה עומד
6 במה שצריך, זה סוגר פינה.

7 אני מתייחסת לסיבה השנייה. גם יחידה שלישית אני לא יכולה לתת לך כי אין לך חתימה של כל
8 הבעלים. כדי שאני אלך לבית משפט ואעשה פירוק שיתוף במיטלטלין כי אני לא לוקחת את הקרקע
9 והולכים לפי השווי של הזכויות בנייה הנוספות, הרי ממילא כדי שבית משפט בכלל ימנה שמאי, והוא
10 ימנה, כי יכולה להיות אופציה אחת מבין השתיים, או שאני קונה את הזכויות או שהוא קונה את
11 הזכויות. אני לא יכולה לעשות חלוקה כי אם אני עושה חלוקה אין לי יחידת דיור בשלישית.
12 עד היום לא קיבלתי כן הסכמה לא הסכמה ואני גם פוגעת בו. כשאני נמצאת במקום הזה אני צריכה
13 להגיע לבית משפט, ובית משפט חייב לפרק את השיתוף והוא עושה את זה, הבאתי פסיקות שהוא
14 עושה את זה. מאז הפסיקה שנתתי לכם בנוגע לפס"ד הדר פודים, עיכוב ביצוע על פס"ד הזה התקבל
15 במחוזי ובעליון הוא בוטל. בית המשפט העליון אומר ברע"א 863/20 שם כבי' השופט פוגלמן מבטל
16 את עיכוב הביצוע, הוא אומר יש כאן כבר חברה שפעלה, כבר יש לה היתר, ממילא הסכסוך הוא
17 כספי. או שאתם תממשו או שהוא יממש. אתם לא רצים אז שהוא יממש לכן בית המשפט העליון
18 ביטל את עיכוב הביצוע וזה יצא לפועל. אצלנו זה בדיוק המצב. כדי שאני אבוא לבית המשפט...

יו"ר:

21 את מבקשת מאיתנו להפוך את זה למעשה עשוי.

עו"ד אפרתי:

24 לא, שם ניתן להם היתר. אני לא מבקשת היתר. אני צריכה להוכיח, גם בהדר פודים זה נקבע, אני
25 צריכה להראות לבית המשפט מי יהיה זכאי לקנות את הזכויות, אז קודם כל אני אבקש שאני אקנה
26 כי תראו אני כבר בהליך רישוי ובית המשפט ראה את זה למכור למי שכבר התקדם כי המטרה היא
27 ניצול. מה שבית המשפט העליון אומר מהבחינה הזאת של עיכוב ביצוע לא היה ראוי לתת, הוועדה
28 דנה בבקשה להיתר, הוציאה היתר, אחרי זה היו בדיון אצל המפקחת על הבתים המשותפים. מה
29 שאני צריכה שתהיה אמירה לנצל את הזכויות האלה. יש מחלוקת. אני צריכה להראות לבית
30 המשפט – אני יכולה אצלי לנצל מבחינה תכנונית, הנה יש לי החלטה לאשר בתנאים כשהתנאי יהיה
31 כמובן אני לא מוציא היתר אלא אם כן יש צו שיפוטי כמו שהיה בבני אליעזר.

יו"ר:

34 הטענה שלכם ברורה כרגע.

- 1 **עו"ד חכם:**
- 2 יחידת דיור שלישית יש מכוח התב"ע. זאת זכות תבעית שלך, את לא צריכה החלטה. הוועדה דנה
- 3 במה שמונח בפניה, בפניה היה מונח בקשה ליח"ד רביעית בהקלה ולא ניצול זכויות של יחידה
- 4 שלישית אז אנחנו מנהלים פה דיון תיאורטי כי אני מתייחסת לבקשה שמונחת בפנינו. ממילא יחידה
- 5 שלישית יש להם לפי התב"ע, היא לא צריכה החלטה של הוועדה.
- 6
- 7 **יו"ר:**
- 8 הוועדה המקומית לא חותמת גומי. כשמוגשת לכם בקשה להיתר, גם אם היא תואמת תכנית אתם
- 9 עדיין נדרשים להכריע בה.
- 10
- 11 **עו"ד חכם:**
- 12 לא מונחת בפני הוועדה מחלוקת קניינית אלא היעדר תימוכין קנייניים. מחלוקת זה כשיש עניין
- 13 שצריך להביא בפני ערכאה אחרת. אם אנחנו מסתכלים על סעיף 2 תקנות סטייה ניכרת אז יש
- 14 דרישה.
- 15
- 16 **יו"ר:**
- 17 אנחנו מדברים על תקנות רישוי בנייה, תקנות סטייה ניכרת לא רלוונטיות אם אין הקלה.
- 18
- 19 **עו"ד חכם:**
- 20 את מדברת תיאורטית אם תהייה מוגשת בקשה ליחידה שלישית.
- 21 אני לא אלאה בפסיקה, אנחנו במקרים כאלה לא רוצים לקבע איזשהו מצב. האפשרויות שיש לנו
- 22 להכריע אנחנו בטוח לא נכריע, אלא לעצור את הדיון ולהגיד לכי לערכאה. בטח לא נקבל החלטה
- 23 כשיש לנו חוסר הסכמה מבעלי הזכויות בקרקע.
- 24
- 25 **מר רובינשטיין:**
- 26 זה מהצד המשפטי, מהצד הפורמלי מה שיקרה בפועל, נסרב לבקשה בתנאים מוקדמים ויגיד אני
- 27 רוצה חתימה של בעלי המקרקעין. לא תיפתח בקשה.
- 28
- 29 **עו"ד חכם:**
- 30 או שלא היינו מאשרים אותה בכלל.
- 31
- 32 **יו"ר:**
- 33 עו"ד אפרתי, האם אי אפשר לפנות לבית המשפט בבקשה לפירוק שיתוף במיטלטלין גם בלי החלטה
- 34 בבקשה ספציפית להיתר?
- 35

- 1 **עו"ד אפרתי:**
- 2 סעיף של פירוק שיתוף אם אתה רוצה לעשות פירוק שיתוף בעין אתה צריך להביא אישור. תיק מידע
- 3 לא אומר לי אם הוא יסכים בשטח. כשאני באה לבית משפט אני רוצה שתהיה לו נקודת ייחוס. אני
- 4 צריכה כדי שבסופו של דבר אני אדע מה אנחנו מפרקים.
- 5
- 6 **יו"ר:**
- 7 זכויות בנייה.
- 8
- 9 **עו"ד אפרתי:**
- 10 השאלה מה הוחלט שאפשר לאשר שם. אם הייתם מאשרים יחידה רביעית הייתי בעולם אחר.
- 11 במקרה כזה בית משפט היה לוקח יחידה שלישית, יחידה רביעית ואומר בוא תאזן ביניהם מי צריך
- 12 לשלם למי. אותו דבר פה. בית משפט יוכל להתייחס לבקשה קונקרטיה כי פירוק אפשרי רק בדרך
- 13 אחת – רכישה כספית. לכן התיקים האלה לעולם ועד זה אך ורק עניין כספי. מי ייקבע את העניין
- 14 הכספי? בית משפט ימנה שמאי מוסכם.
- 15
- 16 **יו"ר:**
- 17 פתחתי עכשיו את פס"ד הדר פודים. איפה כתוב שצריך להראות לביהמ"ש אישור של הבקשה להיתר
- 18 על ידי הוועדה מקומית? אם את רוכשת את זכויות הבנייה, יש להן ערך גם אם מחר בבוקר אין לך
- 19 עדיין אישור לבקשה להיתר ספציפית.
- 20
- 21 **עו"ד אפרתי:**
- 22 הבעיה שלי פה זה שאני לא יודעת אם יאשרו לי להקים אותה בחצי שלי.
- 23
- 24 **יו"ר:**
- 25 אולי לא.
- 26
- 27 **עו"ד אפרתי:**
- 28 אולי ואולי, אבל זה משהו תיאורטי. אני רוצה להציג לכם בפס"ד פודים. אני מפנה לסעיף 39. אז הם
- 29 אומרים ההצדקה ניתנת למי שכבר הגיע לשלב שבו הוא יכול לממש את הפרויקט כמה שיותר. סעיף
- 30 41, מצטטת.
- 31
- 32 **יו"ר:**
- 33 כל זה לא מצריך שכרגע תוצא לך בקשה להיתר.
- 34
- 35

- 1 **עו"ד אפרתי:**
- 2 מה שאני רוצה זה שבית המשפט ידע שיש אפשרות והיתכנות לאשר יחידת דיור, אני מבקשת משהו
- 3 קונקרטי, שכאשר בית המשפט יבוא לעשות את הפירוק וישאל מי רוכש.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 הוועדה המקומית לא דנה בבקשה להיתר ליחידה שלישית, לא חשוב כרגע אם זה בסדר או לא, מי
- 7 שמחליט זה לא הנציגים שכאן, אלא הוועדה המקומית.
- 8
- 9 **עו"ד אפרתי:**
- 10 היא דנה ודחתה.
- 11
- 12 **יו"ר:**
- 13 בהקלה.
- 14
- 15 **עו"ד אפרתי:**
- 16 היא נתנה לי בנימוק גם יחידה שלישית אני לא נותנת לך.
- 17
- 18 **יו"ר:**
- 19 היא לא דנה בבקשה ליחידת דיור שלישית, היא דנה בהקלה. הדרך היחידה שלך היא לחזור אליהם
- 20 שהם ידונו ביחידה שלישית.
- 21
- 22 **עו"ד חכם:**
- 23 מספיק יידוע.
- 24
- 25 **מר רובינשטיין:**
- 26 היא יכולה לבקש שומה טרם מימוש ושם ייקבע בדיוק איזה זכויות חלות על המגרש.
- 27 אנחנו לא יכולים לקלוט את הבקשה אם זו יחידה שלישית ללא הסכמה, זה אחד. היא אומרת שהיא
- 28 רוצה לפרק שיתוף בבית משפט והיא אומרת שהיא לא בטוחה לגבי הזכויות, אני טוען שכן, שומה
- 29 טרום מימוש ודאי מממש.
- 30
- 31 **עו"ד אפרתי:**
- 32 אני הגעתי כבר לבקשה להיתר, תיקנתי כבר.
- 33
- 34 **יו"ר:**
- 35 שומה טרום מימוש תתחיל את החיוב בהצמדה וריבית.

1

עו"ד אפרתי:

2

3 תדונו, תגידו אם כן או לא. אם הם מחזירים את זה לדיון וידונו על הרביעית ותגידו ממש לא, זה
4 בסדר. אנחנו לא מחפשים תקדימים. מבחינתנו אם זה יחזור לדיון. בגלל שאין לי הסכמה אני הולכת
5 לפרק.

6

עו"ד חכם:

7

8 אני אברך אם יהיה פתרון, אם הם היו מבקשים ביחד היינו נמצאים במקום אחר. גם להחלטות שלנו
9 יש השלכות רוחב, גם של ועדה מקומית. ולא יורד לי כ"כ בגרון לבקש הקלה כשעוד לא מוצו כל
10 הזכויות בנכס. בסוף, ממה שאני שומעת פה מחברתי, הצורך העיקרי שהיא עומדת עליו זה עניין
11 הציפוף. כשיש תכנית כוללנית שמאפשרת ציפוף דרך המלך היא ללכת לפי התכנית, לקדם תכנית
12 בסמכות מקומית ולא לעשות את זה דרך הקלה. על אחת כמה וכמה כשיש דרך אחרת לפעול בה.
13 ואני באמת חושבת, אני טיפה אחזור על מה שכתבתי בכתב התשובה, הקלה היא החריג לכלל, אם
14 עדיין לא מוצו כל הזכויות, אנחנו לא יודעים אפס מוצו זכויות, יכול להיות שעוד עשור הוא יחליט
15 לא לבנות את היחידה השלישית. הדרך הנכונה לפעול היא באמצעות קידום תכנית ולא ללכת על
16 הקלה. לא בטוח שזה מהווה הצדקה לתת יחידה רביעית כשעוד לא ניצלתי את מכסת הזכויות. אני
17 לא חושבת שמה נעשה עד היום זה נכון. אני לא יכולה לתת את ההסברים למה זה נעשה עד היום
18 אבל אני שמה את זה בצד. הרעיון שעומד מאחורי ההקלה זה – ניצלת את כל הזוויות ועל אף זאת
19 ראוי ונכון להוסיף יחידה נוספת, וזה לא המקרה פה. יש פה הצדקה קניינית פרופר איך שאני רואה
20 את זה.

21

עו"ד אפרתי:

22

23 אנחנו חושבים שצריך לנצל את הסך הגדול של זכויות בנייה כי שם אנחנו לא מבקשים הקלות בשטח
24 וזה משהו שכדאי לקחת בחשבון. זה סידור יותר נכון, ספציפי ונכון למגרש שלנו. אני לא טוענת את
25 זה על מגרשים אחרים, לכן אני חושבת שבנסיבות העניין שלנו לא צריכה להיות מניעה. אני לא
26 אומרת שבכל תיק צריך לאפשר את זה, צריך לבחון היבטים, מה משמעות הקלה, כמה יח"ד
27 מבקשים להוסיף, מה ההשלכות של זה, וזה יבחן לפי כל עניין וזאת מהותה של ההקלה. לבחון
28 ספציפית מקרה קונקרטי שמגיע, וכשאנחנו מסתכלים על המקרה הזה, אחת ההצדקות היא הצורך
29 בציפוף והצדקות נוספות זה שטחי הבנייה המרובים שאפשר לחלק אותם יותר, תכנון שהוא יותר
30 נכון, שטח מגרש מאוד גדול.

31

יו"ר:

32

33 אני לא בטוחה שהתכנון באמצעות ההקלה יותר נכון. אם המניע הוא ציפוף הייתי מוסיפה את יחידת
34 הדיוור הזאת אחרי תכנית מכוח הכוללנית שמגדילה את הציפוף בצורה משמעותית יותר.

35

- 1 **עו"ד אפרתי:**
- 2 יש מסמכי מדיניות לציפוף הזה בכוללנית? ממה שאנחנו יודעים הם עוד לא הגיעו לשלב שמאפשר
- 3 הגשת תכניות.
- 4
- 5 **עו"ד חכם:**
- 6 בוודאי שהיו.
- 7
- 8 **עו"ד אפרתי:**
- 9 בייעוד הקרקע הזה בשכונה הזאת. צריך מסמכי מדיניות.
- 10 לגבי יחידת הדיור השלישית אין שום שינוי בתכנון. הדבר היחידי זה רק לכתוב משהו אחר, לא צריך
- 11 להגיש בקשה חדשה. ועדת הערר מורה את זה בשגרה, החזרה לתיק. איזה נזק נגרם? פרסום שזה
- 12 הדבר הכי גרוע והכי קשה – כבר בוצע.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 המחלוקת היא אם ניתן להמשיך במסלול כאשר הוועדה המקומית אומרת שלא היתה קולטת את
- 16 הבקשה מלכתחילה בלי הסכמה.
- 17
- 18 **עו"ד אפרתי:**
- 19 לא צריך להעניש אותי על זה.
- 20
- 21 **עו"ד אפרתי:**
- 22 להערת חבר הוועדה שבתיאור מהות הבקשה לא מופיע שנדרשת הקלה אני משיבה שזה מופיע
- 23 בטבלה.
- 24
- 25 **עו"ד חכם:**
- 26 אם זה מתוקן, צריך את ההסכמה של כל בעלי המקרקעין.
- 27
- 28 **עו"ד וייסטוד:**
- 29 נגעו ברוב הדברים, הוועדה אומרת – אין חתימה, זה עוד לפני הדיון. אם אנחנו מדברים על יחידה
- 30 רביעית, תקנות סטייה ניכרת זה חלק הכרחי שתהייה חתימה של כל בעלי הזכויות. לגבי האם הם
- 31 יגיעו או לא יגיעו או מה בדיוק, שורה תחתונה לא הגיעו להסכמות בנושא הזה, ולכן התבקשה יחידה
- 32 רביעית. אם אני אחלק את הדברים שלי לשני מישורים לגבי סטייה ניכרת יחידה רביעית ולגבי יחידה
- 33 שלישית. מעבר לנושא של הצדקה תכנונית או אם אני אוסיף עוד שיקול בנושא של הצדקה תכנונית,
- 34 אני חושב שברגע שיש לנו כבר תבי"ע, תוכנית כוללנית, הבקשה הזאת יכולה להביא את ההיפך ממה
- 35 שהיא כביכול טוענת שהיא מבקשת, ברגע שהתכנית הכוללנית מאפשרת ציפוף יותר אינטנסיבי ממה

1 שיש לנו כיום וממה שההקלה מבקשת אז ניצול ההקלה עלול לפגוע ביכולת לממש את התב"ע בעתיד.
2 כלומר ההקלה אפילו לא רק שהיא חוזה מגמות תכנוניות עתידיות או שיש לה הצדקה תכנונית אלא
3 היא פוגעת במגמות תכנוניות. אני עוד לא ניתחתי את התב"ע התכנונית אבל אני מניח שברגע
4 שמדברים על ציפוף יותר אינטנסיבי ומבקשים כבר עכשיו שטחים מסוימים ליחידה שלישית
5 ורביעית זה יפחית את הכדאיות הכלכלית לבנות יח"ד נוספות. כי אם יש לי בנק מסוים של זכויות,
6 הרי זכויות הבנייה, אחוזי הבנייה לא השתנו, גם בתכנית הכוללנית נותנים 50%.

8 **מר רובינשטיין:**

9 אני חושב שיותר.

10
11 **עו"ד וייסטוד:**

12 צריך לבדוק את זה לגופו של עניין, אבל אם יש לנו את אותם אחוזי בנייה ורק היכולת לצופף. כתוב
13 זכויות הבנייה לא יעלו על... התכנית הזאת עדיין לא קרמה עור וגידים, 'לא יעלו' זה תקרה.
14 גם אם אנחנו הולכים על אפשרות כזאת של 8 יח"ד, זה נותן לנו פחות מטראז' לכל יחידה ממה
15 שהיום מבקש אם אני מבין נכון.

16
17 **מר רובינשטיין:**

18 לא. אותו מטראז'.

19
20 **עו"ד וייסטוד:**

21 אני שואל עכשיו אם אני רוצה לבנות בעתיד, אם אני ארצה לנצל את זכויות הבנייה שהתכנית
22 הכוללנית מאפשרת האם הבקשה שיש כיום יכולה לנצל משהו יותר יחסי ממה שהתב"ע הכוללנית
23 מאפשרת לכל יחידה. אם היום אנחנו מבקשים 150 מ"ר ליחידה באפשרות של ציפוף מקסי' אני אוכל
24 לבנות רק 100 מ"ר ליחידה בוודאי שהדבר הזה גורם לי נזק.

25
26 **עו"ד חכם:**

27 אם הם היום יבנו 4 יח"ד ויעשו שימוש בהקלה אני לא יודעת אם זה יכול לפגוע בהם אם הם ירצו
28 לנצל מכוח הכוללנית.

29
30 **עו"ד וייסטוד:**

31 אני לא יודע אבל אני אומר מבחינת תכסית יכול להיות שזה יפגע בזכויות עתידיות.

32
33 **יו"ר:**

34 אנחנו מעדיפים בד"כ תכנון על מגרש שלם. פה מבוקש אחרת.

35

1 עו"ד אפרתי:

2 אין לנו ברירה.

3

4 עו"ד וייסטון:

5 זה לעניין הצדקה תכנונית להקלה ליחידה רביעית מבחינה סטייה ניכרת. היחידה הקונקרטיית
6 שהתבקשה מעבר לאמירה הערטילאית, יש פה שתי יחידות מסוימות שהוגשו והוגשה לגביהם
7 התנגדות תכנונית קונקרטיית מבחינת שטחי בנייה, מבחינת גובה מגרש, מבחינת קירות משותפים
8 ועוד נושאים נוספים שהוועדה המקומית לא ראיתי שדנה בהם. אומרים פה שהם תיקנו, אני לא
9 ראיתי תיקון אז אני לא יכול להתייחס. בכל מקרה גם לעניין הזה יש לנו טענות תכנוניות קונקרטייות
10 ובכל מקרה אם אנחנו ממשיכים את הדיון במישור של יחידה רביעית במישור של הקלה, ברור
11 שהבעייתיות פה היא שכבר כעת מנוצלות שתי יחד מתוך ה-4, יכול להיות שיאושרו ואם בעתיד תהיה
12 מגמה אחרת שתפחית, שתבוא תבי"ע ותשנה תנאים כך שלא יוכל לנצל את שתי היחידות אז הדבר
13 הזה גם חשש שפוגע, לכן נבקש שככל שתאושר הקלה זה יותנה בכתב שיפוי מהוועדה המקומית ככל
14 שבעתיד היא תסרב לבקשה בעתיד לא לנצל את שתי היחידות.

15 במישור של ה-3 יח"ד, כמובן שאנחנו נגיע פה לנושא של התמחרות או דיון לגבי השווי של היחידה
16 השלישית והזכויות שיש לכל צד בהם, ואני אומר שהדיון הזה יהיה גם ברקע של התכנית הכוללנית,
17 כלומר על רקע החשש שניצול כיום של שתי יחידות, כלומר למעשה של שלוש היחידות לפי תבי"ע יפגע
18 ביכולת לתכנן את הקרקע בצורה המיטבית לפי האפשרויות של התכנית הכוללנית וגם דבר כזה יהיה
19 על השולחן.

20

21 יו"ר:

22 התוכנית הכוללנית היא גם משהו שאנחנו שוקלים אותו בבחינת הקלה. אבל הקמת עוד צמוד קרקע
23 היא לא הדבר הרצוי מבחינתנו. אנחנו בלב עיר במרכז הארץ, והמגמה היום היא לא לעודד צמודי
24 קרקע אלא לעודד ציפוף משמעותי יותר.

25

26 עו"ד אפרתי:

27 חשוב לנו להגיד שאנחנו מבחינתנו היינו מאוד רוצים שתאשרו את יחידת הדיור הרביעית כרביעית
28 כאשר יש לנו ממילא שנתיים של תוקף של ההחלטה ואם נצליח בזמן הזה לקדם ביחד תבי"ע
29 שתאפשר ניצול, אבל בסופו של דבר צריך לבחון ניצול. להגיד תחכו לכוללנית זה להפוך אותי לבת
30 ערובה... אם אומרים לי אל תאשרי את הרביעית כי יש לך אפשרות ליותר, אבל מצד שני אני לא
31 אצליח לקדם אותה, אני נשארת על שלוש. צריך הסכמה. וכשיש לך צד שבמסגרת הידברות דורש פי
32 שתיים.

33

34 עו"ד וייסטון:

35 אמרת פה שזה רק פי שתיים מהשווי. אני לא הייתי בחדר ואני לא יודע מה דיברו ביניהם.

- 1
- 2 **עו"ד אפרתי:**
- 3 גם אם יש איזושהי אפשרות והיתכנות להגדלת זכויות בנייה, כרגע אנחנו נבקש לכל הפחות שיהיה
- 4 את שלוש יחידות הדיור, שהדיון יחזור לוועדה המקומית, יתייחס תכנונית כמובן בהתניה שתיעשה
- 5 הסדרה קניינית של הדבר הזה. אנחנו עם זה נוכל ללכת לבית משפט.
- 6 סעיף 38 לחוק המקרקעין, על זה הוא מדבר, תראו לי שמבחינה תכנונית. כדי שבית משפט יוכל לפרק
- 7 את השיתוף בינינו כמו שצריך הוא צריך להבין ולדעת על בסיס משהו מסוים. כשהוא ימנה את
- 8 השמאי הוא ימנה על בסיס מה שקיים בשטח, במסגרת תכניות שאושרו. אם התכנית הזאת אושרה
- 9 אני לא הולכת להוציא היתר ולא מתכוונת לפגוע בזכויות שלו אבל לפחות שהוועדה המקומית תגיד
- 10 לי כן או לא בטח אחרי שנתיים שאנחנו בתהליך הזה. נראה לי שכאן מבחינת התוצאה של השורה
- 11 התחתונה שיתנו לי את הדבר הזה, שהוועדה המקומית תסיים, הגענו כבר 90% מהתהליך, קחו את
- 12 ה-10%, תראו שתכנונית זה בסדר, זה לא יצריך מכם מעבר למה שהשקעתם עד היום בבקשה הזאת,
- 13 ישבו אדריכלים, נעשתה פה עבודה מאוד משמעותית ואנחנו לאר וצים שתרגד לטמיון. אנחנו נראה
- 14 לבית המשפט את הגרמושקה המבוקשת, בית המשפט יתן את ההנחיות המתאימות, אנחנו צריכים
- 15 להראות לבית משפט איפה אנחנו נמצאים שהוא יחליט מי מבין הצדדים ירכוש.
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 זה מרגיש כאילו תבואו לבית משפט עם החלטה לאשר יחידה שלישית כדי שבית המשפט יראה לנגד
- 19 עיניו את זה ולא את הפוטנציאל בקרקע. אבל יש פה גם תוכנית כוללנית ואנחנו לא בזירה של היטל
- 20 השבחה.
- 21
- 22 **עו"ד אפרתי:**
- 23 הם יטענו את זה בפני השמאי והשמאי יחליט.
- 24 זה עניין שמאי. אני כבטוחה שכל שמאי ידע מה צריך לקחת בחשבון.
- 25
- 26 **יו"ר:**
- 27 אתם יכולים ללכת לבית משפט בלי החלטה.
- 28
- 29 **עו"ד ויסטוד:**
- 30 היא מבקשת ממך אישור.
- 31
- 32 **עו"ד אפרתי:**
- 33 אני מבקשת שבהינתן הליך רישוי שכבר הושקע בו כ"כ הרבה. כשבית משפט עושה פירוק שיתוף הוא
- 34 רוצה לראות מי הכי קרוב ליישם. זה עניין שבית משפט יקבע. העלאת הדבר הזה מטעמכם מחתימה
- 35 את הנושא של הקניין.

- 1 הגענו למקום הזה. נגרמו נזקים אמיתיים.
- 2
- 3 **עו"ד וייסטוד:**
- 4 גם הוועדה אמרה שהיא לא הייתה קולטת את הבקשה.
- 5
- 6 **יו"ר:**
- 7 אתם הייתם צריכים להציג הסכמה להקלה לתוספת יח"ד בשלב הבקשה להיתר.
- 8
- 9 **עו"ד אפרתי:**
- 10 יש הנחיות. קיבלנו אישור.
- 11
- 12 **יו"ר:**
- 13 אנחנו לא עובדים לפי הנחיות הוועדה המקומית אלא לפי הדין, שהוא תקנות סטייה ניכרת. לא
- 14 עמדתם בהן.
- 15
- 16 **עו"ד אפרתי:**
- 17 מה שאנחנו מבקשים זה שוועדת הערר כן תראה את השלב שאליו הגיעה העוררת.
- 18 אני לא מאשימה אף אחד ושום דבר. הגענו לנק' מסוימת שהבקשה הזאת כבר עברה את כל השלבים,
- 19 ורק לבדוק תכנונית לפחות לגבי היחידה השלישית אם זה תואם או לא. כבר עשינו את הכל. במידה
- 20 ונלך לבית משפט ויחליט מי נגד מי, למה שנצטרך עוד פעם לחזור ולהתחיל מחדש הליך של בקשה
- 21 להיתר עוד 3-4 שנים? אנחנו מבקשים שלפחות ועדת הערר תיתן לנו את הדבר הזה שלא נצטרך
- 22 להתחיל את כל התיק מחדש. הגשנו כ"כ הרבה גרמושקות, ואם ממילא יבחנו את זה במסגרת
- 23 התאמה ליח"ד שלישית, אנא אל תחסמו אותנו כבר בנק' שאליה הגענו. יכול להיות שאם היו עוצרים
- 24 אותנו בהתחלה היה צדק וכנראה גם לא היינו מגישים ערר. אבל הגענו לאן שהגענו, אז רק את ה-
- 25 10% לעומת הנזק שנגרם לנו אם הכל יורד לטמיון ונצטרך להתחיל מחדש.
- 26
- 27 **יו"ר:**
- 28 זה לא הכל מחדש.
- 29
- 30 **עו"ד אפרתי:**
- 31 זה אומר שנצטרך להגיש הכל לרשויות, לקבל אישורים להכל, וכבר יש בקשה להיתר מוכנה, כבר
- 32 עברה את הכל. רק צריכים להגיד אם זה תואם או לא. הצוות מקצועי מביא את הבקשה להיתר
- 33 שהיא כמעט סופית. הגענו למקום הזה. למה לא שיסיימו את הדבר הזה ונלך. מה שבית משפט ישקול
- 34 כן או לא זה לא משהו שמוסד התכנון צריך להגיד אם הוא מרגיש עם זה נוח.
- 35

- 1
2
3 **יו"ר:**
4 את רוצה שנורה לוועדה המקומית לדון תכנונית רק לצורך הליך של פירוק שיתוף בזכויות הבנייה
5 בבית המשפט?
6
7 **עו"ד וייסטוד:**
8 לפי הלכת איזון הוועדה המקומית, אם אין תימוכין קנייניים, אין הסכמה לנושא של יחידה שלישית
9 והוועדה המקומית רשאית לדחות.
10
11 **עו"ד אפרתי:**
12 אני לא חושבת שלעניין השווי הכלכלי תהייה התייחסות. יכול להיות שאם הזכויות האלה היו
13 מנוצלות, אני לא יודעת. זה דברים שהם שמאיים. אבל כשמסתכלים על בני אליעזר, בבני אליעזר
14 הוועדה דנה תכנונית ונתנה התייחסות ואחרי זה אמרה – אין לך הסכמה תכנונית, קניינית. ובסעיף
15 ל"ב לפסק הדין קנרוב בית המשפט אומר הוועדה המקומית שתדון עוד פעם, כי הייתה שם שאלה
16 של פרשנות על ניווד הזכויות, אז בית המשפט אמר כבר דנתם אמרתם מה אפשר ומה לא, תנו להם
17 לבדוק מה המצב הקנייני ואם הם בסדר תסיימו את התיק בשאלת הפרשנות כן או לא. אבל באופן
18 עקרוני.
19
20 **יו"ר:**
21 יש בהחלטה בנושא ההקלה גם התייחסות של הגורמים המקצועיים. את ההתייחסות התכנונית
22 הוועדה כבר נתנה.
23
24 **עו"ד אפרתי:**
25 בבני אליעזר ככה בדיוק היה.
26
27 **עו"ד וייסטוד:**
28 פה אין מחלוקת שאין תימוכין קנייניים. היחידה השלישית היא משותפת.
29
30 **עו"ד אפרתי:**
31 שם דובר על הריסה של רכוש משותף, הם ביקשו להרוס את הגג המשותף.
32
33 **יו"ר:**
34 יש קושי להפעיל את הוועדה המקומית כמכשיר עבורכם.
35

- 1 **עו"ד אפרתי:**
- 2 היא כבר הופעלה.
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 אז היא לא הייתה צריכה להגיע לשלב הזה בלי הסכמה.
- 6
- 7 **עו"ד אפרתי:**
- 8 ביסודות יניב אפשרתם להם.
- 9
- 10 **יו"ר:**
- 11 שם הייתה מחלוקת קניינית. נטען שהקבלן החתים מראש את כל הדיירים על ההסכמה להקלה
- 12 וחתם בשמם על הבקשה להיתר. לכן הורינו לוועדה לחזור ולדון לאחר ארכה שתאפשר פניה למפקח
- 13 על המקרקעין. פה על פני הדברים אין הסכמה.
- 14
- 15 **עו"ד חכם:**
- 16 היה והם יגיעו להסכמות ביניהם, אני לא רוצה שנחזור ונתכנס.
- 17
- 18 **עו"ד וייסטוד:**
- 19 בד"כ כשיש הסכמה, מי שמסכים הוא גם חלק מהבקשה.
- 20
- 21 **עו"ד חכם:**
- 22 אם המחוקק רואה לנגד עיניו ציפוף ציפוף אני חושבת שהוא היה...
23
- 24 **מר אברהם:**
- 25 יושבת העוררת הנכבדה וחזרה כמה פעמים והדגישה ואמרה את ההוצאות שעלו להם וכסף שבזבו
- 26 על כל התהליך שלהם, כל הכסף שהם הוציאו זה היה הוצאות על מנת רווח בשבילם, אף אחד לא
- 27 דיבר על ההוצאות שלי על זה שאני מגן עליו בלי לעשות רווח. אי אפשר להתקטן ולחזור. היא
- 28 מבקשת מהוועדה להתחשב בהוצאות שהיו לה. אני מבקש להתחשב בהוצאות שלי.
29
- 30 **מר אביגל:**
- 31 אני אגיד מספר דברים ברמה אישית שטיפה ישפכו יותר אור על כל האישיו ולא להיכנס לסוגייה
- 32 המשפטית קניינית. אני את המגרש הזה רכשתי מלכתחילה לצורך בניית שני בתים שאחד התכוונתי
- 33 למכור ובשני התכוונתי לגור. זה התכנון שלי היה וזה התכנון שלי עדיין. אני גר ברעננה בשכירות.
- 34 אני תושב רעננה. המשרד בראש העין, זה הקאפ אוף טי שלי לבנות בתים. הרעיון זה לגור שם ולא
- 35 כמו שמתואר שני בתים למטרות רווח, אנחנו בסך הכל חברה די קטנה. לאורך כל התקופה מר עם

1 אברהם היקר לא היה לי שם עימות, באנו בערב שבת אשתי ואני, ישבנו לשיחה נינוחה, אחרי זה הוא
2 אמר לי שהדייר שמתגורר שם הוא ממש חושש ממנו, היה דייר אלים שאני ירשתי אותו, ואני רק כי
3 האדון ביקש הוצאתי את השוכרים מהבית, אני הפסדתי כספים רק כי האדון ביקש. אמרתי אם
4 אתה חושש לקניין שלך אולי אני אקנה את החצי שלך, הלוואי וכל הצדדים היו הולכים לכיוון מענה
5 ופתרון כי הסכום שזרקו לי הוא פי שתיים בדיוק.

6
7 **עו"ד וייסטוד:**

8 אולי הוא לא רוצה למכור כי הוא גר שם.

9
10 **עו"ד אפרתי:**

11 לכן הסיכוי לקדם תב"ע הוא נמוך.

12
13 **יו"ר:**

14 זה מה שקנית. חצי ממגרש משותף.

15
16 **עו"ד אפרתי:**

17 ידעתי מה אני קונה. כולי תקווה שכל הנפשות הפועלות מכל צידי המתנס, ועדה, רשות מקומית,
18 עוררים, משיבים, ימצאו פתרון למענה שטוב לכל הצדדים.
19 הדבר האחרון שאני רוצה זה שהוא ייפגע חלילה.

20
21 **מר אברהם:**

22 ובא לציון גואל.

23
24 **מר רובינשטיין:**

25 אני מבין שגם אם יש הסכמות, עדיין אנחנו מנועים מלאשר את הרביעית?

26
27 **עו"ד אפרתי:**

28 אנחנו פשוט לא הינו רוצים שהבקשה תיסגר. המשמעויות של סגירת תיק מאוד קשות.

29
30 **עו"ד חכם:**

31 אנחנו נשמח לאמירה בנוגע ליחידה רביעית בהקלה.

מספר תיק: רע/1011/0523
מס' ישיבה: 10-2023
תאריך ישיבה: 07/06/2023

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

החלטה

הצדדים יעדכנו בתוך 14 ימים אם עלה בידם להגיע להסכמות המייתרות את הצורך בהכרעת ועדת הערר.

ההחלטה ניתנה פה אחד במעמד הצדדים ביום: י"ח סיון תשפ"ג, 07 יוני 2023.


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


נורית גור
מזכירת ועדת הערר
מחוז מרכז

ערר רע/0523/1011

בפני ועדת ערר לתכנון ולבניה

29/06/2023

מחוז מרכז

החלטה:

אנו מברכים את הצדדים על הגעתם להסכמה בנושא ונותנים לה תוקף של החלטת ועדת ערר. תיק הערר נסגר בזאת ללא צו להוצאות.

מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר מרכז

העוררת:

באמצעות עוה"ד ליאורה אפרתי

ו/או אוסנת לזר

משד' נים 2 ראשון לציון מגדל ע

טל. 03-9509233 פקס. 03-9509234

מייל liora@efrati-law.com

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה

2.

באמצעות עו"ד אלעד ויסטוך

תאריך: 28.06.2023

הודעה מוסכמת מטעם הצדדים

1. מוסכם על הצדדים כי רכיב ההקלה ליחידת דיור רביעית יימחק וכי הבקשה להיתר הקיימת תיחשב כבקשה ליחידה שלישית בלבד.
2. מוסכם כי בשלב זה הבקשה הקיימת באופן האמור בסעיף 1 לעיל לא תיסגר והמשיבה 1 תדון בה ככל שהמשיבים 2 יחתמו על הבקשה בתוך תקופה של עד חצי שנה מהיום 28.06.2023.

3. ועדת הערר מתבקשת ליתן תוקף של החלטה להסכמות אלו.

אלעד ויסטוך עו"ד

ב"כ המשיבים 2

ליאורה אפרתי, עו"ד

ב"כ העוררת

אבישג חכם, עו"ד

ב"כ הועדה המקומית

בפני ועדת ערר לתכנון ולבניה

ערר רע/0523/1011

מחוז מרכז

העוררת:

באמצעות עוה"ד ליאורה אפרתי ו/או יפית חנני שפיר

ו/או אוסנת לזר

משד'י נים 2 ראשון לציון מגדל עסקים ראשונים

טל. 03-9509233 פקס. 03-9509234

מייל liora@efrati-law.com

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה

2.

באמצעות עו"ד אלעד ויסטוך

תאריך: 28.06.2023

הודעה מוסכמת מטעם הצדדים

1. מוסכם על הצדדים כי רכיב ההקלה ליחידת דיור רביעית יימחק וכי הבקשה להיתר הקיימת תיחשב כבקשה ליחידה שלישית בלבד.
2. מוסכם כי בשלב זה הבקשה הקיימת באופן האמור בסעיף 1 לעיל לא תיסגר והמשיבה 1 תדון בה ככל שהמשיבים 2 יחתמו על הבקשה בתוך תקופה של עד חצי שנה מהיום 28.06.2023.

3. ועדת הערר מתבקשת ליתן תוקף של החלטה להסכמות אלו.

אלעד ויסטוך, עו"ד
מ"ד 46005
ר"ג 5270001
מנ"מ דניאל רייך
טל: אלעד ויסטוך עו"ד

ב"כ המשיבים 2

ליאורה אפרתי, עו"ד

ב"כ העוררת

אבישג חכם, עו"ד

ב"כ הועדה המקומית