

מדינת ישראל  
מנהל התכנון – משרד הפנים  
ועדת ערר לרישוי לפי חוק התכנון והבניה  
מחוז תל אביב

בי/1024/11026

מס' ישיבה:

2025004

בפני כב' הוועדה:

יו"ר:

הלל גלקופ, עו"ד

חברת ועדה:

הגב' אנדה בר, אדריכלית

נציג ציבור:

גב' דורית רגב, נציגת מתכנן המחוז

בעניין שבין:

העורר:

אדלר בר יהודה 3 בת ים

ע"י עו"ד גור מורן/ עו"ד אורן מור

-נגד-

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

ע"י עו"ד תמר איגרא/ עו"ד אביטל שיף

ת. ישיבה:

יום חמישי, ט' בטבת, תשפ"ה, 09.01.2025

מזכירת הוועדה:

רונית עמיאל, עו"ד

קלדן:

מר אלון יודקובסקי

נוכחים

מטעם העוררים:

ע"י עו"ד גור מורן, מלי קליגר מתמחה, מאי גולן

מתמחה, עו"ד אדרינה שכטר, רוברט אלמליח.

מטעם המשיבה

עו"ד אביטל שיף, אורטל מסיקה, יפית פינץ, מנהלת

מחלקת תמ"א 38,

רח' בר יהודה 3 בת ים.

בעניין:

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30-08.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

## פרוטוקול

### יו"ר

קראנו את הערר והתשובה.

### מורן גור

והחלטת בית המשפט המחוזי בעניין שלנו. היינו בדיון קודם בבקשה להיתר הספציפי הזה. שאלתי אם קראתם החלטה זו בעניין שלנו.

### יו"ר

כן. נושא הארכת התוקף בא לפנינו לא מעט בבת ים, גם בגלל הסיום של 538 והמשמעות שלו וכו'. עדיין אין לנו החלטה. היו לנו כמה דיונים בנושא, ועדיין אין לנו החלטה מהותית. עקרונית, אם אתם יודעים או לא, פורסמה החלטה בנושא בין כל הרשויות, וגם הוגשה במסגרת הליך שהתנהל בביהמ"ש העליון.

### אביטל שיף

הבנתי שהעמדה של היועמ"ש בעניין זה ניתנה בהמשך להחלטה של תמיר נדל"ן בהרכב אחרי של וועדת ערר.

### יו"ר

כן. תמיר נדל"ן יש משהו בחיפה שיוגש.

### אביטל שיף

אני יודעת על זה. דורברגר זה מ-2022.

### יו"ר

הוגשה עמדת פרקליטות בנושא.

### אביטל שיף

אני מדברת על העמדה החדשה.

### יו"ר

עמדת המדינה זה ש-3 שנים הן 3 שנים, ואין לוועדת ערר סמכות להאריך אלו. המקרה שלכם, שאדוני יטען, יש בו תחושה, ונשמע את הדברים, נראה שיש תחושת החמצה מסוימת, כי למעשה נשאר פה רק אגרות והיטלים שאולי לא קשורים לשיקול דעת תכנוני. ונשאלת השאלה למה לא שולמו עד עכשיו, יזם שלא יכול להוציא היטלים, סכום מקצה הפרויקט, אולי גם ברזלים ובטון לא יוכל להשיג. אלו שאלות שצריך לשאול, אני סוקר את המצב. זה מעבר לעובדה של פס"ד אגרון ושליין יש צורך בבחינה תכנונית, שמן הסתם היא לא באותה רמה כפי שנדרשת, אבל יש צורך בבחינה תכנונית מסוימת. כמו כן, יכול להיות שאם הבקשה הייתה מגיעה בסבב הראשון לפני ההחלטה, היא די דומה למה שהיה קודם, שם המלצנו למחוק את הערר. אני מסכים

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 שהבחינה התכנונית לא דומה למצב כמו המצב שבו אין עדיין החלטה. גם על זה צריך  
2 לדבר.

#### מורן גור

5 שמעתי את דברי אדוני, ואני בדיוק כיוונתי את טענותי לאיך שהתוויית את אבני הדרך  
6 של הדיון היום. אני רוצה לומר, וכתבנו את זה בכתב הערר, סבורים שהסמכות  
7 המוקנית לסוגייה זו, על אחת כמה וכמה של הארכת תוקף מעבר אל מה שקבוע  
8 בחוק, היא בבית המשפט המחוזי, ויש לנו אישית שבעה מקרים שהם צמחו, גם דניאל  
9 התיק האחרון של גלעד הס, שאגב, נאמר שלשיטתו הסמכות לוועדת ערר.

#### יו"ר

12 ולא דיברת ספציפית על סוגיית 46, הארכה מעבר ל-3 שנים.

#### מורן גור

15 הוא דיבר בכללי, אנחנו הגשנו אחרי 3 שנים ו-7 חודשים.

#### יו"ר

18 כבוד השופט הס כותב באופן יסודי ודק, ולא דן בשאלה האם סעיף 46 יש אפשרות  
19 להאריך מעבר ל-3 שנים, לא בכדי.

#### מורן גור

22 במקרה שלנו תמ"א 50/40502/24, דניאל 17, בסוף כשקוראים, וזה פס"ד קצר כי זה  
23 היה בהסכמה, חצי עמוד, הוא מאפשר את הארכה מעבר ל-3 נשים ו-7 חודשים, ונתן  
24 לנו שם 7 חודשים, אבל הוא אומר שלפעמים הבאות רצוי לפנות לוועדת ערר. זו  
25 הסיבה היחידה שהגשנו במקביל גם עתירה מנהלית למקרה שלנו וגם לוועדת הערר.  
26 הדיון בעתירה המנהלית היה, כאמור, לחלוקה, ובית המשפט לא אמר שלא מתערב,  
27 אבל כן אמר לפנות לוועדת ערר, ואדון בעתירה שלכם אחרי הדיון בוועדת הערר, בלי  
28 לקבוע מסמרות. טענתנו פשוטה.

#### יו"ר

31 אם וועדת הערר תתיר, בית המשפט ימחק?

#### מורן גור

34 אם תתיר, אז אני אבקש, כי אני סבור שצריך לתת הסכמה של פס"ד, ואני מניח  
35 שחברתי לא תעתור על החלטה זו, ואנחנו נעריך את זה בהתאמה. ככל ולא, אז אנחנו  
36 כבר שם. היא תמשיך בדיון. אני כן חושב שיש משקל, בסופו של יום, לעמדה שלכם  
37 כמוסד תכנון שנכנס בנעלי הוועדה המקומית דה נובו. ואדוני אמר, וזו אבן הבוחן של  
38 תהליך זה, מה משקל התהליך שאני בו, שלב האגרות וההיטלים, עברנו את  
39 המשוכות כולן. לצד העובדה לא מה שיקול הדעת התכנוני בפעימה הראשונה  
40 כשמוגשת לוועדה המקומית בקש להיתר, אלא אם היה שינוי נסיבות קיצוני בין  
41 ההערכה האחרונה מכוח צו מלחמת חרבות ברזל שהאריכו ב-7 חודשים לבין היום.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 יו"ר

2 כך אדוני מבין?

3

4

מורן גור

5

6

7

8

9

10

יו"ר

11

12

13

14

15

מורן גור

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

יו"ר

26

למה 45 ימים?

27

28

מורן גור

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

יו"ר

40

41

42

43

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 6702619-03 פקס: 6702619-03

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43

## מורן גור

דניאל זה תיק שייצגתי.

## יו"ר

כבוד השופט גלעד הס לא אומר במפורש, אולי היו שם אורכות נוספות.

## מורן גור

שנתיים קלאסיות, שנה מהנדס, ומצב מלחמה 7 חודשים.

## יו"ר

עדיין כבוד השופט הס לא קובע שאפשר להאריך מעבר ל-3 שנים. זה לא נקבע בפסק הדין.

## מורן גור

תקנה 46 לא רלוונטית. היא מאפשרת לך 3 שנים.

## יו"ר

למה שלוועדת הערר תהיה סמכות? ככוח מה?

## מורן גור

אומר שוב. בערר זה כתוב. זה מה שאני כותב. אין סמכות לוועדת ערר בנושא זה. אבל כדי לשמור על העו"ד במקרה זה, גם פורמלית לעתירה של דיירים, כשהבניין במצב גרוע מאוד, אמרנו למען הזהירות בגלל דניאל 17 שאומר גלעד הס שלשיטתו בפעם הבאה שנפנה לוועדת הערר... פנינו. ויותר מזה, אילו השופטת אביגיל כהן בתיק בבית המשפט המחוזי, 19266/10/24, אילו כבוד השופטת כהן שדנה בתיק הספציפי הזה שאנחנו דנים בו היום והייתה אומרת: אני מקבלת כרגע את המושכות להוביל ולקבל הכרעה בסוגייה זו, אני בשמחה הייתי מוותר על הדיון בפני תכניות עליונה על סוגייה שלא מוקנית לה בדין. סמכות וועדת הערר אך ורק תחת גבולות הגזרה של תקנה 46. אם מהנדס הוועדה המקומית לפי תקנה 46 לא מסכים להאריך בעוד שנה את החלטת הוועדה המקומית, הסמכות היא לוועדת ערר, כי היא נכנסת דה נובו במקומית. גם המקומית אומרת, בשליין, שהחלטה מרחיקת לכת שבמקרים מסוימים הסמכות של וועדה מקומית לערער. וודאי שלא, ואני מסכים עם חברתי, אין למקומית סמכות להאריך.

## יו"ר

שנגיע להסכמות שהוועדה לא מוסמכת, ולהעביר לבית משפט?

## מורן גור

יותר מזה. בגלל שבית המשפט המחוזי היום... כבודו יסכים שסמכותה לש וועדת ערר, כשבית משפט מחוזי אומר: תדוני, לא כסמכותה כשבעל הערר משום מקום בא, ואז שיקול הדעת רחב. במקרה הספציפי הזה השופטת כהן אמרה: יו"ר הוועדה הנכבד, וההרכב, תדונו בסוגייה הזאת, ואחר כך אחליט ונקיים דיון נוסף. אגב, נקבע

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 לנו דיון תזכורת במרץ על המקרה הספציפי הזה. ב-9 לינואר אמרנו שיש לנו דיון  
2 באותו נושא. אני, בעניין הזה, אמביוולנטי. אני סמכים עם אותן שאלות. אלו  
3 השאלות שהייתי שואל אם הייתי שם. יש סמכות לוועדת ערר להאריך? אומרת גלעד  
4 הס בדניאל 17... לשאלת היו"ר, הגשנו את שני התיקים באותו יום

5  
6 **יו"ר**

7 השופטת כהן לא מתכוונת שוועדת הערר תדון בעצם האפשרות להאריך?  
8

9 **מורן גור**

10 לא על האפשרות, זה אוקסימורון. כל הרעיון הוא שהיא כבית משפט מחוזי... המקרה  
11 הזה, היא רוצה לקבל אינדיקציה, אתם האינסטנציה הגבוהה, רוצה לקבל באמת אם  
12 קיבלנו היתר, אם יש שינוי נסיבות קיצוני ביחס לאורכה, אם החלופה התכנונית  
13 שניתן או לא ניתן לממש פרויקט טוב יותר בהריסה או בנייה או בפניו בינוי. אפשר  
14 לעבור על כל חלופה ולהוכיח להרכב הנכבד שאין שום חלופה, אל בהריסה ובנייה, לא  
15 בפניו בינוי, לא חלופת שקד. שום חלופה. לכן אני חושב שזה חייב להיות בגדר שיקולי  
16 של הוועדה הנכבדה, שקובעת אם אכן לא היה שינוי נסיבות קיצוני ולאפשר, מבלי  
17 לקבוע מסמרות אם הסמכות מוקנית. זה בית המשפט המקומי קבע.  
18

19 **יו"ר**

20 איך אתה מבין את זה מפסק הדין?  
21

22 **מורן גור**

23 אקריא את ההחלטה של כב' השופטת כהן. "[מצטט] ... העותרת תמצה את תהליך  
24 שנקטה בו בפני וועדת הערר ולאחר שוועדת הערר יוגש עדכון לבית המשפט... " אם  
25 אני מבין כמו שהשופטת כהן קובעת. היא לד חתה אותי על הסף או מחקה את  
26 העתירה, אלא אמרה, אני מוכנה לדון לגופו של עניין בגדר הארכה. אבל אני לא גורם  
27 מקצועי, אני כבית משפט מחוזי רוצה להבין שאם אני נותנת לכם ארכה זו, והיא  
28 הציעה כמובן למשיבה להאריך בהסכמה. היא נאלצה או לדון בתיק או לבחון תכנונית  
29 בפני וועדת ערר. מה שקרה הוא שאנחנו נמצאים פה כי בית המשפט המחוזי הפנה  
30 אותנו לפה בלי לסגור את התיק בבית המשפט המחוזי, שכאמור קבעה דיון במרץ,  
31 ואני חושב שגבולות הגזרה פה הן א' היה שינוי קיצוני מהארכה ראשוני. זה לא מבנה  
32 שווה ערך של הגשה מחדש כאילו ניגשת לפתחה פעם ראשונה. וביחס לחלופה  
33 שכאמור אנחנו מותירים את הבניין מט לנפול ומסוכן בלי שום חלופה שנראית לעין  
34 בטווח הקרוב, אני באמת אומר את זה מדם ליבי, אין שום חלופה אחרת אלא לאפשר  
35 ארכה של 30 או 45 ימים לכל היותר כדי לארגן את הכספים, שזה זמן סביר לארגן  
36 3.5 מיליון בזמן הזה ולצאת דרך. אילו הוועדה המקומית סברה לפני 7 חודשים  
37 שהארכנו את התוקף מכוח מלחמת חרבות ברזל ידעה לעשות זאת. היה אז מתקני  
38 חנייה והוסיפו עוד 20 יחידות דיור, וגם אז כל הטענות שהיא מעלה בכתב התשובות  
39 היו, ובכל זאת אפשרות הארכה. זה אפילו לא תחושת החמצה, זה באמת משהו שמכל  
40 השיקולים משהו שחייבים לקחת אותו בחשבון ולאפשר את המימוש הזה. יש צורך  
41 לאומי בחיזוק הבניין. לכן, מה שאני חושב, כבודו, שצריך לבחון פה, זה לא אם יש או  
42 אין סמכות, אלא האם ביחס ללפני 7 חודשים שהארכנו מתוקף החלטת הוועדה היה  
43 שינוי נסיבות קיצוני. ולא היה. אותה מדיניות בדיוק, הכל אותו הדבר, ולכן צריכים

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 6702619-03 פקס: 6702619-03

1 להורות שלפחות באספקט התכנוני לא היה שינוי, ומפה לאפשר לבית המשפט  
2 המחוזי, להחליט אם יש או אין סמכות. להחלטת הוועדה.  
3

#### 4 יו"ר

5 נדבר על התכנון לגופו.  
6

#### 7 מורן גור

8 אני רוצה שהיזמית, גב' אדרינה, תדבר על האופרציה כפסע מהנפקת ההיתר והסוגייה  
9 של מה קרה שלא השיגה את הכסף תוך 18 ימי עסקים.  
10

#### 11 אדרינה שכטר

12 בוקר אור ותודה רבה. אנחנו בתהליך של הבניין כבר פרק זמן ארוך. זה פרויקט ש-  
13 100% מהדיירים זמן רב, הבניין הוכרז כמבנה מסוכן ונאלצנו לבצע עבודות כדי  
14 להסיר את המסוכנות, שבמהלך השנה של המלחמה אנחנו נדרשים פעם בחודש וחצי  
15 לבוא ולתקן את המקלט ולשאוב מהמקלט את כל הביוב של הבניין שזורם במקלט  
16 כדי לאפשר לדיירים לפחות בזמן האזעקות מקום מוגן. אנחנו בעצם סיימנו תהליך  
17 עם מורכבות תכנונית, חודש ספטמבר, גם אל מול הוועדה המקומית עם כל מני  
18 דרישות של יועצת תנועה חדשה בכל שקשור למתקן. באמת קיבלנו את חשבון  
19 האגרות, שהחיוב היה חריג אל מול ההערכות שלנו. אנחנו הגשנו שומה אחרת על  
20 שומת היטל ההשבחה, שהיא 2.3 מיליון שקל. השומה האחרת שהגשנו זה 150,000  
21 שזו ההשבחה שצריכה להינתן לדעתנו, הוא קבוע למרץ או אפריל הבא היטל  
22 ההשבחה הבא, וקיבלנו עכשיו חיוב כזה... לשאלת היו"ר, אנחנו מול שמאית מכריעה  
23 כרגע. נותנו לנו 8 ימים לשלם 3.5 מיליון ש. אנחנו חברה רצינית, חברה שסיימנו עד  
24 היו 17 פרויקטים של תמ"א, מצבעים היום 4 במקביל חוץ מבניין זה. לאף יזם אין  
25 בעו"ש 3.5 מיליון שקלים, צריך להיערך לזה. אנחנו מבקשים אערכה מאוד קצרה  
26 להיערך לתשלום.  
27

#### 28 יו"ר

29 למה זה לוקח 45 יום?  
30

#### 31 אדרינה שכטר

32 כי נכון להיום אין החלטת וועדה תקפה. אני לא יכולה להחיל שום הליך ליווי בלי  
33 החלטת וועדה, אף אחד לא מתחיל לנהל את הדיון הזה ולהתארגן. אנחנו צריכים  
34 היום לסגור את הליווי הבנקאי במסגרתו הכספים, אז אני צריכה החלטת וועדה לבוא  
35 ולהמציא לבנק. תודה.  
36

#### 37 מורן גור

38 דברים נוספים קצרים. במקרה הזה כמוש אמרנו, לא היה שינוי נסיבות מהארכה  
39 האחרונה, לכן יש לאפשר... בתיק קב"ר ע"ב 328/15 בן עבד אל רזאק זלים נ' היועץ  
40 המשפטי לממשלה, שם אומרים שהמציאות מזמנת מגוון... אשר לא שיערו אבותינו.  
41 שם נבחנה השאלה אם שררו התנאים ששררו עת ניתנה הארכה. היא לא. צריך להיות  
42 פרגמטיים, זה לא נוסחה מתמטית של חוק, וצריך לאפשר בנסיבות מסוימות, אם לא

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 היה שינוי תכנוני קיצוני, אפשרות לארכה. אני מבקש מוועדת הערר לא לקבוע  
2 מסמרות, אלא רק אם היה שינוי תכנוני קיצוני מהארכה האחרונה.  
3

#### יו"ר

4  
5 שאלה נוספת, עו"ד גור. בית המשפט אומר בעמוד 3 לפרוטוקול: "[מצטט] ... לא  
6 פונים לבית משפט" שאלת הסמכות מולנו היום. זה בית המשפט אומר לכאורה.  
7

#### מורן גור

8  
9 זה לא פסק דין. אני אומר וכתבתי את זה ברחל בתך הקטנה, אני לא רוצה שוועדת  
10 הערר תגיד שיש לה סמכות, כי אין לה. לכן הגענו לבית המשפט המחוזי. אומרת גם  
11 חברתי, סוגייה זו, מעבר לתקנה 46, לא הוכרעה. יש פסקי דין לכאן או לכאן. לכן אם  
12 תרצה כבוד השופטת או לא, תצטרך להכריע. אני חושב שהיא כן תכריע לטובתנו.  
13 אבל זו אינדיקציה.  
14

#### יו"ר

15  
16 השאלה היא כזאת. אני מניח שכוונת השופטת כהן היא לא למנות את וועדת הערר  
17 כמומחית, אחרת הייתה לוקחת מומחה כמו אדריכל או מתכנן ולבדוק את השינויים.  
18 היא החזירה את זה כדי הוועדה תדון בסוגייה מההתחלה. אם וועדת הערר, לצורך  
19 העניין, תחליט שאין לנו סמכות, לא יהיה צורך לדון בשאלו תכנוניות. נגיד שאין  
20 סמכות.  
21

#### מורן גור

22  
23 אם כבודו מבין אותי, אני בעצמי אומר, ואני מבקש ממך לקבל את הערר שלי ולקבוע  
24 שאין סמכות לוועדת הערר. זאת אני מבקש. להגיע לבית המשפט המחוזי ויכריע.  
25 הואיל וגם אני וכבי' השופט הס, אין פה נושא חד משמעי, אני רוצה לייצר חד-  
26 משמעיות זו, ושבית המשפט המחוזי יקבע, שאני לא חושב שוועדת הערר יכולה  
27 לקבוע יש מאין שהחוק לא מאפשר לה, לכן ביהמ"ש המחוזי עשה שעשה, והוא יודע  
28 שיש ערר שהוגש. אם היה יכול למחוק ולהגיד: תגיש עתירה מנהלית. לא עשה זאת,  
29 כי השיח בדיון זה מול השופטת כהן היה שבפן המשפטי, בית המשפט יגבר. לא וועדת  
30 ערר. הרציונל היה להפנות אליכם כדי להבין אם יש פה משהו קיצוני או לא. ודבר  
31 אחרון אגיד. אומרת הוועדה המקומית, יש היום שינוי, אם היום נגישות לנו בקשות  
32 על מתקנים, עיבוי, חיזוק, צפיפות, לא היינו מאשרים. אני מקבל זאת. אבל אנחנו לא  
33 בבקשה ראשונה ולא בארכה ראשון, שיש שיקול מהנדסה הוועדה. זה מאוד טכני.  
34 מבחינתנו, אתם כוועדת ערר, הדבר היחידי שאתם צריכים לעשות זה לבחון אם יש  
35 מגבלה סטטוטורית.  
36

#### יו"ר

37  
38 זה הופך אותנו למומחי בית משפט.  
39

#### מורן גור

40  
41 לא. אומרת המקומית: לא הייתי מאשרת. אבל זו לא השאלה, אלא אם יש מגבלת  
42 78, תמ"א חדשה שמשנה את החלטת הוועדה שניתנה. האם יש שינוי סביבתי או  
43 תכנוני שמעוגן סטטוטורית.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30-08.

טלפון: 6702619-03 פקס: 6702619-03



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43

## יו"ר

זו הפרשנות אדונית

## מורן גור

לא סתם מדיניות שהייתה בתוקף כשהאריכו לפני 7 חודשים. המדיניות הייתה לפני 7 חודשים. לשאלת היו"ר, ב-7 חודשים לא קרה דבר. אני לא שם.

## יו"ר

יש תכנית שהוא מציע לוועדה מהקומית, אין לה משמעות?

## מורן גור

היא הייתה קיימת לפני 7 חודשים. כשניתנה הארכה האחרונה התכנית הייתה קיימת, עלה שולחן, לא ניתן היה להגיש בקשות להיתר במשהו הפוך. המבחן הוא לא שצריך לאשר או לא, אלא מבחן אמיתי שאם היה שינוי נסיבות קיצוני, כמו שאמרתי, ואני שמח שחברתי מהנהנת בראשה, אבל לבוא, ואם עכשיו הכסף היה בכיסי והייתי שם 3.5 מיליון שקל לעומת החלופה של לארגן מימון, זו השאלה. האם 8 ימים זה זמן סביר.

## יו"ר

היה לך זמן גם קודם.

## מורן גור

הדרישה היא 8 ימים לפני פקיעת החלטת הוועדה.

## יו"ר

זו דרישת התשלום, אבל עד אז היו שבועיים-שלושה שנטען שהתמהמהתם.

## מורן גור

אני אוכיח שלא שקטתי על השמרים ופעלתי הכי מהיר שיש בכל לוחות הזמנים. אנחנו מייצגים מאות פרויקטים, ועבדנו בו הכי מהר שיכול להיות באופן יחסי ללו"ז תכנוניים. אני חושב, לצד כל ההלכות, שיש מקום להאריך, לא כמה ולמה, אלא רק לקבוע שלא היה שינוי. כבוד השופטת כהן תחליט אם יש או אין סמכות, לבית המשפט. תודה.

## יו"ר

הומ"ק, אתם מכירים ובדיון הקודם דיברנו על מקרה דומה ומכירים את החלטנו בסוגיות דומות. יש פה... אני לא מקבל... על פניו יש קושי אצל עו"ד גור שוועדת הערר נפנתה להיות מומחית. אם נקבע שאין סמכות, זו תהיה ההחלטה, אם אין סמכות אז אין סמכות. אבל מצד שני יש פה תחושה של החמצה כפי שהגדיר עו"ד גור. לפעמים במקרה מסוים חסרה עמדת כיבוי אש וכדומה. פה זה אפילו לא תכנוני. דרישת התשלום יצאה, וצריך רק לשלם אותה. ביררתי את זה בנקאית, זה לוקח יותר משבוע. אני לא רוצה לקבוע בסוגייה זו מסמרות. אולי הסוגייה של סעיף 46, שאמורה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30:08.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 להיבחן בתיקים שהיו ושיהיו, יש תיקים רבים בנושא. אולי סעיף 46 בין המבחן הזה  
2 שיש בשליין למבחנים שיש בעמדת המדינה כיום, שכביכול לא עומדים עין בעין, אולי  
3 זה מקרה ביניים. אין צורך בשיקול דעת תכנוני. הכל כבר קיים, רק לשלם את הכסף,  
4 לא מעבר לזה. לא להוציא החלטה, זה לא תלוי באיש פרט לעורר עצמו.

### אביטל שיף

7 היה לנו מקרה דומה שהגיע לעתירה בבית משפט, 162440724 דרך יזמות נדל"ן בע"מ  
8 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים. הגשתי לאחרונה את רשימת כל הבקשות  
9 שעומדות להארכת תוקף במסגרת תיק בית דגן. בערך יזמות נדל"ן נסיבות דומות.  
10 מדובר על החלטה... לשאלת היו"ר, השופט שם הוא הס, והוא דחה את העתירה. מה  
11 שנותר לתשלום זה שובר התשלום של אגרות והיטלים.

### יו"ר

14 היה שם נסיבות אחרות.

### מורן גור

17 ואמרתי את זה בעתירה ועניתי לכם.

### אביטל שיף

20 אנחנו רואים את זה כמקרה מאוד דומה. בסוף בפועל נשאר שם רק השובר לתשלום,  
21 והוגשה עתירה להארכת תוקף, ולא הוארך. מבחינתנו אנחנו רואים את זה מאוד  
22 ודמה. כן היה הסכם פשרה לפני כן. הבקשה להארכת תוקף הייתה לפני הבקשה  
23 ושהייתה מדיניות של הוועדה המקומית ביחס לדבר זה, לפני שהיו אין ספור בקשות  
24 שביקשו הארכת תוקף. בדקנו כל בקשה לגופה, היה הסכם פשרה, אבל בסוף הבקשה  
25 להיתר כל מה שנותר להשלמה זה לשלם אגרות והיטלים. בנוסף, לגבי הבקשה כאן,  
26 אושרה ב-11 למרץ 2021. עמדה בתוקף עד ליום 11 למרץ 2023. ניתנה שם ארכה מכוח  
27 465 ב' לתקנות הרישוי עד ליום 11 למרץ 2024. אחר כך הוארכה בהתאם להארכתה  
28 תוקף של חרבות ברזל, ארכה אוטומטית, לא בשיקול דעת הוועדה המקומית, ועמדה  
29 בתוקף עד 11. אוקטובר 2024, מעל 3.5 שנים. ועמדו בדרישות שלב התקן, שנקבעו  
30 בהחלטה לאשר היתר בנייה רק ביום 16.09.2024. הבקשה הועברה לצורך חישוב  
31 אגרות והיטלים ב-22.09.2024. כלומר, אנחנו לא רואים שעשינו עיכוב. כשהם  
32 השלימו את שלב זה ב-16.09.2024 העברנו את זה תוך כמה ימים, 22.09.2024. זה  
33 ביחס לבקשה הספציפית. אני אתייחס ביחס לסמכות. ראשית, אנחנו חושבים שאין  
34 סמכות לוועדה המקומית להאריך תוקף, הדברים נכונים גם בפן הטכני.

### יו"ר

37 התייחסי לסוגייה אם חוסר הסמכות היא כשארין צורך בשיקול דעת תכנונית.  
38 התשלום כבר יצא.

### אביטל שיף

41 אנחנו לא במקרה שאין צורך בשיקול דעת תכנוני, אין לנו החלטות שאמרו את זה.  
42 אני מסתכמת על החלטת כבוד השופט הס בשליין, זו היחידה שאני מפרטת בה  
43 איכשהו.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43

## יו"ר

אני קראתי את החלטות שליין ודניאל 17. הוא קיבל אגרות והיתרים, והמספר ביד שלו. זה לא תלוי בכם.

## אביטל שיף

למה לא עשה זאת לפני זה? למה 3.5 שנים לא?

## יו"ר

אגרות והיטלים משלמים בסוף.

## אביטל שיף

רק ב-16.09.2024 אין החלטות קודמות ביחס...

## יו"ר

לצורך העניין, הומ"ק מפחדת מתקדימים.

## אורטל מסיקה

זה לא רק תקדימים. זה לא רק תכנוני. גם כשהיינו אצל כב' השופטת אביגיל כהן...

## יו"ר

איך אתם רואים את הדיון הזה מול השופטת כהן? מהפרספקטיבה שלכם.

## אורטל מסיקה

ציינתי מול השופטת שמדובר פה בנשוא שיכולה להיות עליו בעיה רוחבית מאוד קשה לעיר. יש לי עוד מקרים כאלה נוספים. גם טשרניחובסקי 28...

## יו"ר

שחסרות רק אגרות?

## אורטל מסיקה

כן, טשרניחובסקי 18. היה לו רק לשלם. גם הוא יכול לקום ולהגיד: היה לי רק לשלם אגרות והיטלים.

## יו"ר

אם הוא הגיש אחרי 45 יום סירוב.

## אורטל מסיקה

זה לא סירוב. זה מהותי. לא התנגדנו להוציא היתר בנייה. לאורך כל הדרך הוא קיבל אורכה... זה טירוף מה שקורה במחלקת תמ"א, היא עובדת תחת לחצים בלתי סבירים. כולם נזכרים בדקה האחרונה, כולם מקבלים את השוברים וקשה להם לשלם בזמן קצוב. ויש כאלה שגם קיבלו שוברים, ותוך שבוע או כמה ימים שילמו את השוברים. קלאוזנר 8 שיצא לו ההיתר, היה בצפיפות... הנביאים 18, 20, שגם היה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.08:

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 כאן בדיון שילם את זה תוך כמה ימים ספורים. ד"א, יש את האפשרות הזאת לשלם  
2 50% מההשבחה ועל השאר לתת ערבות בנקאית ולא לשלם את כל הסכום בפעם  
3 אחת. אבל אנחנו מדברים פה על שינוי, והיה שינוי תכנוני בעיר בשנים האחרונות.  
4 התכנית הכוללת אמנם רק הומלצה לאישור מול הוועדה המחוזית. המתחם הזה יושב  
5 על מתחם שהוגדר כמתחם מקבצי שאנחנו צריכים לשטחי ציבור. הבניין הזה ובניין  
6 נוסף הוגדרו, כי שי עליהם בקשות להיתר כשהבניין של השקמה 4 לאור בקשת הערר  
7 לסרב, תצטרף למקבץ התכנון. תסתכלו עד כמה אנחנו יכולים לקחת פרויקטים, אני  
8 מצטערת לומר, לא טובים. לא טובים. לא לעיר, לא לדיירים שתיכף נסתכל על הפן  
9 התכנוני, ולקבע אותם. ניתנה להם הזדמנות, אני מוציאה השנה אלפי יחידות דיור  
10 לפינוי-בינוי בשנה, מורכבים לא פחות מהפרויקטים האלה. עד כמה אנחנו יכולים  
11 לקבע את זה ולדון באנשים שמגיעים בדקה האחרונה, ואז אומרים: תנו לי עוד חצי  
12 שנה, עוד 45 יום, עוד 30 יום, ולקבע את זה. נחליט שכל מי שיש לו שבורים ומגיע  
13 לאגרות והיתרים ניתן לו עוד ארכה לשלם את התשלום?  
14

### יו"ר

15 כמה מקרים כאלה יש, שהוצאו אגרות והיטלים, הדרישה נמצאת אצל מבקש ההיתר,  
16 ואתם כל מה שצריכים לעשות זה לחכות ולקבל את הכסף?  
17

### אורטל מסיקה

18 האתרוג 5 שיבוא לדיון. היה לשלם אגרות והיטלים. הדיון גם צריך לבוא לפה. שם  
19 הם התמהמהו יותר זמן, כי הלכו לשמאות מכרעת והמתינו לדבר הזה. גם להם יש  
20 לשלם.  
21

### יו"ר

22 אני מחפש מקרה דומה. שוב, את מכירה את ההחלטות שלנו, אנחנו מסרבים לזמים,  
23 ואחרי כל סירוב לזם נקרע ליבי. זה לא אומר שלא אפסול כי טובת העיר בפני. אני  
24 רואה את טובת הפרט והכלל. תפקידו של אדם זה להרוויח כסף וטובת לקוחותיו,  
25 ותפקיד וועדת הערר היא ראייה רחבה, ועדיין נקרע ליבי. ולכן, אנחנו בהקשר הזה  
26 הולכים לוועדה המקומית, וברוב המקרים היום ביחס לפרויקטים של חיזוק הוועדות  
27 רואות עין בעין. וכשיש מקרה שהוא באמת... ואם גבי מסיקה, תראי לי עוד שני  
28 מקרים של אותן נסיבות בדיוק, אגיד שיש השלכות רוחב.  
29

### אורטל מסיקה

30 הן יגיעו, כי זה ייתן פתח. הן יגיעו לשנייה האחרונה...  
31

### יו"ר

32 יש דרישות תשלום שיצאו, וזהו. ורק נותר להוציא כסף מהבנק. ויצטרכו עוד 45 יום.  
33

### אורטל מסיקה

34 יפית יושבת יום-יום בטלפונים בלתי נפסקים, ואנשים משלמים ועושים את זה. תוך  
35 יומיים ושלושה ימים, העברות זה"ב כי יפוג להם הזמן. והם יגידו "למה אנחנו  
36 צריכים לשלם תוך יומיים?". היו לי מקרים שקיבלו שוברים, והיו צריכים לשלם על  
37 זה תוך יומיים או חמישה ימים, וביצעו את זה. זה שלא המתינו והלכו לוועדת ערר,  
38

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 זה אומר שמה? שהם לא היו בסדר? היו צריכים להמתין, ואז כולם היו מקבלים את  
2 זה? היו מקרים כאלה, שהשוברים יצאו להם על מספר ימים בודד, ממש בודדים,  
3 אפילו פחות מ-8 ימים וביצעו את התשלום בהעברת זה"ב. כשאנחנו על הקו איתם,  
4 עם ההכנסות, "קיבלתם, לא קיבלתם..." אנחנו עובדים כמו חמ"ל. גם בבקשה להיתר  
5 הזאתי, יש תכתובת מייל מפורטת: לכי תאשרי, תקבעי, תעשי... אנחנו מגיעים, אחרי  
6 שכולם עם הלשון בחיוץ, ועכשיו יגידו שצריך עוד 45 יום? אין לזה סוף.

## יו"ר

9 יש לזה סוף. זה לא מיליון מקרים כאלה. יש בודדים עם אותן נסיבות שבהן יש רק  
10 להשלים תשלום שהוא לא בשיקול דעת. אפילו אם היית אומרת שהוועדה הייתה  
11 צריכה שמאי, הייתי אומר שזה מקרה אחר.

## אורטל מסיקה

14 קודם כל צריך לעשות עדכון לקוד בלי קשה, אחרי 30 יום, כי יש ריביות אחרות.

## יו"ר

17 זה ריביות, לא מטרים.

## אורטל מסיקה

20 תוקף ההחלטה פג. אם הייתי הולכת לכל מקום אחר ומפספסת את המועד שלי, מי  
21 היה מסתכל עלי? תוקף ההחלטה, יש שינוי, לא סתם ההחלטה, גם על-ידי...

## יו"ר

24 ביהמ"ש העליון אומר הפרוצדורה אינה מיטת סדום וגם לא מזרן שניתן לטלטלו.  
25 במתח הזה שבין מיטת סדום למזרן, במתח הזה אנחנו חיים. זו שאלת הפרוצדורה.  
26 כי היא לפעמים שחור-לבן. ואני מאמין בפרוצדורה, רואים את זה בהחלטות שלי.  
27 בפרוצדורה הזאת אין הרבה אפור, אלא רק מעט. ואני לא יודע אם המקרה הזה הוא  
28 לא האפור הזה.

## אורטל מסיקה

31 במקרה של [רחוב] 11, השופט הס אומר.

## מורן גור

34 זה לא פורסם בתשובה לערר.

## אורטל מסיקה

37 היו שם כל הארכות האפשריות, והייתה גם הסכמה לתת אורכה נוספת לאור הבעיה  
38 שהיו כמה תיקים שבעבר אי-אפשר היה לתת אורכה. הוועדה המקומית לא יכולה  
39 ללחוץ על כפתור, זה היה לשלוח מייל למנהל התכנון, הם נותנים אורכה, והארכה  
40 הזאת היא מחוץ למערכת. וזה נותן לנו אפשרות להגיש אורכה לעוד שנה.

## יו"ר

43 אי-אפשר לצמצם את זה ל-3 חודשים? מה זה "עוד שנה"?

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 6702619-03 פקס: 6702619-03

## אורטל מסיקה

1  
2  
3 ניתנה אפשרות לפי התקנות לשנה נוספת. בעבר לא היה מחשובית אפשרי לתת אורכה  
4 בלחיצת כפתור, זה היה דרך המנהל לתכנון. הבקשות שנתן להם אורכה בדרך עקיפה,  
5 הייתה להם אפשרות שהזינו את הכפתור שניתן ללחוץ עליו, לאורכה נוספת של שנה.  
6 כשמנהל התכנון החליט שהייתה תקלה הוא סגר את הבקשות. אמר: אני רק באגרות  
7 והיטליך, צריך רק לשלם, היה רשום לי תאריך של הוצאת ההיתר... אפשרנו לתת  
8 להוצאת היתר עד התאריך שהיה ברישוי זמין. הוא קיבל שוברים, ולא שילם אותם.  
9 כמה לקח לו? לדעתי שבוע. והשופט הס אמר מפורשות שהוא לא מקבל את הטענה  
10 הזאתי. כי ניתנו לו כל האורכות המקסימליות. יש גם גבול עד כמה אפשר למתוח  
11 דברים שהם לא טובים, יש גבול. העיר מתקדמת ומתפתחת, התכנית הכוללת הציפה  
12 בפנינו כל-כך הרבה דברים, טעויות נוראיות שעשינו... השטח הציב בפנינו, בצער רעב,  
13 ואני יכולה להגיד שחלק מהטעויות האלה שאני אישית עשיתי בשיקול דעת. עשינו  
14 טעות, ממסגרים את זה בזמן, לא מצליחים לעמוד בזה, מתחילים דף חדש, תכנון  
15 חדש, פני עתיד. למה לקבע משהו?

## יו"ר

16  
17 זה לא לקבע.

## אורטל מסיקה

18  
19  
20 זה כן, כי יגיעו עוד תיקים כאלה. זה לא היחיד.

## מורן גור

21  
22  
23  
24 אשיב. אני רואה שזה בדם ליבה לא לאפשר את הדבר הזה. אני אסביר משהו. הוועדה  
25 המקומית הוציאה מייל מסודר. זה לא מסמכותנו, עשו כפי שאתם מבינים ועשינו.  
26 הגשנו ערר ועתירה. הקושי פה שבאה גבי מסיקה ואומרת: בגלל שלא שלימתם תוך  
27 8 ימים הכל פוקע. אני רוצה להגיד, כבודו, וכמומחה בתכנון ובנייה והיטלי השבחה  
28 ומבין עניין. הערכנו ערכים אחרים. התיק גם בטח יובא לפתחך אחרי שמאי מכריע,  
29 אל יודע מי יגיש אבל יגיע. יצא בערך 3.5 מיליון שקל. השמאי שהגיע שומה אחרת,  
30 150,000 ₪. נערכנו לסכומים שונים לחלוטין בהינתן שהסכומים שנערכנו אליהם,  
31 מכל האנליזות שעשינו, היו בטווח אפילו של 20%-30 יותר, היינו משלמים במועד.  
32 כשהציגו לנו את הסכום הזה, אני לא חושב שזה סכום סביר תוך 14 ימי עסקים, וגבי  
33 אדרינה תאמר, עבדנו מהר מאוד במופת מול הלוי"ז, ובאמת הגענו להכל, והשלמנו  
34 את כל הדרישות, למעט העובדה שלא היה ליזם במקרה הזה 32.5 מיליון שקל נזילים,  
35 אז פרויקט של עשרות מיליונים פוקע ומתמוסס. אני באמת חושב שזה לא מהמקרים  
36 הקלאסיים שצריכים לבוא עכשיו ולהקשות. אני מבין מקרים אחרים שצריך  
37 להקשות, וגם אנחנו לא לוקחים כל מקרה שהיזם שקט על השמרים, אנחנו לא  
38 מייצגים. מקרה ספציפי זה, יש בו קושי כזה גדול שאני באמת חושב שיש מקום  
39 לאפשר, ולא אורכה משמעותית אלא זמן סביר, להביא את הכסף ולצאת לדרך. אני  
40 לא פוגע באף אספקט תכנוני. שמעתי דברי חברתי שהפנתה לתיק, שאשמח לקרוא כי  
41 לא ראיתי בכתב התשובה שהתקבל אצלנו רק היום במייל, מטעם המזכירות רק אחרי  
42 שפנינו אליהם. תוכלי לבדוק זאת אצלך. הבעיה שלי שזה לא מופיע, בלי לקרוא אוכל  
43 להתחייב מול כבודו שזה לא אותו מקרה כמו התיק שלי, שיש לי 8 ימי עסקים עד

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 פקיעה. אם אפשר לתת ביטוי לייחודיות התיק הזה בלי לקבוע מסמרות והשלכות  
2 רוחב ליתר המקרים בבת ים ולאפשר את הארכה הקצרה הזאת, או לחלופין להגיד  
3 שכך והייתה סמכות ניתן היה לאפשר ארכה קצרה, ואני כבר במרץ אגיע לכבוד  
4 השופטת כהן ומשם נראה אם תינתן או לא תינתן אורכה. אשמח אם נגיע להבנות  
5 לצד החלטת וועדת הערר עם חברתי, אבל אני לצערי סקפטי ולא רואה שזה קורה.  
6 לכן אנחנו מבקשים לפחות לקבוע שלא היה שינוי נסיבות קיצוני, שהסמכות היא לא  
7 לוועדת הערר, ואם כבר לבית משפט, ואני אשמח להוציא פרויקט זה ללקוחות,  
8 המשיבים הפורמליים, וגם כי הייתה תקופה של תמ"א 38... אבל אין ספק שצריך  
9 לאפשר פה משהו קצר כדי שנארגן את הכסף והבניין יחזוק.

## אנדה בר

מה המצב מסביב מבחינת היתרי תכנון?

## אורטל מסיקה

15 הבניין מאחוריו קיבל סירוב בפני וועדת הערר השקמה 4, שהולך להתחדשות  
16 מקבצית. זה אומר ששם אנחנו נדרשים לתת שטחים ציבוריים וגם שבילים. ברובו  
17 אין לי אישורים של תמ"א, יש לי אחד... אנחנו נמצאים במגרש הזה, [מציגה על  
18 המסך] השקמה 4 סורבה על-ידי וועדת ערר. הוגדרו כמקבץ כי הוגשו בקשות. כשזה  
19 סורב זה מצטרף למקבץ. אנחנו בחלקה 158, חלקה 166 סורבה זה השקמה 4, כאן  
20 בוועדה. יש 161, יש היתר לתמ"א חיזוק. אם אני לא טועה, אולי יש מדרום עוד אחד,  
21 כל השאר ריק, ריק לחלוטין. האזור הזה ספציפי, כולו מוגדר כמקבץ. אמרתי זאת  
22 לא סתם. כי נדרשים כאן שטחי ציבור. המקבץ מאפשר גם הפקעות לשטחי רצפה.

## יו"ר

יש את מסמכי התכנית שהמלצתם? באתר הוועדה המקומית?

## אורטל מסיקה

כן.

## יו"ר

תשלחו לנו את זה בבקשה.

## אורטל מסיקה

34 אשלח. אני מקווה שזה יהיה בסטים הסוגרים שיוגשו לוועדה המחוזית. אנחנו כל  
35 פעם משנים את השכבות לאור העובדה שדברים חדשים יורדים ונופלים, אז אנחנו  
36 מטיבים את התכנון. אבל כמו שניתן לראות...

## יו"ר

39 גב' מסיקה, יש אפשרות לא לאפיין את המקרים במקרים אחרים, כי התכנית תתקדם  
40 עם הזמן. יכול להיות שהבחינה בעתיד תהיה שונה. 77 ו-78 אולי יהיה בעתיד.  
41 ועניינים שיידונו בעתיד, וכרגע אין עררים בסוגייה זאת בדיוק.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

**אורטל מסיקה**

יהיה

**יו"ר**

וכשיהיה, התכנית הזו שאת מקדמת, תהיה בסטטוס אחר.

**אורטל מסיקה**

לא בדיוק. בשנה האחרונה אנחנו רק מסרבים לתמ"א, כולם מסורבים, ועוד אני מסרבת להם לפני שהם עברו את תנאי הסף. עכשיו, כדי לא להעביר לנו את כל הוייה דלרוזה, אנחנו מביאים את זה לוועדה לסירוב. אבל יש בקשות להיתר שאושרו ב-2022.

**יו"ר**

כמה כאלה יש?

**אורטל מסיקה**

אני לא יודעת, אוכל לבדוק.

**יו"ר**

היו 70-80 לפני כמה חודשים.

**יפית פינץ**

יש בערך 50.

**אורטל מסיקה**

אני לא רואה היתר תמ"א חיזוק בשנתיים. אני רואה מגדלים, מתחמי פינוי בינוי ענקיים שעושים תוך שנה, תמ"א היתרים לא ראיתי שיצאו.

**יו"ר**

פינוי בינוי באים בהיתר השבחה.

**אורטל מסיקה**

אני מתארת לעצמי. אבל אנחנו באמת עמלים קשה.

**יו"ר**

את מציגה זאת כל פעם, ויודע שאתם עמלים קשה. אני יודע ומעריך.

**אורטל מסיקה**

נשאר לו רק לשלם, לא לתכנן. ראיתם את המתקן, החדרים הלא מאווררים, זה ישפיע על התחדשות השאר. הם לא יצליחו מקבצי, צריך להעלות לגובה. איזה מרחק אני יכולה לתת להם? יש להם השלכות. ככל שאני מקבלת היום יוזמות אני מבינה כמה יש השלכה לכל תמ"א שאושרה. יש לי שורה של בניינים ברחוב הרצל שלא אוכל

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03 – 6702619 פקס: 03 – 6702619



1 לאשר כמקבץ, ועוד תמ"א 1 שסותמת חזית מזרחית, לא אתן לבניין של 15 קומות  
2 להיות במרחק של 3 מטר, זה לא אפשרי.

## יו"ר

5 תרצו להשיב לגופו של עניין? לגרמושקה? עו"ד שפנר את תוכלי להשיב. השאלה  
6 העקרונית פה, עד איזו רמת מיקרו אנחנו יורדים בבחינה התכנונית. אם היינו בוחנים  
7 את ההיתר כהצעה ראשונה...

## מורן גור

9 לא עובר, מסכים. מתקנים שלא מקובלים היום.

## יו"ר

13 ומרתפי חנייה וקווי בניין, תקן חנייה כמו שפירשנו את זה הוא לא כמו אותו תקן  
14 שהומ"ק. השאלה, איך אנחנו מצליחים לפרש את זה כיום

## מורן גור

17 אני רוצה לתת לזה התייחסות פרשנית משפטית. תקנה 46 ג' ו-ד'. לעשות קורלציה  
18 כדי להבין את הניתוח המשפטי. אחרי שנתיים אני מגיע לפתחו של המהנדס, מהנדס  
19 הוועדה, שנצמד לתקנות התכנון והבנייה, תקנה 46 ב', שם כתוב שהבקשה להארכת  
20 תוקף בשנה נוספת תובא לאישורו, ובסעיף ג' כתוב שכל ועברו 15 ימים מהפנייה,  
21 והמהנדס לא השיב, אזי שיראו בה אורכה כאוטומטית. אני למד מזה שהמהנדס לא  
22 צריך לאשר אישור פוזיטיבי, גם אם הוא מאשר נגיטיבי לפי תקנה 46 ג' יש ארכה של  
23 שנה. הוא צריך להאיר בפני הגורמים המקצועיים האם יש שינוי נסיבות קיצוני, ולא  
24 לבחון בקשה להיתר מחדש. אני עושה אנלוגיה למצב שלנו, שבעיני יותר מובהק,  
25 שס"כ כמו שכבודו אמר בצורה הכי נהירה, אם ידי הייתה משגת או הדרישות  
26 לאגרות היטלים לא היו בקנה אחד מה שהיה עם השמאים שלי, 400,000 ₪, בוודאי  
27 שהייתי משלם במידי. כשאנחנו בוחנים את זה בפער כל-כך גדול, שלא אוכל לארגן  
28 את הכסף הזה ב-7-8 ימי עסקים, על אף התנגדות הוועדה המקומית, שאני מסכים  
29 איתה, אין סמכות להיערך, אני לא מבין למה לא להתיר זאת לשיקול דעת, וועדת  
30 ערר או בית משפט, בלי להשפיע השלכות רוחב. כי המבחן הוא נטו אם יש לי או אין  
31 לי את הכסף זמין. 8 ימי עסקים, ברמת הסבירות, זה לא סביר. וזה המבחן. לא האם  
32 הבקשה הוגשה לפתח הוועדה בפעם הראשונה והמבחנים הם מאפסים. אם אני נצמד  
33 לזה, ההחלטה פשוטה. ואני שומע את הדברים, ולחלוטין מבין את הוועדה המקומית.  
34 זה לא המקרה הקלאסי. קראתי בזמן ששאלת את חברתי שאלות. העניין של ארליך  
35 יזמות, זה לא אותו מקרה. שם בצ'קליסט של טופס הטיולים, פיקוד העורף וכו', הם  
36 לא עמדו בעניין הזה בלוי"ז ובדרישות. פקעה להם ההחלטה. רק אז הגיעה ההסכמה  
37 לפני משורת הדין: אם תשלמו, נאפשר. הם באופן עקרוני לא הסכימו לשלם. זה  
38 ברור שאם היו מאפשרים לי זמן סביר לשלם, הייתי משלם. אני עמדתי בכל הדרישות,  
39 יש לי אספקט בנייני ופיקוד העורף והכל, ולא נתנו לי כי בפן הטכני לא אפשרו לי.  
40 השופט הס בדניאל 17 היה אותו מקרה, לא הספקנו לעמוד בכל התנאים. הייתה  
41 אנומליה בין דרישות פיקוד העורף לוועדה המקומית קונסטרוקטיבי של כ-20 ס"מ.  
42 בעניין זה על אף שלא עמדנו בלוי"ז בטופס טיולים של המקומי, השופט הס אפשר את  
43 הארכה. שם זה פשוט היה בהסכמה. ופה הומ"ק עומדת על הרגליים האחוריות. אז

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30-08:

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

1 אני חושב שהסוגייה לא מוקנית לשיקול דעת גורם, אלא רק לטובת מבקש הבקשה  
2 להיתר, ומוכח שהוא לא שקט על השמרים, אז יש לאפשר אורכה קצרה זו כדי לאפשר  
3 לשלם, על אחת כמה וכמה כשאין השלכות רוחב. עברתי היטב, ואני מכיר את המתחם  
4 הזה מצוין ואנחנו מייצגים שם עשרות בניינים. כבודו יודע היטב שפרויקטים כאלה  
5 לוקחים הרבה מאוד זמן, אם בכלל, שיקרמו עור וגידים. לכן אני חושב שזה בהחלט  
6 מוצדק לאפשר את זה.  
7

### אדרינה שכטר

9 שתי סוגיות. ראשית, אנחנו פעילים בתחום ההתחדשות העירונית והוצאנו היתרים  
10 בבת ים בשנה שעברה ברחוב השקמה 49, במקרה זה היה לנו פרק זמן של 10 ימים  
11 או משהו כזה. ואכן שילמנו. פה פשוט היה פער אדיר. המקבץ עליו התבססה גבי  
12 מסיקה הוא במשמעות של פרויקט פינני בינוי על כל משמעויותיו של הסכמות  
13 הדיירים. אני כיזם השקעתי קרוב למיליון ₪, אף אחד לא מבקש לסכן פה כסף או  
14 דיירים שהם אומללים. אני מחזיקה חשבון ביד.  
15

### יו"ר

16 תטעני טענות שלא טוענים בכל דיון.  
17  
18

### אדרינה שכטר

19 אני לא מבקשת שהוועדה המקומית תייצר מצב תקדימי. נכון וראוי שהוועדה תשאר  
20 זאת לשיקול דעת אדוני וחברי הוועדה באופן שלא יחייב בעתיד ויאפשר לנו להוציא  
21 את הפרויקט בפועל.  
22  
23

### יו"ר

24 משהו על התכנון עצמו?  
25  
26

### אדרינה שכטר

27 התכנון מורכב. זה בניין מורכב ונסיבות מורכבות. זה תכנון שאושר בשיתוף פעולה  
28 מול שתי נציגות הוועדה שנמצאות כאן. זה פרויקט של תמ"א חיזוק, יש מורכבות  
29 ואילוצי תכנון. זה המקסימום שניתן לעשות. זה הבניין על כל המורכבות שלו.  
30  
31

### יו"ר

32 תשובת וועדה מקומית?  
33  
34

### אורטל מסיקה

35 שובר התשלום הוא תלוי בכמה זמן לוקח לסיים. אם היו מסיימים את השלמת בקרה  
36 חצי שנה לפני, לא היינו נמצאים כאן היום.  
37  
38

### יו"ר

39 אבל אנחנו נמצאים כאן היום.  
40  
41  
42  
43

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-6702619 פקס: 03-6702619

## אורטל מסיקה

1  
2 אני חושבת שלקבע פרויקט מהסוג הזה באזור הזה, שזקוק באמת להתחדשות, שגם,  
3 הבסיס הציבורי, התשתיות הציבוריות דורשות חיזוק במקום הזה, תהיה לו השלכה  
4 על הבניינים שסובבים אותו. מיותר לציין שהתכנון עצמו, עם חדרים לא מאוררים,  
5 מתקן חנייה רבועי קבור מתחת לבניין, למחצית מהבניין, הוא חפור בעומק 3 קומות.  
6 זו דרמה, ואני אישית לא חושבת שצריך לתת לזה אישור.

7  
8 [דיון פנימי]

## יו"ר

9  
10  
11 האם הצדדים מסכימים לדיון מחוץ לפרוטוקול?

## הצדדים

12  
13 מסכימים.

14  
15 [דיון מחוץ לפרוטוקול]

16  
17 [הפסקה לדיון קצר]

18  
19 [המשך דיון מחוץ לפרוטוקול]

## מורן גור

20  
21  
22  
23 אנדה בר היא לקוחה שלי בפרויקט פינני בינוי. אני אומר זאת רק לצורך הגילוי הנאות  
24 לפרוטוקול. הפרויקט לא הסתיים עדיין.  
25 משרדנו מייצג את גב' אנדה בר בפרויקט התחדשות עירונית, משרד רייסמן-גור יחד  
26 עם שותפי לשעבר. אין שום היכרות מאז, שום קשר מאז.

## אנדה בר

27  
28  
29 מוזר לי, כי הפרויקט בוויצמן זה עמית שובל, הוא ה... של הדיירים, עורך הדין של  
30 הדיירים. אותי אישית אף אחד לא מייצג, ויש רק את מי שמייצג את הדיירים, וזה  
31 לא אתם.

## מורן גור

32  
33  
34 בוודאות פרויקט פינני-בינוי ואת חתומה אצלנו. רק אומר. לא ידעתי זאת עד עכשיו.

## אנדה בר

35  
36  
37 אולי מלפני שסגרו על יזם. יכול להיות.

## מורן גור

38  
39  
40 אני לא חושב שבכל מקרה מישהו יתנגד לייצוג שלי.

## אורטל מסיקה

41  
42  
43 לא מתנגדת.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30-08.

טלפון: 6702619-03 פקס: 6702619-03

1  
2 **אביטל שיף**  
3 לא מתנגדת  
4

5 **יו"ר**  
6 הצדדים אינם מתנגדים לדיון בהרכב זה.  
7

8 **אביטל שיף**  
9 הוועדה המקומית מסכימה, בנסיבות הייחודיות של המקרה שבפנינו, ובהתאם  
10 לעובדה כי בענייננו השוברים הומצאו 8 ימים בלבד לפני תפוגת ההחלטה, כי  
11 האפשרות להארכת תוקף ההחלטה ב-30 יום תיוותר בידי החלטת וועדת הערר.  
12

13 **מורן גור**  
14 אני מעוניין שמניין הימים יהיה סביר כדי שנוכל לשלם, אנחנו צריכים 60 ימים כדי  
15 לשלם את זה.  
16

17 **אדרינה שכטר**  
18 יש פה חבות בהיטל השבחה. אנחנו נדרשים לשלם את ה-100% היום כדי להוציא את  
19 ההיתר. נכון שאפשר מחצית בערבות בנקאית, אבל כרגע גם בזה מפקידים כסף, אין  
20 הבדל. ואדוני, בהינתן שאנחנו עם בניין עם 60 בעלי זכויות, אני חושבת שהעניין פה  
21 הוא בין 30-60 זה לא המהות. והמועד הוא עד 60, ככל ו... אנחנו אינטרסנטים  
22 להעלות כמה שיותר, אבל בהכי פחות שזמן.  
23

24 **מורן גור**  
25 בסוף, ככל ואנחנו עומדים...  
26

27 **יו"ר**  
28 הכנסתי דברים לפרוטוקול, וזה יוצר לעכריה.  
29

30 **מורן גור**  
31 גם בסל שאנחנו מבקשים, ביקשנו מינימום 45 ימים.  
32

33 **יו"ר**  
34 הומ"ק הסכימה ל-30, ואתם שמעתם את זה. אני לא אכנס לנושא. תהיה החלטה.  
35

36 **יו"ר**  
37 סברתי שנכון למחוק את הערר.  
38

39 **מורן גור**  
40 איך נמחוק? בעצם אם נמחק את הערר, אין כלום. אני שואל.  
41

42 **יו"ר**  
43 אדוני צודק.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

### מורן גור

אז לפחות לתת תוקף להסכמות. אני מסכים ל-30 ימים ולמחוק את הערר. אדוני צודק?

### יו"ר

אי-אפשר למחוק את הערר כי אין החלטה בתוקף.

### מורן גור

אתם מסכימים?

### אביטל שיף

בהליכים אחרים...

### יו"ר

הערר יימחק והתוקף יוארך ב-30 יום, זו האפשרות.

[דיון מחוץ לפרוטוקול]

### **החלטה**

בהתאם להסכמת הוועדה המקומית ובהתאם לעובדה כי בענייננו השוברים הומצאו 8 ימים בלבד לפני תפוגת ההחלטה ובהתאם להסכמת העוררים הערר יימחק. ההחלטה תעמוד בתוקפה במשך 30 יום מיום שיומצאו השוברים לעוררת. במשך תקופה זו תוכל העוררת לשלם את השוברים. במידה והשוברים לא ישולמו במהלך תקופה זו יפוג תוקף ההחלטה לצמיתות.

---

הלל גלקופ, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז תל אביב

---

רונית עמיאל, עו"ד  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז תל אביב

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב  
כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב  
בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 118 מיקוד 610002

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03 – 6702619 פקס: 03 – 6702619