

עח/1012/0220, עח/1011/0220
 עח/1013/0220, עח/1014/0220
 016/20
 16/04/2020
 גו"ח 8634/10,
 8635/2+3+7+9+10+11
 יד חנה

מס' תיק:
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 כתובת הבניה:

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז מרכז

1	בפני:	יו"ר הועדה:	עו"ד יריב אבן חיים
2			
3	חברי הועדה:		נציגת מתכנן המחוז, אדר' שרון שחף
4			מהנדס רשום, מר יוסי רזי
5			נציג ציבור, עו"ד גיל סלומון
6			נציג ציבור, מר ראים פאלח
7			מ"מ נציגת שרת הגנת הסביבה, גב' מלי לוי
8			נציגת שרת התחבורה, גב' שני משיח
9			
10	העוררת בעררי עח/1011/0220:		קבוצה נוספת מתושבי יד חנה (48 תושבים)
11			ע"י ב"כ עו"ד מיכאל אוריון, מר אלון ארד
12			
13	העוררת בערר עח/1012/0220:		קבוצת תושבים מהישוב יד חנה
14			ע"י ב"כ עו"ד איל ד. מאמו, עו"ד גל גולדנברג, עו"ד דנה פריד,
15			ד"ר משה בקר – יועץ תנועה, אדר' רן קליק – יועץ סביבתי,
16			נעמן נוב – נציג התושבים, סיוון שחורי
17			
18	העורר בערר עח/1013/0220:		הועד המקומי יד חנה
19			ע"י ב"כ עו"ד אפרת לרנר, עו"ד אינה טל, מאיה ירון-יושבת
20			ראש הועד, מר אבי זילברשטיין - מנהל הישוב, יובל קליין,
21			ניר הדר, שרית לוביש
22			
23	העוררת בערר עח/1014/0220:		תעשיות יד חנה חומש אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
24			ע"י ב"כ עו"ד יובל גלאון, עו"ד דן אור, עו"ד אלינה שכטר, אדר'
25			דורון הוק, אדר' נעמי אנגיל, יו"ר האגודה אשר שליין, חברי ההנהלה
26			– רעיה דייזי, חנן דור, דב שמעוני
27			
28			-נגד-
29			
30	המשיבות:		1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר
31			ע"י ב"כ עו"ד שלמה ולדמן, ארמין אברמוביץ'

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
ג"ח 8634/10,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

מס' תיק:

מס' ישיבה:
תאריך ישיבה:
כתובת הבניה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

2. דיפלומט מפיצים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד ברק קינן, מר רביב אסירוביץ ומר יוסי חורב –
סמנכ"ל בדיפלומט

14/06/2020

תאריך הישיבה:

ליאת אורין משיח

מזכירת הועדה:

אלון קאופמן

קלדן:

פרוטוקול

יו"ר:

אנחנו בהרכב מורחב של ועדת הערר. עו"ד גיל סלומון חבר הוועדה רוצה לומר משהו.

עו"ד סלומון:

בוקר טוב לכולם. במסגרת הדיון הרחב והגילויים הנאותים שמתחייבים, אני כנציג ציבור, יש לי עוד חיים חוץ מלהיות פה, במסגרת עבודתי אני מקבל ייעוץ משפטי מעו"ד שרשום תחת פירון, לא ממשרד פירון, ולא ממשהו שנמצא פה באולם. גם לא מכיר את עורכי הדין בפירון ולא מיועד מי האנשים מפירון שמופיעים פה, אבל למען הסר ספק והגילוי הנאות, האם יש מישהו שזה מפריע לו?

יו"ר:

זוהי לא עילת פסלות לדעתנו אבל אנו רושמים את זה.

מר ד"ר משה בקר:

יוסי רזי הוא חבר מתקופת הלימודים שלי.

ב"כ הצדדים:

אין לנו בקשות.

יו"ר:

1 הוועדה המקומית, נבקש שתציגו את התכנית בקצרה, את החלטתכם, קראנו את הכל. אם אפשר
2 גם להתמקד בנושא השלכיות התחבורתית שנראה את זה בצורה גרפית על התשריטים או על
3 התצ"א.
4 נשמע את האגודה השיתופית, בבוקר נשמע רק את העררים, ארבעת העררים. כל השאר מתנגדים
5 לתכנית והם יציגו אחר-כך. אנו לא נוהגים לקצוב זמנים אבל אולי הפעם אין מנוס, וגם אחרי
6 ההפסקה גם תהיינה תשובות ונוכל להאריך את הזמנים, לכן אנו נגביל את הטיעון של כל טוען
7 בעררים ל-40 דקות. לאחר מכן אחרי ההפסקה נשמע את התשובות בסדר שנחליט עליו ואז נראה
8 אם יש צורך להמשיך או אולי אפשר לקצר.
9

מר אברמוביץ':

10 שמי אברמוביץ' ארמין, מהנדס המועצה עמק חפר והוועדה המקומית.
11 בוקר טוב לכולם, מדובר ביישוב יד חנה, בתחום המועצה האזורית עמק חפר. אנו מדברים על
12 האזור המזרחי יותר של המועצה. אנחנו מתמקדים באזור שהוא בייעוד תעשייה, בדרום יד חנה,
13 בהיקף של כ-93,000 מ"ר. לשאלת היו"ר, מדובר בשני מגרשים, אחד ועוד אחד ברצועה הזאת.
14 בזמנו זה נעשה לצורך עסקה מול מקרקעי ישראל, מדובר בשני מגרשים, כאשר הייעוד הזה כבר
15 נקבע. כלומר זהו ייעוד קיים, אזור תעשייה קיים, על פי תכנית עח/3/27. אושר בזמנו בשנת 2006,
16 כאשר המטרה הייתה בעצם לאפשר ליישוב להתפתח הלאה, לאחר שהוא קלט את מפוני חומש
17 והיה גם במצב כלכלי בעייתי מסוים, כקיבוץ יד חנה. זהו אזור התעשייה, פה מתוכננת הבקשה או
18 התכנית החדשה עח/5/27, כאשר מבקשים לשנות את הוראות הבינוי, בין היתר על ידי הגבהת
19 המבנה שהוא מבנה מרכז לוגיסטי, מבנה אחסנה, הגבהת שטחו מ-15 מ' ל-22 מ', וחלק אחר בצד
20 המזרחי, הגבהת עם הנחיות מיוחדות מ-15 מ' ל-36 מ', זוהי התכנית עצמה.
21 להגדיל את התכנית מ-50% ל-60%, הגבהת גדרות, שינויים בקווי בניין, זו מהותה של התכנית
22 שהוגשה.
23 קראתם את החלטת הוועדה המקומית, אני רק אומר ככה כמותרת לפני שנצלול לפרטים, אני
24 בהחלט מאמין שמדובר בהחלטה מאוזנת וראויה. דרך אגב, היינו שמחים אילו כל הצדדים היו
25 מקבלים וסומכים את ידיהם על ההחלטה.
26 אבל חשוב לי להדגיש, לאחר שבחנו את הוראות התכנית, לאחר ששמענו את ההתנגדויות, זה מה
27 שמוביל אותנו בעצם בשינויים מסוימים ביחס להחלטה להפקדה, זה מה שהוביל אותנו בסופו של
28 דבר לקבל חלקית או אפילו סעיפים מסוימים בהתנגדויות במלואם ולהגיע לאותה החלטה
29 שדברתי.
30
31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11--

יד חנה

- 1 לשאלת היו"ר באשר לשלביות התנועתית, אני משיב שלא הסכמנו להגביה ל-36 מ', הגבלנו ל-25%
- 2 תוספת, כאשר ה-22 מהווים 50%... כלומר החלק הגבוה 75%, והנמוך הוא 50%.
- 3 לגבי השלכיות, בסופו של דבר, התכנית נשענת על כביש הגישה היחיד שיש היום ליישוב יד חנה,
- 4 שמתחבר לכביש 5741, וחשוב לזכור את פרטים האלה, הם החשובים ביותר. הנה הייעוד תעשייה,
- 5 כביש הגישה משותף בקטע הזה ומתחבר בצומת הקיים ל-5714 כאשר יש היום כבר תב"ע
- 6 מאושרת, הכביש הזה הוא סטטוטורי, הוא טרם סלול, אני מדבר על הכביש העוקף הדרומי שנועד
- 7 מיד עם הכניסה ליישוב, נועד לאפשר לאותם רכבים תפעוליים של המרלו"ג להיכנס ישירות לצד
- 8 הדרומי של אזור התעשייה. הוא נקבע כתנאי הכרחי להפעלה ואכלוס ושימוש בכלל במיזם.
- 9 בשלב ההכרחי, כלומר תנאי הכרחי. אל מספיק אבל הכרחי.
- 10 לאחר ששמענו ובאמת בחנו במשך חודשים ארוכים את הנספח התחבורתי שהוגש, והיו פה באמת
- 11 הרבה סבבים, תוכל להתרשם בעצמך היו"ר שהגענו אפילו לגרסה 9, במשך שנה שלמה של דין
- 12 ודברים, והעמקה ועיבוי, כולל היעזרות שלנו במומחים לדבר בתחום התחבורה, בסופו של דבר
- 13 הגענו למסקנה שיש פה למעשה שתי רגליים לבעיה: האחת – אותו כביש משותף בקטע הזה כ-
- 14 100-120 מטרים, בקטע הזה לכלל תושבי יד חנה והרכבים הפרטיים והתפעוליים של המיזם
- 15 נכנסים, בצומת הקיים על כביש 5714. כלומר בעיה של תנועה מעורבת – רכב תפעולי יחד עם
- 16 רכבים פרטיים. הבעיה השנייה, הגודש הקיים כבר היום בכביש 5714, היום זה הכביש הראשי של
- 17 כל מזרח העמק, עורק תחבורה, גדוש בשעות השיא בעיקר בכיוון של מצפון לדרום. על הצומת הזו
- 18 בבקרים ניתן לראות גודש לא מבוטל, אין עוררים שאנו ברמת שירות F.
- 19 לשאלת היו"ר, החיבור לכביש 6 הוא בצומת ניצני עוז, זה מדרום, חוברים לכביש 57, יורדים
- 20 במחלף ניצני עוז, צפון-דרום.
- 21 רוצה לומר שתחת שתי הבעיות האלה, ניסינו למצוא את הנקודה, נקודת האיזון הנכונה. אמרנו
- 22 כמו שזה היום, כלומר קח את כביש הכניסה עם התנועה הצפויה, קח את הגודש שקיים ב-5714,
- 23 לא נוכל לאפשר 100% שימוש.
- 24 יבוא היזם ויגיד, בעצם בערר שלו – אני רוצה מאה אחוז שימוש, אל תתלה עכשיו את הנושאים
- 25 שלנו בשיפור תשתיתי כזה או אחר, רוצה 100%. יבואו העוררים מצד המתנגדים ויגידו – רוצים
- 26 0% שימוש, עד שלא יבוצעו השיפורים התשתיתיים. באה הוועדה ואמרה – נקודת איזון ריאלית,
- 27 60% על פי המצב הקיים. כלומר ראינו היקף המיזם, אנו אומרים 60% מבחינת הערכה שלנו
- 28 מבחינת נפחי התנועה, 60% שימושים אפשר עם הבעיות הקיימות היום-בכפוף לפתיחת הכביש,
- 29 שהוא תנאי הכרחי, בלי זה לא נאפשר את כל הרכב התפעולי שייכנס לתוך היישוב ורק אז לאזור
- 30 התעשייה.
- 31 כדי להביא לפתרון של הבעיה, של הגודל של 5714, אמרנו מעבר ל-60% יינתנו 10% נוספים

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 בשימוש, אם נחליט שנכון יהיה לרמזר את צומת יד-חנה, מה זה אומר לרמזר? ראינו על פי
2 הדוחות ואנליזות שבעצם רמת השירות על כביש 5714 היא רמת שירות ירודה, בעוד שהזרוע
3 שמתחברת מיד חנה לאותה צומת נשארת גם אחרי המיזם ברמת שירות A, הטובה ביותר. כדי
4 לשחרר את הגודש על 5714, אמרנו שנמצא נקודה שונה על ידי הרמזור, נאט את התנועה מיד חנה,
5 ונשחרר את התנועה מ-5714. כיכר לא יודעת לעשות, יש לה חוקים דטרמיניסטיים למי זכות
6 קדימה וכדומה. אמרנו שבגלל התנועה המעורבת, בואו נראה שבעצם הכביש הזה, במקום
7 שיתחבר חזרה לתוך הכביש הראשי של יד חנה, עם אותה תנועה מעורבת, נפעל לבצע תב"ע חדשה
8 כדי להאריך אותו כביש דרומי ישירות ל-5714.
9 ואז נמנע בכלל את הממשק הקונפליקט שיש בתנועות האלה כדי להשפיע גם על היישוב וגם
10 מבחינת התנועה המעורבת, בסוף בכל זאת רכב פרטי...
11 לשאלת חבר הוועדה המהנדס רזי, במקום שרכבים תפעוליים יבואו דרך הכניסה הקיימת, יבואו
12 ישירות מ-5714, עוד צומת. כלומר נפחית את פוטנציאל הסיכון של אותה תנועה מעורבת.
13 לשאלת חבר הוועדה רזי, אם זה מתואם עם מע"צ, משיב שלא מתואם, החלטת הוועדה המקומית
14 ביקשה מהמועצה בעמק חפר לפעול נמרצות לטובת העניין, מבחינתנו זה מהווה פתרון טוב.
15 יאפשר 15% נוספים בשימושים.
16 דבר נוסף, שוב, חוזר ל-5714, פתרון אמיתי יהיה בעצם בשיפור התשתית שנקרא כביש 444,
17 החלק הצפוני שלו היום, מ-581 ועד כביש 5803, בביצוע. דרומית ל-57...
18 לשאלת חבר הוועדה גיל סלומון, אנו לא נבטל את הכניסה הזאת. אני רוצה להפריד בצורה
19 מקסימלית את הרכב התפעולי מהפרטי.
20 לשאלת חבר הוועדה גיל סלומון, איך אפשר לקבוע מי נושא אिפה, אני משיב שבסוף חלק מתנאי
21 רישיון העסק של אותו מיזם, יהיה באמצעות זה שאנו קובעים שאחד התנאים – אתה רשאי
22 להכניס את הרכב התפעולי שלך רק דרך הצומת הזו, יהיה שילוט ותמרור, ואילו שאר הרכבים
23 ימשיכו וייכנסו מכאן, אנו נמצאים מתוך נקודת הנחה שמדובר ביזם מוסדר ורציני שלא נצטרך
24 על ימין ועל שמאל לבצע אכיפות. אך יש שילוט ותמרור שיכולים להסדיר את הנושא.
25 לשאלת נציגת שרת הגנת הסביבה, אני משיב שזו לא גזירה שקשה לעמוד בה. גם ליזם יהיה יותר
26 כדאי שהרכב התפעולי לא יתערבב עם אותו צומת בעייתי וגודש שקיים עם היישוב. גם היישוב,
27 אתם רואים, זה היישוב עצמו, פה הבתים, למה להם להיכנס דרך אזור תעשייה להגיע הביתה.
28 לשאלת חבר הוועדה רזי, מי שיגיע מצפון צריך להכניס אותו באמצעות שילוט, אני משיב
29 שבאמצעות היגיון ושכל ישר, אולי לא 100% יהיה אבל אפשר.
30 לשאלת היו"ר, במסגרת המסילה המזרחית תתל 22 אפשרות לראות את המסילה, ופה יהיה פחות
31 או יותר באזור הזה את כביש 444. הוא די מלווה את 5714 מצפון לדרום לאורך העמק. והוא

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גר"ח 10/8634,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 בסופו של דבר יהפוך להיות העורק הראשי, עד כדי כך שהוא מנוון את 5714 ויוריד אותו
2 להיררכיה של מקומית. היום 5714 מגיע ל-57, מכביש 6 עד נתניה, ומתחבר בצומת שעומדת
3 להיות משודרגת ולהשלים השדרוג בימים אלה.
4 בסוף 444 יתחבר ל-57 באמצעות מחלף... וכביש 5714 מסתיים כלפי 57 בדרך ללא מוצא. כבר לא
5 יהיה צומת. כביש 44 הצפון כבר בביצוע, מדרום ל-57 יכולתם לראות את השילוט, משדרגים את
6 הכביש הזה. נשאר קטע של 4 ק"מ שהיום כבר בתכנון מפורט הנדסי.
7 במה הוא מתונה? בתקצוב. עד שלא ראינו שבאמת מתוקצב ע"י משרד האוצר והתחבורה, אי
8 אפשר להגיד בוודאות, אבל יהיה חלמאי שבצפון עשו, בדרום גם ויהיה 4 ק"מ לא...
9 עד שהמיזם יעבור השלבים, ערר וכדומה, יקבל היתר, יוקם, אם הכול ילך ולפי התכנון, יש סיכוי
10 שיהיה סנכרון בזמן.
11 לשאלת חבר הוועדה רזי, אני משיב שלגבי הצומת הנוספת, זה לא רק מע"צ, יש שטח חקלאי, זה
12 מוסדות תכנון, תכניות כאלה לוקחות כשנתיים.
13 לשאלת נציגת שרת התחבורה, אני משיב שזו תכנית נפרדת ולא חלק מהתכנית המקורי, להרחיב
14 את הקו הכחול.

עו"ד גלאון:

16 מבקש להתחיל דווקא מהשאלה של גב' משיח, אם הוועדה בחנה שינויים תכנוניים. אני חושב שזו
17 שאלת מפתח. שאלת מפתח נוספת היא מה שכב' היו"ר העלה בהתחלה למהנדס הוועדה, מה
18 בעצם השינוי התכנוני המחייב את המושג שימוש מדורג. הרי החלטת הוועדה קבעה שימוש
19 מדורג. זהו מושג שאיננו מושג מוכר בדין, איננו בסמכות ועדה מקומית, ודאי לא כאשר ועדה
20 מקומית אומרת כי יסוד להחלטתה שהיא איננה מוסיפה אפילו מטר אחד, מעבר למטרים
21 הקיימים, והיא איננה משנה ייעוד או שימוש בפסיק מהייעוד או השימוש הקיימים. גב' משיח
22 עוררה שאלה בשאלה קצרה וחדה, מה העניין של שינוי תכנית בתב"ע קטנה, לזו לשינויים
23 תכנוניים? אני חושב שהשאלה גם קלעה לאמירתה של הוועדה המקומית אמרה בעצמה בעמ' 6
24 להחלטתה, וזה כל מה שאפנה מכל הכרכים האדירים. עמ' 6 להחלטתה, זה ספרור שוטף 34-לערך
25 שלנו. נקרא רק שתי שורות שמדברות בעד עצמן, ואני בטוח שארמין, שהוא איש מקצוע הגון הוגן
26 ולמעשה מכיר את התכנית הזאת כאן יותר מכולנו, לא הכחיש שכל מילה בהחלטת הוועדה הזו
27 כאן היא אמת ותמים בדוקה ונכונה ואני קורא.
28 בעמ' 6 למעלה ספרור שוטף 34. "אמנם, השפעת התכנית המוצעת על רמת השירות ... " (מצטט).
29 וממשיך: "ואולם יש להביא בחשבון את המצב התנועתי ...". יש כאן סתירה מובנית. אתם ועדה
30 שיושבת בכובע כפול – תכנוני ומשפטי. בכובע התכנוני אתם שואפים להביא למוצר האופטימלי.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' הרצל 59, רמלה 7240627

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

טלפון: 08-6535230 פקס: 08-6535233 מייל: Arrmerkaz2@iplan.gov.il

1 אבל יש לכם גם עוד כובע, זה כובע שקובע את יריעת המחלוקת, על מה אנחנו מדברים. אם
2 הוועדה המקומית אומרת שזה תב"ע לשינוי בינוי, שינוי קטן בתכנית – 10%, קטן בגובה הנובע
3 מהצורך לעשות אחסון או טומטי, מצריך את הגובה, לזה באנו ולזה התכנסנו ומיד אקדים תכנון
4 למשפט ואזמין את אדרי' דורון. הוק שציג לכם את ההיבטים התחבורתיים הקטנים שארמין
5 במקצועיותו אבל גם באדיקותו לטובת הפתרונות התחבורתיים נקט. ואז גם אזמין את אדרי' נעמי
6 אנג'ל שפירטה פתרונות לעת מתן היתר...
7 אז כאשר אדייק את העניין, אני רוצה לצאת מאמירת היו"ר שאולי היום בשעה 14:00 אחרי
8 ההפסקה נבין שלכל אחד יש סיכונים. רוצה לומר משהו על המשפט הזה. יש רק צד אחד בחדר
9 שיש לו פה סיכון, וזהו המדבר אליכם כרגע. מדוע? כי אין לנו מה להפסיד. אנו לא יכולים לחיות
10 עם השלבויות. זה go\ngo, אין אפשרות לשום דבר, ואחרת אני מחמיא לחבר הוועדה רזי
11 שדייק את השאלות על 5714, ולגיל שהתעניין בכל הדברים הללו, ואני רוצה לומר משהו די בוטה,
12 זה לא הסרט הזה. זה לא הדיון הזה. זה לא התיק הזה. זה לא התב"ע הזו. אנו בתכנית שינוי
13 בינוי. אף יזם שבעולם לא ישקיע עשרות מיליוני שקלים בבינוי כשהוא תלוי במדינת ישראל...
14 החבר רזי שאל אם ידוע לכם מתי יהיה כביש, לא ידוע. כן מר רזי לא ידוע דבר, ובגלל שהוועדה
15 המקומית אומרת בעמ' 6 להחלטתה – אין פה שינוי מהותי מהשימוש הקיים, אז אנו מעלים על
16 נס את מושכל היסוד, כבי' היו"ר עורך הדין הבקיא בענייני תכנון ובניה, את מושכל היסוד –
17 תכנית שוקלים אל מול מצב קיים! הרי זה היסוד להחלטת הוועדה המקומית. אם היא הייתה
18 אומרת שאני מוסיפה מטרים, משנה ייעוד, נחא. אז אם את נוגעת בשימוש, תגעי בשימוש... אבל
19 לא! לא נוגעת בשימוש ולא בשטחים. לא שמענו מילה אחת על מקור סמכות כלשהו... אלא מה?
20 על איזון. ואיזון היא מילה מטעה. זה כמו לומר – אתם יכולים להיכשל, ולא לבנות שום אחסון,
21 והם נכשלו בזה שיש בכלל את המרלוג הזה. חצי בחצי. לא... זה לא נכון. זוהי טעות אופטית. לנו
22 אין כלום, להם יש הכול. או במילים בינאריות, גם אם עררם יידחה לחלוטין ועררנו יידחה
23 לחלוטין, זהו.
24 לשאלת היו"ר אם הסכמנו לגישור, אני משיב שזה הפרדוקס כבודו. אתה רואה כאן אנשים מותשי
25 גישור, ומותשי פישור ברמות שאי אפשר לתאר. זה לא נעים לספר על זה, אבל אנחנו הפכנו פה...
26 אוקיי, אומר כך: לו אני חבר ועדה, הייתי שואל את עצמי באמת, במקומכם, למה לכם להילחץ,
27 יבוא דיפלומט, יבוא מישהו אחר... אנו התקפלנו, בכל דבר אפשרי. ומיד האדריכל יספר כל
28 הדברים הללו. אתם צריכים להבין, היום זה עת החלטה. את כל מה שניתן, נתנו. אבקש מאדריכל
29 שיסביר את זה עכשיו.
30 גם אבקש כמובן לשקול את החלוקה הגיאומטרית 40-40-40

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גו"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

אדר' דורון הוק:

- 1 שורש העניין הוא שאותם 98,000 מ"ר של זכויות לבנות תעשייה ואחסנה בשטח, כל בר דעת מבין
- 2 שבסופו של יום דינם להתממש. החלום שהשטח יישאר פתוח או לא מנוצל, לא ריאלי, וצריך
- 3 להבין שזה הולך לקרות, ואנשים ביד חנה יגורו סמוך לאזור תעשייה, ורובם ככולם היו מודעים
- 4 לזה בעת שרכשו את הקרקע, זה לא דבר מפתיע.
- 5 בהינתן שהשטח עומד להיבנות, השאלה שצריך לפעול, מה לטובת אנשי יד חנה עדיף שייבנה?
- 6 האם עדיף שייבנה אוסף תעשיות שאת טיבם לא נכיר, ואת התהליכים לא מכירים, מבחינת רעש,
- 7 פליטת מזהמים, האם זה עדיף ליד חנה, או שיקום מרלוג. שהוא בעצם אילם, לא משמיע רעש,
- 8 לא פולט שום דבר לאוויר, הפסולת היחידה שמייצר זה קרטון וניילון שהולכים למחזור ב-100%.
- 9 האם עדיף לאנשי יד חנה שייכנס יום אחד, גורם אחד מאורגן בר שיח שאפשר לדבר איתו, או
- 10 שיהיו אוסף בלתי ידוע של תעשיינים שאיננו יודעים את טיבם?
- 11 האם לתושבי יד חנה עדיף שיתחיל עם קבלת היתר בנייה היתר בנייה שיתחיל ויסתיים תוך 30
- 12 חודש, או שהיא נדונה ל-10-15 שנה של לחיות באתר בנייה כשכל פעם יתווסף אחד אחרי השני
- 13 אלמנט שנבנה בשטח?
- 14 להבנתי, עבור הישג קצר מועד של לדחות את הליך הפתוח בשטח בעוד שנתיים או שלוש, תושבי
- 15 יד חנה עומדים לעשות מהלך שישפיע עליכם לאורך הרבה שנים. כדי להיות הגון, כשמציגים את
- 16 היתרונות שבהכנסת המרלוג כשכן ביד חנה, צריך לבחון גם את המחיר של זה ויש לזה מחיר,
- 17 התכנית שהגשנו מבקשת שינויים בגובה. שינויים בגובה...
- 18 מניתי עד עכשיו את הדברים שבעיניי גורמים לזה שליד חנה אמור להיות אינטרס לקבל בשכנות
- 19 מרלוג עם מפעיל אחד והוא בר שיח ושהבנייה תתחיל ותיגמר בלוג' נראה לעין. הזדמנות זו
- 20 לתושבי יד חנה, לקבל את השכן המשופר הזה כפי שאני רואה אותו, יש לה מחיר, והוא בתוספת
- 21 גובה. כמו שאמר עו"ד גלאון, כדי שמרכז לוגיסטי מודרני יעבד, נדרש לו מחסן אוטומטי שצריך
- 22 עבור צורה אפקטיבית 40 מטר. אנו מבקשים 36 מטר. מתוך הנחה שאפשר את תחתיתו להעמיק
- 23 תחת לקרקע.
- 24 איפה ממוקם המרלוג? זה אזור המגורים העיקרי של יד חנה. הקטע הזה שהוא חום הוא שטח
- 25 למבנה ציבור. רואים את האזור הזה, מזרחי, אזור ספורט. עוד יותר מזרחה, נמצא כביש 6,
- 26 מסילת הברזל המזרחית ותוואי הגז. אותו מחסן אוטומטי שמתפרש על 16% בתחום התכנית,
- 27 מוגבה ל-15 אלף מרובע, רחוק ככל הניתן מאזור המגורים של היישוב, ומי שיישב לידו זה אזור
- 28 הספורט.
- 29 עכשיו המבנה הזה שבמצגת היה אפשר לראות איך הוא נראה ואת השפעתו הנופית, האזור הזה
- 30 בעצם יתרום... זה מציג בצורה גרפית את מה שדברתי, על אזור מבנה הציבור, הספורט ועל
- 31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גר"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11.

יד חנה

- 1 המטרדים שיש לנו ממזרח.
- 2 התכנית עצמה מדברת על 94 דונם, פה הופקעו 4 דונם לטובת מגרש שאמור להיות מעל מסילת
- 3 הברזל המזרחית. ככה זה נראה מקרוב, אלה המבנים שקיימים בשטח.
- 4 לשאלת נציגת השרת להגנת הסביבה אם התכנית חופפת במגבלות של קו הגז הטבעי, אני משיב
- 5 שכן. התכנית נוגעת פה בקו בניין כביש 6 ואפילו חודרת כ-8 מטר לקו הבניין של רצועת הגז,
- 6 בהסכמה עם משרד האנרגיה. כדי להרחיקו מהתושבים.
- 7 זה מה שיש היום בשטח, אותם מערבלי בטון, משאבות בטון, רכב כבד שאתם רואים שנמצא ליד
- 8 היישוב. זה הכול ייהרס.
- 9 המחסן האוטומטי צמוד לאזור הספורט בתוך משבצת של 180-100, רק 15000 מ"ר יכולים להיות
- 10 למחסן הגבוה, הוא חוסם את רעש של מסילת הברזל ושל כביש 6.
- 11 ככה זה נראה, אזור הספורט, 180 מטר... זה 180 על 100, משבצת שבתוכה מותר להגדיר 15 אלף
- 12 מטר מרובע. יש לזום את היכולת לשחק בזה, מבטיח לכם שזה יהיה דחוף מזרחה ככל הניתן,
- 13 אפילו מעבר לקו בניין מרצועת הגז.
- 14 מעבר לגובה החריג, עבור המחסן האוטומטי שאנו מבקשים, רואים את כביש 6 ומקום המחסן.
- 15 אפשר על פי התכנית כיום לבנות אך ורק 15 מטר גובה. בלבד. אבל את הגובה הזה שמותר לבנות
- 16 אפשר לבנות כבר 7 מטר מגבול המגרש. הכביש בין היישוב ובין אזור התעשייה הוא בין 13 ל-16
- 17 מטר, וכבר אחרי 7 מטר אפשר לקבל את הגובה של 15 מטר. תכנית שהגשנו והיא בדיון היום,
- 18 מבקשים להגדיל את הגובה בקצת פחות מ-50%, במקום 15 מ' לעלות 22 מ'. בתמורה, מה
- 19 שהתכנית מציעה, את הגדלת קו הבניין ביותר... ביותר מ-250%, כשאנו גדלים מ-7 ל-18 מטר.
- 20 בסך הכל הגובה המבוקש הוא מאד מידתי והפיצוי שניתן לו הוא נותן תשובה למה שצריך.
- 21 לשאלת חברת הוועדה, אני משיב שהתכנית המופקדת קבעה שמותר להיות 10 מטר אבל רוב
- 22 הבנייה ב-18 מטר. כתוב שיש קטע מסוים שבו מותר להיות בקו בניין של 10 מטר, אבל הסה"כ
- 23 הגורף הוא 18 מטר לאורך כל החזית, למעט קטע... בהוראות התכנית, כתוב שקו הבניין החדש
- 24 הוא 18 מטר מגבול המגרש.
- 25 לשאלת נציגת השרה להגנת הסביבה, משיב שאזור המגורים הוא רחוק. מדובר על 3 בניינים בלבד
- 26 שנמצאים פה. כל השאר, זה אזור המגורים, ואילו כאן בסמוך יש שלושה מגרשי מגורים. גם פה,
- 27 המבנה הגבוה נמצא פה. 40 מטרים מרחק מהבניין.
- 28 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, אני משיב ש-18 מטר ברוב הבניין, ויש קטע של 10% החזית שגובלת
- 29 בין המיזם לבין היישוב היא כמעט 500 מטר. יש קטע שנתון לבדיקה של הוועדה שלא חרגנו
- 30 מהקטע של 50 מטר שבהם מותר קו בניין של 10 מ'.
- 31 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, אני לא יודע לומר בדיוק היכן זה יימצא.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' הרצל 59, רמלה 7240627

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

טלפון: 08-6535230 פקס: 08-6535233 מייל: Arrmerkaz2@iplan.gov.il

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 אנו מוכנים לשנות גם את קו הבניין של 18 ל-16.5 ולהסיר לגמרי את המשפט של 10 מטר,
2 מבחינתנו זה אפשר.
3 העניין של הרחקת קו הבניין מאותם בניינים קרובים, מראה את חלק מהיתרון של התכנית. כמו
4 שאמרתי, יש 15 מטר שבהם היישוב פונה לאזור התעשייה, כולנו יודעים איך נראים אזורי
5 התעשייה.
6 האמת היא שהיה פיתוי ללכת ולהראות לכם את הדבר הזה, זה אזור תעשייה במקום אחר, אנו
7 חושבים שאפשר לתת למועצה המקומית עמק חפר את הקרדיט שידאגו לתכנון נאות.
8 אני רוצה לראות איך נראה חזית של אזור תעשייה, באחד המאורגנים והיפים שיש פה בארץ,
9 אירפורט סיטי, עדיין אזור תעשייה או אחסנה צריך פתחי תפעול, צריך פתרון לאשפה, זה לא נדיר
10 לראות גם במקומות כאלה אחסנת חצר.
11 מה התכנית מציעה? במקום החזון הזה של 500 מטר של אזורי תעשייה מאורגנים ויפים לאחסנה,
12 מה שהתכנית מציעה זה 500 מטר של חזית אטומה. בחזית הזו יש זכוכית, חיפוי פח, יש קיר ירוק
13 עם צמחיה עליו. מה אין בו? אין בו שום כניסה תפעולית, אלא כניסה אחת להולכי רגל. כלומר
14 אימוץ התכנית מבטיח ליד חנה 500 מטר חזית נקייה מבחינת היישוב, בגובה 22 מטר
15 ומרוחק... שום תנועה תפעולית, שום פינוי אשפה. גם קיר אקוסטי, איפה שצריך, מיד אגיע לזה.
16 בהנחה שאם התכנית לא תקום, זה יכול להיות החזון של יד חנה. לא לקחנו פה רמה של מסגירות
17 ונגרים קטנים, כל מגרש הוא 5 דונם ויותר, ככה עלולה להיראות חלוקת השטח פה.
18 היתרון של התכנית כאמור זה אותה חזית אטומה.
19 אני רוצה רגע להתייחס לנקודה אחרת, דיון ענייני במה שהתכנית מבקשת, שינויי גובה ובתכסית,
20 לא היה נותן למתנגדים כלי ממשי כדי לעצור את התכנית, וזה חייב אותם להיות יצירתיים. רוצה
21 לדבר על היצירתיות הזו, שנראה לי שהדבר הראשון שבולט לעין זה הרעיון שמרכז לוגיסטי, כדי
22 להקים אותו צריך ייעוד של מסחר.

יו"ר:

זה אחרי ההפסקה.

אדר' הוק:

27 מבחינת תחבורה, קודם כול ברור שמה שיוצר את הביקוש לתנועה זה השימוש שאושר ב-2006 ל-
28 98 אלף מ"ר. התכנית לא מוסיפה מטר אחד ולכן לא מוסיפה שום דבר לשימוש.
29 טענת המתנגדים שאנו מגדילים את הנפח ולכן התנועה גדלה. בעניין הזה – מעבר מ-2 ל-3 קומות,
30 מ-15 ל-22 מטר, זה בסך הכול מציע צורה אחרת של אריזת זכויות הבנייה ולא מגדיל את נפח
31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גר"ח 8634/10,
11+10+9+7+3+2/8635
יד חנה

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:
כתובת הבניה:

- 1 התנועה.
- 2 ניקח שני מפיצים, מפיצים את אותה כמות של סחורה, לאותה כמות לקוחות ומייצרים את אותה
- 3 מכות תנועה. מפיץ א' מחזיק מלאי של חודש ימים ואילו ב' לחודשיים. ברור לכולנו שמפיץ ב'
- 4 צריך פי שניים נפח אחסון ממפיץ א', מבלי שיהיה שינוי בתנועה.
- 5 דיפלומט מפיץ הרבה מוצרי אוורור, והמלאי הוא דבר קריטי לארגון. דיפלומט מחזיקה היום
- 6 מלאי ממוצע של 63 יום במחסנים, כמות גדולה של סחורה מוחזקת ל-90 יום. ברור שמחזיק נפח
- 7 ולא אומר שמייצר תנועה.
- 8 הרעיון וצריך לבחון עניין התכנית מבחינת תנועה מקנה יתרון גדול ליד חנה, השקף הקודם,
- 9 השטח מחולק למפעלים, אין דרך למנוע את התנועה התפעולית מצפון. התכנית קבעה כסטייה
- 10 ניכרת, שהתנועה התפעולית תהיה אך ורק מדרום. הרעיון הזה מצוין, אני בטוח שהאגודה מוכנה
- 11 מחר בבוקר לתכנן ולבצע, אך הוא לא ישים. מע"צ לא יתן בשום מחיר לייצר עוד צומת במרכז
- 12 כזה קצר, זה לא פתרון ישים.
- 13 דבר אחרון – אקוסטיקה.
- 14
- 15 **עו"ד גלאון:**
- 16 הגשנו ערר בנושא שלביות וגובה. בשלביות – הטענות חדשות. טענה ראשונה – שימוש מדורג,
- 17 אינו בסמכות ועדה מקומית. הם קראו לזה "שימוש מדורג". מפנה להחלטה, עמ' 6 להחלטה.
- 18 סעיף 5 באמצע: "ייתן היתר לשימוש מדורג...". בכוכבית, השימוש המדורג יבוא לידי ביטוי בין
- 19 השאר בדירוג יכולת השימוש בכמות עמדות הרכב התפעולי וכו'.
- 20 אנו טוענים טענה ראשונה – חוסר סמכות. אין דבר כזה שימוש מדורג, פעלתי לפי השימוש, אין
- 21 סמכות לשימוש מדורג. ודאי לא כשלא הוקצה תקציב לפי סעיף 197 ואדוני מבין למה אני מתכוון.
- 22 שהרי יש לי תב"ע עם שטחים, קומות והכול, אז שימוש מדורג זוהי פגיעה בקניין כשיש לי שימוש.
- 23 אני מחר יכול להוציא היתרים, יש לי מפורטת!
- 24 דבר שני, יש סתירה פנימית בהחלטה, הפניתי לסעיף 61 לערר, ציטטתי את עמוד 6 סיפא. בעמוד 6
- 25 סיפא נקבע בציטוט – לא צפויה להיות שונה באופן מהותי רמת השירות. זוהי קביעה מקצועית
- 26 של ועדה מקומית, משתמשת במילה מהותי והיא אומרת – לא יהיה שינוי מהותי. מכאן שזו
- 27 סתירה פנימית לקבוע שימוש מדורג אם אין שינוי מהותי.
- 28 טענה שלישית, יש פה שיקול זר. מדוע? כי אומרת הוועדה, באותה הגינות – הייתי קורא לזה
- 29 ציבורית, שזו מילה יפה למילה פוליטית, אותה הגינות ציבורית היא אומרת – אבל יש לתת
- 30 משמעות למצב קיים. טענה – לא ניתן במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית שהיא קלטה אותה
- 31 כתכנית לשינויים בבינוי, לא ניתן, בלתי אפשרי לבוא ולומר – אבל אני נותנת משמעות למצב

- 1 קיים. זו הרי מלכודת לדבורה שבאה אליה צוף ואז אומרים לה זה בכלל לא פרת, זה פרח
- 2 פלסטיק. לא ניתן!
- 3 רביעית, התעלמות משיקול חיוני: אי אפשר לקבוע שימוש מדורג בימינך ובשמאלך לומר שאני
- 4 מאשר את התכנית. התכנית כל כולה באה לדבר על גובה עבור אחסון אוטומטי, זו מטרתה. בו
- 5 זמנית האם ניתן לבוא ולומר? אבל לא תוכל לעשות אחסון אוטומטי, שכן אני אומר לכם מראש
- 6 שהאחסון באוטומטי הוא יחידה אחת, ונסביר את זה בהמשך כשנעסוק בנושא הייעוד. כלומר
- 7 ישאל אותי – אתה יכול לסבול שימוש מדורג? לא רוצה לומר ברגל גסה, אבל ברגל בלתי תכנונית
- 8 בעליל – בימינך אתה מאשר לי אחסון אוטומטי אבל עושה שימוש אינהרנטי שלא ניתן להפרידו...
- 9 מכחול כחול בדיני חוזים.
- 10 חמישית, הייתה התחשבות ב-4 שיקולים שלא היה צריך להתחשב בהם: הגדלת נפחי תנועה –
- 11 שמענו את אדריכל התכנית שדיבר על הגדלת נפחי תנועה שאיננה קיימת. שיקול שני – תפקוד
- 12 השלטון המרכזי שאיננו יודעים מהו ומה יהיה, שאינך יכול להתחשב בו כאשר אתה מתנה על
- 13 תכנית קיימת עם זכויות קיימות. שלישית, התעלמות מיכולות הוועדה המקומית עצמה לזום
- 14 תכניות כפי שגב' משיח ציינה קודם, שהרי אתם גוף סטטוטורי, יש לכם תכניות בסמכות ועדות
- 15 מקומיות, תקציב, אתם אמורים לתת מענה לתכניות מצב קיים שאושרו אצלכם. שיקול רביעי,
- 16 התעלמות מפתרונות ברמת תמרור, רמזור, עשרות פתרונות לעת מתן היתר, לעת מתן רישיון
- 17 עסק, כשגב' אנג'ל תפרט בחלק השני של היום. בזה סיכמנו את הרכיב הראוי שקראתי לו רכיב ה-
- 18 go\no go זה לא עניין משפטי אלא או כן או לא.
- 19 לשאלת היו"ר, מה שאישרו זה לא רק הצרכים שלנו, אלא ישאל השואל – היכן בתכנית כתוב
- 20 מרלו"ג דיפלומט? התכנית היא לאחסנה. אני עונה – זוהי תכנית לאחסון אוטומטי, אחסון
- 21 אוטומטי בזמננו אלה מצריך את אותו גובה. הוועדה אישרה לנו אחסון אוטומטי. לכן אי אפשר
- 22 ביד ימין לתת לנו וביד שמאל לקחת לנו. לא עובד.
- 23 נושא הגובה – כתבנו בעמ' 9 בערר. הסברנו דברים פשוטים. אנו במדרון תלול, סעיף 76 לערר.
- 24 אמרנו שבהתחלה בקשנו 42 על 94 דונם, ו-15% בלבד משטח המגשר יותר. וזה החלק המרוחק,
- 25 ואז ביקש מאיתנו מהנדס הוועדה, חוות דעת סביבתיות, שיפורים, לא הייתה שום סיבה לשנות
- 26 מהחלטת ההפקדה. שום נימוק לא בא. לא היה שום נתון חדש. לא קעקעו את חוות הדעת שלנו
- 27 בנושא הגובה הנדרש. ואתם צריכים לזכור, תמיד את החלופה: תמיד אנו על יסוד מצב קיים –
- 28 זהו היתר מחר בבוקר. אני לא יצרתי את התב"ע הקיימת, זו הוועדה, האפשרות לעשות עשרות
- 29 מפעלי תעשייה, כל אחד בגובה שונה, במין קפאונים של גבהים, היא קיימת הרי, זהו המצב הקיים
- 30 ומפה צריך להסתכל על הדברים. מה עשו לנו? ממוצע, בין הגובה המוצע לבין מה שקראתי גובה
- 31 הצעקות של המתנגדים. זה ממוצע, שרירותי. וציינו, וגם הוועדה בהגינותה, תכניות בעמק חפר

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 בסעיף 3 להחלטה שלה עם המספרים הגבוהים הללו, 25.5, 32, 40, ממש מספרי תכניות. סיפרה
2 לנו גם על עח/5/60 שזה קיבוץ המעפיל, 30 מטר מקו המתחם, וגם 70% תכנית. אנו הולכים
3 בנתיב סלול.
4 מבקש במיוחד מנציגי הציבור, אתם יודעים היטב שוועדה מקומית לעתים הייתה שמחה שוועדת
5 הערר תאזן את הדברים בחזרה. לפחות אם אנסח את זה כך. שהרי בתוך עמם הם יושבים, יש פה
6 138 אנשים, נכון שהיטל השבחה שלנו והמיטוב של היישוב והארנונה וקו הבניין וכל הדברים
7 האלה, אבל עדיין מי שזה הכי קרוב לו זה נורא כואב לו, אתם צריכים לאזן אחרת, אתם צריכים
8 להסתכל על משהו שיאפשר לנו לעבוד. יצרו לנו גמל מסוים, הדבשת הזו, הכן הלא.
9 נכבדי, אתם בדרך לשמוע 3 עררים, הם יציגו דבר אחד, אסון תכנוני – זהו הדבר המרכזי.
10 משתמשים במושגים קיצוניים, קטסטרופה וכו'. אני חושש, ממה אני חושש? שאתם נציגי ציבור,
11 אנשים שבתוך עמם הם יושבים, עלולים לחשוב באמת שאנחנו פה הצד החזק שניצח והם הצד
12 הנפגע, כאשר המצב הוא בדיוק הפוך. אנו הפסדנו את התיק. אם אתם לא תהפכו את נושא
13 השלבויות והגובה, אין לנו תיק. אני מדייק את הדברים, מה אמור באמת לעניין אתכם? לשיטתי,
14 נושא בטיחות כמובן, אף אדם לא מוציא תחת ידו תכנית לא בטיחותית. ואמור לעניין אתכם
15 נושא קו הרקיע, אם הוא מוגזם או לא. אבל כל שאר הדברים שידונו אחה"צ, ייעוד מטרים וכו',
16 זה אתם תשמעו את אדר' אנגיל, תקבלו תשובות מלאות. אז למה באנו היום? אני לא מוטרד
17 בכלום מנושא הייעוד או הנפחים, אלו טענות עם הרבה נפח אבל מהות לא. אבל מה העניין? אתם
18 הולכים לשמוע אמירות שמסתכלות על דבר כאילו אין לנו תכנית לתעשייה, כאילו אין לנו תכנית
19 לאחסנה או זכויות, כאילו אין קווי בניין, כאילו הכול מאל"ף. תודה רבה.
20
21 לשאלת נציגת שרת התחבורה, אני משיב – המילה "שלבויות" זה אומר שאתה יכול לבנות משהו
22 כשקורה משהו אחר. תבנה עוד מאה מטר, כשיש צומת. אך לא קרה! הם קבעו שימוש מדורג...
23 לשאלת נציגת שרת התחבורה, שהתכנית כבר כללה שלבויות ואולי היא לא הייתה אמורה להיות
24 בוועדה מקומית אם אני אומר שאין לה סמכות, אז אני משיב שבאנו לבקש בקשה לגובה וקו
25 בניין. הוועדה המקומית החליטה להפקיד אותה, נשארה איתנה בדעתה שזה השימוש והייעוד
26 תואמים לקיים, ושהמטרים תואמים למה שקיים. בהינתן כך, לאור מצב עולם זה, לא ניתן
27 להלום להבין מהיכן היא באה ואומרת – תשמע, תבנה הכול, וכשהמדינה תעשה את 5714 אז
28 תשתמש - על זה אמרתי חוסר סמכות! כלומר יש נתיב, הוא נסלל.
29 לשאלת נציגת שרת התחבורה שכבר בבסיס התכנית טמועה השלבויות, כלומר שיש תנאי להיתר
30 שקובע דרך היקפית.
31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גו"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

עו"ד דן אור:

1 עו"ד גלאון אומר שיש הבדל בין שלביות לבין קביעת שלביות שיש שלביות בשימוש. יש אבחנה בין
2 השימוש לבין הבנייה. דברתי על ההבדל בין הבינוי לשימוש בו, שום דבר שפוי לא ישקיע עשרות
3 מיליונים. השלביות הזאת נסמכה למעשה על טענות לכאורה תחבורתיות, בהתעלם לחלוטין
4 מהמצב התחבורתי לפי המצב התקף. צריך לבדוק מה עשתה התכנית הזאת שהצדיקה שלביות
5 לעומת המצב התקף. לא שמענו מילה, כי עו"ד גלאון מסביר שעשו ממוצע, שאין לו שום קשר
6 לתכנון.
7

עו"ד מאמו:

8
9 התכנית שנמצאת בפניכם, לפני שאגע בכל הפגמים. מדובר פה במרלוג הגדול ביותר במדינת
10 ישראל שעוד אין כמותו. תחשבו כל אחד צריך לחשוב שהוא עובר בכביש 6, רואה טבע, או מרלוג
11 שופרסל, או הדברים האלה, כל אחד צריך לדמיין את הדבר הזה 20 מטר מהבית שלו. רבותי,
12 אנחנו השתגענו!! פשוט השתגענו! על מה אנו כ"כ הרבה מדברים פה?
13 הרעיון הזה שאפשר להביא את המרלוג הגדול ביותר למדינת ישראל, שלא יבלבלו אתכם עם
14 תנועות מופחתות ואחסנה ארוכת טווח ומלאים וסיפורים, להביא מרלוג שעוד אין כמותו, היום
15 המרלוג של דיפלומט הוא פחות מ-30 אלף מטר. בנייה. לא מדבר על הגובה, הוא הרבה יותר
16 נמוך. באיירפורט סיטי, מדובר על 30 אלף מ"ר בגובה נמוך יותר, ואצלנו מבקשים 160% בנייה על
17 מגרש של 93 דונם, זה מביא כ-150 אלף מ"ר, ועוד לא דברנו על הנפחים והגובה.
18 איך שלא נהפוך את זה, הולכים להקים פה משהו חסר תקדים בגודלו ובהשפעתו על הסביבה, 20
19 מטר מבתים של אנשים. אין לזה אח ורע! כל המרלוגים שאתם רואים בכביש 6, וקבלנו הצעות
20 שצריך להוציא אותם בשולי המטרופולין, לא כופרים בזה. שולי המטרופולין באזורים המיועדים
21 לכך. בתמ"מ 21/3 שם נעשה שימוש מוטעה בתמ"מ, אם תסתכלו על תמ"מ 3/21 כל נושא של שימוש
22 לוגיסטי או מסוג זה נמצאים או באזורי תעשייה, מלאכה ותעסוקה, ולא בשטח סגול באיזה
23 מושב... באזורי תעשייה, מלאכה ותעסוקה. הם יעודיים לזה.
24 כשאומרים להוציא מהמטרופולינים ושמענו שתנובה יצאה ואוסם יצאה וכו', זה לא יוצא לבתים
25 של אנשים רבוננו של עולם! למה יוצא מהעיר? זה יוצא או לתעשייה מלאכה ותעסוקה או
26 לתעסוקה מטרופוליני משני. דבר כזה מפלצתי לא יוצא 20 מטר מבתים של אנשים!
27 אני אגיע גם למישור הסמכות, אבל תדעו מה אתם הולכים חלילה... לא מעלה בדעתי שמישהו
28 מכס יהיה לו מצפון לאשר דבר כזה. אף אחד לא היה רוצה לגור שם, התכנית היא לא זכות
29 מוקנית. קודם כול לא מגיע לך... אין זכות מוקנית לבנות 40 מטר גובה. בתכנית שהופקדה מותר
30 9 מטר מתחת לאדמה, בתכנית. אפשר לחפור 9 מטר מתחת לאדמה ועוד לגובה, הם רוצים 36
31

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' הרצל 59, רמלה 7240627

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

טלפון: 08-6535230 פקס: 08-6535233 מייל: Arrmerkaz2@iplan.gov.il

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

ג"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 מטר לגובה. אז אין דבר כזה ליד בתי מגורים של אנשים. זה חטא ופשע תכנוני שאין כדוגמתו. אף
- 2 אחד לא היה רוצה את זה לידו! אבל מה? מדובר בכסף כזה גדול. אנו יודעים, ופה צריך לדחות
- 3 בשתי ידיים את הניסיון להאשים אותנו שאנחנו עושים שימוש לרעה בהליכים. איזה שימוש
- 4 לרעה? אסור לי להתנגד לתכנית שבאה להחריב את הבית שלי או להביא חורבן על הבית שלי על
- 5 הילדים שלי!!
- 6 אפילו נעמי אנג'ל במכתב שלה מטיפה לנו על שימוש לרעה בהליכים. לא יודע מי כתב את זה.
- 7 העוררת שמייצגת חברי גלאון לא הפסיקו לאיים על התושבים, אנו נתבע אתכם וכו', בסוף אני
- 8 עושה שימוש לרעה כי אני מגיש התנגדות? איזו חוצפה!
- 9 לדעתי הדברים האלה הם מאד מקצועיים וחייב להתייחס לדבר הזה כי מי שלא הפסיק להתיש
- 10 בהליכים, בקשות, לא הגבנו... סה"כ התושבים שאני מייצג הגישו התנגדות לתכנית, מבחינתם
- 11 היא קטסטרופלית והגישו ערר. זוהי זכותם בדין.
- 12 כל הטפות המוסר על שימוש לרעה מוטב היה שלא יהיו, בטח לא בחוות דעת של אדריכלית.
- 13 עכשיו, אני רוצה לגשת לטענות ויש לי גם טענות סף וגם ענייניות ואתחיל בטענה הראשונה של
- 14 חוסר סמכות לשינוי יעוד.
- 15 אנו טוענים מפורשות שהמרלו"ג אינו מבנה תעשייה ואחסנה תמים, וזה לא רק "שימוש לאחסנה"
- 16 כפי שהתכנית מתירה. מרלו"ג הוא בפירוש מהווה תחנת מעבר של סחורות, שינוע, מיון, אריזה,
- 17 הפצה ושיווק ויש בו פעילות מסחרית. אני בעניין הזה של החיזוק, הטענה שמדובר בשימוש
- 18 מסחרי גרידא, מפנה אתכם לחוות הדעת של אדרי' אנג'ל עצמה, סעיפים 44-49.
- 19 היא אומרת: "ניתן אפוא לומר בבטחון רב... " (מצטט).
- 20 דיפלומט זה לא תעשייה, שכחו מזה. זוהי חברת הפצה. (מצטט).
- 21 זה בדיוק מה שדיפלומט עושה! נכנסתי לאתר של דיפלומט, הם מפיצים לסופרמרקטים,
- 22 למינימרקטים, מתגאים בזה שיש להם 3000 נקודות מכירה ועוד משהו כמו 900 נקודות נוספות
- 23 כמו בתי מלון שזה צרכן סופי שמספקים אליו הסחורה, בעיקר בתחום המזון ודברים אחרים.
- 24 לשאלת היו"ר אם שופרסל יכולה לעשות שם אחסנה ולהפיץ משם לחנויות, אני משיב שברגע שזה
- 25 מהווה שימוש מסחרי, מקום של הפצה, מיון וכו', שזה העיסוק של דיפלומט, ואומרים לנו שזה
- 26 תפור לדיפלומט. היא מעידה על עצמה מה שאומרת אדרי' אנג'ל, שבשלב זה מתחילה שרשרת
- 27 המסחר. היא אומרת שרק אז מתקיים שלב נוסף של מכירה לצרכן הקצה.. אזור תעשייה זה אינו
- 28 עוסק בו!! ודאי שעוסק בו! זה מה שהם עושים.
- 29 ב-47 מדברת על שרשרת המסחר ומפנה למאמרים, וב-49 אומרת "לסיכום נקודה זו..." (מצטט).
- 30 והוא מצוי כל כולו בתחום המסחר והקמעונאות!
- 31 עכשיו אני רוצה להגיד יותר מזה, דיפלומט לא רק שמפיצה למיני מרקטים וסופר מרקטים ול-300

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גו"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

1 נקודות מכירה פרטניות, והיא מפיצה לבתי מלון וצרכנים סופיים, היא גם מפיצה לצרכן ביתי
2 סופי. אחת מהעוררות אצלנו, שבוע שעבר, צלצלה לדיפלומט והזמינה מברשות שיניים, אראה
3 לכם את הפרסום שלהם בעיתון, הזמינה מברשות שיניים אליה הביתה. מה זה אם לא חנות?
4 הפצה? מסחר? אבל מבקש שתראו לוועדה... פשוט עובדים עלינו בעיניים. עובדים עלינו בעיניים.
5 זה שרשרת ייצור! כל חוות הדעת של אדרי' אנג'ל, מדברת על שרשרת ייצור, של חברות יצרניות,
6 מדברת בהתחלה על תנובה, אוסם ודברים כאלה. אנו חברה שאינה עוסקת בייצור, היא משווקת
7 מאות מתוגמים בתחום המזון והצריכה הפרטית.

יו"ר:

10 נסמן 1/ את מה שהוגש.

עו"ד מאמו:

13 גם הביתה וגם בעל המינימרקט הקטן השכונתי שנמצא ליד הבית שלי, גם לשם הם באים. זו
14 פעילות מסחרית הפצה אינטנסיבית. שלא יספרו שיש אחסנה ארוכת טווח של מלאים לימי
15 מלחמה. יש אחסנה לטווחים קצרים, והגזירה של היקפי התנועות, ביקשנו גם חוות דעת של יועץ
16 תנועה גם בשלב הראשון וכו'. איפה יועץ התנועה שלהם? למה מביאים אדריכלית לחוות דעת
17 תנועתית?!

18 מרלוי'ג הפצה כזה של דיפלומט, לא צריך להיות גאון אלא צריך להיות מטומטם כדי לא להבין
19 שזה מחולל תנועה מטורף! מחסן לתקופה ארוכה אולי תיכנס מכולה מהנמל, ואחרי שנה יבוא
20 טרקטור או מכונית להוציא משהו משם. אז זה מחסן. אבל עסק של הפצה – זה כל מהות החיים
21 שלך. כל מהות החיים שלך זה תנועה! והם מדברים על אלפי מכוניות כל יום!

יו"ר:

25 מבקש לשאול, האם זה לא טיבו של מחסן, של אחסנה? שמשמשים בו, שולפים, מכניסים, ועד
26 ששולפים שמים איפשהו?

עו"ד מאמו:

29 זה טיבו של מרכז הפצה שבו מתבצעת תנועה אינטנסיבית של סחורות פנימה והחוצה, כולל מיון
30 ואריזה מחדש. אם מגיעה מכולת מברשות שיניים צריך להגיע למברשת השיניים הספיצפית
31 שתגיע לבית העוררת, ושייצא טנדר קטנצ'יק מהמקום הזה. זוהי תנועה. זה לא סתם אחסנה. ניסו

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גר"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 לסחוב את זה בחוות הדעת, אבל מסתבר שחוות הדעת של אדר' אנג'ל לא יודעת מה זה דיפלומט.
- 2 זה לא שרשרת ייצור, כל כולו מסחר.
- 3 לשאלת חבר הוועדה רזי, אם מושגי היסוד של תעשייה ומסחר משתנים לאורך השנים, ואולי צריך
- 4 לקבל את הנושא הזה של המרלוגים כחלק מהתעשייה המודרנית, אני משיב – נכון, אבל המרלוגים
- 5 מיועדים ויש התייחסויות בתמ"מים שהם לא מיועדים להיות בתעשייה של ישוב כפרי. בגלל הדבר
- 6 הזה הם מופנים לשולי המטרופולין, לאזורי תעסוקה, שכך הם מוגדרים בתממ, מטרופולין משני,
- 7 שם יש דגש על נגישות וכבישים. אזורי התעסוקה האלה, למשל מעוין שורק, שם נמצא איקאה...
- 8 אני בזמנו טפלנו בשאלה אם איקאה יכול לפתוח שם, כי זה לוגיסטיקה. כל האזור הזה הוא
- 9 לוגיסטיקה, הוא לגמרי מחוץ לעיר, אף אחד לא גר שני מטר משם. קחו אזורי תעשייה, ויש גם
- 10 בצמוד לראשל"צ, שמסומנים בתמ"מ כאזורי תעסוקה, יש אזורי תעסוקה מטרופוליניים
- 11 שנמצאים בתממ, שימושים כאלה מתאימים לשם. לא להתעבר ליישוב כפרי, זה הזיה! מי שעוסק
- 12 בתכנון ועיניו בראשו לא מאמין!
- 13 חוות דעתה של אדר' אנג'ל, "הדיון על אחסון... שינוי קיצוני ומצוי כל כולו בתחום המסחר
- 14 והקמעונאות" (מצטט). היא אומרת שזה מסחר, ומה לעשות זה שינוי ייעוד.
- 15 שאלו את עצמכם למה ועדה מחוזית לא משנה את זה, בסמכות ו-109 וכל הסיפורים.... כשאתה
- 16 קורא את התכנית התמימה הזאת, כולם מבקשים להוסיף גובה. לא מבין בכלל. עכשיו נראה איזה
- 17 הטעיות היו בפרסום הזה. הטעיות חמורות ביותר בפרסום.
- 18 הנושא השני, שטחי הבנייה. אומרים – אין תוספת שטחי הבנייה. אנו חושבים שהפרשנות לפיה
- 19 ניתן להגדיל את הגובה עד אינסוף ולהגיד ששטח הבנייה לא השתנה, היא פרשנות בלתי סבירה
- 20 בעליל. זוהי פרשנות שאוחזת בה הוועדה המקומית.
- 21 לשאלת היו"ר אם לא אומרות את זה תקנות חישוב שטחים, אני משיב שמבחינת נפחי בנייה
- 22 תסתכלו בתקנון שמדובר במקור היה מדובר על 36 מ' ב-15 אלף מ"ר, חושבים שזה צ'ופצ'יק... זה
- 23 15 אלף מ"ר שמותר להם להיות 36 מטר בהפקדה. כלומר 15 אלף מ"ר בנייה בגובה של 36 מטר
- 24 מעל הקרקע, ובגובה של 9 מטר מתחת לקרקע. יודעים איזה נפח מטרופ?!
- 25 הם אומרים – לא שינינו את היקף הבנייה. אני טוען שיש מצבים, קיצוניים כבמקרה דנן שזה
- 26 נהיה סמכות! לא לזה התכוון המשורר!
- 27 לשאלת היו"ר לדעתי בהחלט כן ניתן להביא שיקול דעת תכנוני בגדר שאלות של סמכות. יש
- 28 מצבים, ואני טוען שיש פה גם הגדלת שטחי הבנייה, כלומר גם במובן הצר של אחוזי בנייה.
- 29 טשטשו את עניין הגלריות ואחוזי בנייה, אבל אם אני בונה גלריה בתוך חלל גדול, זה שטח נספר.
- 30 שם גלריה ושם עליה סחורה בתוך חנות זה שטח נספר. חלל אימתני זה נראה למישהו שיהיה חלל
- 31 ריק?

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

ג"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 לשאלת היו"ר, כל מדף הוא שטח בנייה לדעתי! אלה פרטים שהיו חייבים להיבדק, כשבדקים
2 תכנית כזו, וברור כשאתה בונה גלריה ועוד גלריה, כדי שהמתקן שעולה לגובה 40 מטר שישלוף
3 סחורה אוטומטית אתה מחלק לקומות. עושה שטח מקורה, לא משנה אם הוא בנוי ועשוי מעץ...
4 גם כשבעל החנות הקטן בונה גלריה בחנותו מעץ מחשבים לו את השטח הזה. יש פה תוספת שטחי
5 בנייה, הפנינו לפס"ד וידר ולא ראינו תשובה עליו בשום מקום.
6 לשאלת חבר הוועדה רזי, שנפח הבנייה נשאר אותו דבר ומבחינת איכות הסביבה נפח הבנייה הוא
7 זה שמשפיע על השכנים ומה אכפת להם כמה מדפים יש בנייה, אני אומר במישור הסמכות. אסור
8 להוסיף שטחי בנייה.
9 לגבי ההפקדה, אני מבקש מכם שתסתכלו, פירטנו ליקויים חמורים בהפקדת התכנית הזאת אבל
10 מבקש שתסתכלו על נספח 3 תקנון התכנית שהופקדה. לא נתעכב על הרבה דברים פגומים שם,
11 אבל הדבר הראשון והבולט ביותר זוהי הטבלה. התכנית המופקדת זוהי נספח 3.
12 מפנה ל"יחס בין תכניות", יש פה הטעיה בנושא של הגובה, יש ניסיון להצניע להפוך את התכנית
13 לדעתי בעורמה. תסתכלו על עח/200 – כפיפות, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות עח/200. זה שקר!
14 כשאתה מפקיד, הציבור חושב שאין שינוי בגובה, עח/200 הרי מגבילה את הגובה, אי אפשר להגיע
15 ל-36 מטר!
16 אתה לא יכול בלי לשנות אותה. אם אתה אומר שאתה לא משנה אותה אתה מטעה את מי שרואה
17 את התכנית ופורסמה.

יו"ר:

בסוף הגישו התנגדויות ואתם פה כולם.

עו"ד מאמו:

23 זוהי הטעיה גסה שמצטרפת בואו תראו גם את הטבלה. טבלת הזכויות הביטו עליה, לדעתי
24 כשמישהו מסתכל על הטבלה לעניין הגובה, יש רובריקה שנקראת גובה, בסעיף 5 זוהי טבלת
25 הזכויות, אתה פותח את טבלת הזכויות, רואה – גובה מבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת, 22 מטר.
26 מישהו עלול לחשוב שגם זה חורג מ-עח/200. בהערה 3 כתוב "בתחום המסומן בתשריט תותר
27 36...". כלומר צריך לקרוא את הערות השוליים הקטנות כדי להבין את הגובה המטורף הזה. אני
28 נמצא 20 מטר, 40 מטר, ממש לא משנה, מהבית שלי אני צריך לראות את הדבר הזה ואני צריך
29 לחפש באותיות הקטנות. אני טוען שזו הטעיה, זה מכוון. גם כשעשו שיתוף ציבור, כביכול...
30 התכנית הזאת לא ניתן לאשר אותה, לא ניתן היה לאשרה בלי הפקדה מחדש בהירה וברורה כדי
31 שהציבור יבין שהולכים לשנות את עח/200 ולהגדיל הגובה בצורה מטורפת! אולי היו גם מגיעים

- 1 מישובים אחרים שדואגים שחלילה הדבר הזה יקרה גם אצלם. בכלל בעמק חפר, כל התכניות
2 שהפנו אותנו במעפיל זה בכלל לא ליד בתים, 4 קילומטר מבתים, מאות מטרים, לא ליד הבית
3 שלי.. ליד הבית שלי לשים לי חומה כזו בצורה!! זה לא הגיוני! באתי לגור ביישוב כפרי, אני צריך
4 לקבל דבר כזה!! לא מתקבל על הדעת.
- 5 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, "כל הגבהים ימדדו מהכביש שמצפון", הוא נמוך או גבוה יותר מפני
6 השטח? אני משיב – שלא נכנס לרזולוציה הזאת, יש לנו הדמיות, אפשר לראות במצגת יועץ
7 התנועה. הדמיות בקנה מידה נכון, איזה דבר... אימתני! אין דבר כזה במדינת ישראל. זה המקום
8 שמתאים לייצר אותו!! רבש"ע, זה טירוף הדעת!
- 9 לשאלת חבר הוועדה רזי, משיב שמבדיקות שערכתי לא ראיתי כזה דבר. כל המרלוגים - אין דבר
10 כזה, גם לא הגיוני! לא מתקבל על הדעת.
- 11 אם תסתכלו גם בשאר... התכנית מאד מטעה, ומי שמסתכל עליה כמתבונן מהצד, אומר – עושים
12 שינויים בבניין קצת תוספת גובה... לדעתי כנראה שכך גם מי שבדק את זה בוועדה המחוזית, גם
13 הוא לא הבין מה הולך להיות בכלל פה! אף אחד לא הבין מה הולך להיות פה. אחר כך מספרים
14 לנו שזה תפור לדיפלומט, אף אחד לא מבין איזה מפלצת. על ההטעיה בפרסום, יש דבר נוסף...
15 חייב לציין אותו, זה הקו הכחול. חלק... זה מופיע גם במקומות אחרים, אבל הקו הכחול של
16 התכנית, אגב יש נספח נופי שבו אומרים לי – נעשה לכם ירק ברחוב, יש הרי בתכנית הוראות
17 שחלות מחוץ לקו הכחול, הוא שורטט בצורה לא נכונה. יש הוראות שמחוץ לקו הכחול, התייחסנו
18 בפירוט, זה מחייב הפקדה חדשה, מחייב להביא את הקו הכחול עד לבתים שלנו, זה נועד
19 להתחמק מתביעות 197. אדם שקנה במיטב כספו בית, מחר לא יהיה לו קונה! לא שירד ערכו ב-
20 10-20 אחוז אלא אף מטורף לא יקנה בית 20 מטר ממרלוג כזה. מי שקנה שם בית איבד את כל
21 כספו וכל עולמו! הם את הקו הכחול מרחיקים, מצמידים למגרש שלהם. אחר כך אומרים – לא,
22 בנספח הנופי אנו נעשה לכם עצים וקיר אקוסטי, זה בכלל לא בקו הכחול. זה לא פגם בפרסום!!
23 זה פגם מובהק בפרסום, בתכנית, זה הטעיה, ניסיון להתחמק מתביעות 197, לא יקום ולא יהיה.
24 לא מאמין שזה יכול לעבור הוועדה הזאת. אגב הוועדה לא רק שוקלת ברמה של בית משפט
25 לעניינים מנהליים. אתם מוסד תכנון, צריכים לשאול האם ביושר הייתם מאשרים תכנית כזו; גם
26 אם היא בסמכות.
- 27 אני טוען שאינה בסמכות, היא מטעה, הפקדה היא ערמומית בלשון המעטה, נועדה לגמד את
28 השינוי המתבקש, יש פה שינוי ייעוד מובהק גם לפי חוות דעתם שלהם, ואתם כמוסד תכנון בחיים
29 לא הייתם עושים דבר כזה. לכן לא צריכים להתרשם מזה שעמק חפר שגם היא הייתה מאוימת
30 על ידי היזם, בתביעות... צריך להבין תחת איזה לחץ הם פעלו. הדברים הם ברורים, כי ההפצה
31 של הליכים שהם נקטו בו...

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 מחסן נוסף של סופר אלא משהו אחר.
- 2 כמו שאתה קובע סטנדרטים מסוימים בתחום של זיהום אוויר או תחבורה, ואומר אני צריך
- 3 לפתח תמ"א, או קריטריונים בקנה מידה ארצי אזורי וכך הלאה, גם מרלוגים בגלל קנה המידה
- 4 שלהם, יחייבו סטנדרטים שבהם המיקום יהיה אזורי. רוצה כאן להדגיש את הפער בין המיקום
- 5 של מרלוג בשטח שנקרא תעשייה, כאשר אתה בא ובונה, הייתי חבר מועצת עיר 20 שנה וחבר
- 6 ועדת תכנון ובניה, הופעתי בפני ועדות מחוזיות וגם במועצה הארצית, ואת היעוד שכשאתה קובע
- 7 תכנית מתאר וקובע שימושי הקרקע ויש לך ביישוב מסוים שימושי קרקע ואתה אומר – כן יש לי
- 8 שטח לתעשייה, אתה לא אומר שהשטח לתעשייה הזה משרת את כל גוש דן, אלא אומר שאני
- 9 רוצה תעשייה אולי תעשיות עתירות מדע או תעשיות אחרות או אופטיקה וזה יכול לשרת בחלקו
- 10 את התושבים. זה שימוש קרקע לשירות תכנית המתאר של היישוב. אילו היו חושבים בקנה מידה
- 11 מחוזי, מטרופוליני, לעניין הזה של אם אני ממקם מקומות למרלוגים, ולתעשייה... לא היו
- 12 מלבישים את זה על יישוב, שזה מהווה אולי 20% מהשטח שלו. היו מוצאים שטח אחר, וכאן אני
- 13 רוצה לתת דוגמה. אם את רוצה ללכת טיפ טיפה קדימה.. אתם רואים כאן את המרלוג מול יד
- 14 חנה, תלכי עוד קצת הלאה. ואני אומר, הנה עז יותר קטנה. זוהי עז ענקית.
- 15 אני שמעתי את המתכנן מדבר פה 20 דקות לפחות, ואם ניתנה לו עם כל הטעויות שנעשות בתכנון
- 16 הזה, אני בתחום התחבורתי רוצה להראות את הטעויות האלה, ושתדעו מה ההחלטה שעומדת
- 17 בפניכם בערר. מלכתחילה מיקום של מרלוג בקנה מידה מהסוג הזה, בתוך יישוב כזה קטן, 400
- 18 משפחות או 500 משפחות, מספר העובדים במרלוג הזה כי צריך לתחזק ולעשות ביקורת וביטחון
- 19 ועוד כמה דברים, ולכוון את כלי הרכב למקום המתאים, יהיה כמעט כמו חצי ממבוגרי התושבים
- 20 של היישוב הזה. כלומר קנה המידה...
- 21 עכשיו אני מדבר על סטנדרטים נוספים. סטנדרטים תכנוניים למרלוגים – לא קיימים במדינת
- 22 ישראל. יש לי הרבה מאד מסמכים מהעולם שהם מפתחים ויודעים שצריכים סטנדרטים. מרלוג,
- 23 הנושא של הנפח הוא מאד מהותי... מה הוא אומר? הנפח אומר לנו שכמו שבבניין של 12 קומות
- 24 אתה שואל כמה אחוזי בנייה יש לך, בניין מגורים 12 קומות, 3 מטר בין קומה לקומה, אתה אוסף
- 25 את השטחים. למה הם נלחמים על הגובה הזה? כי הנפח קובע את הפעילות שלו: הנפח שקובע את
- 26 הפעילות גם קובע את הנושאים התחבורתיים. כשקבעו הסטנדרטים לנושאי תנועה, קבעו את
- 27 מחוללי התנועה, מה מושך כלי רכב לשימוש קרקע מסוים ובצד העניין של המשיכה יש גם בעיה
- 28 של חנייה. משרד התחבורה שהוציא הנחיות ואני יכול להראות אבל בגלל לחץ הזמן לא אראה,
- 29 תוכלו לראות שיש את כל הנתונים הלך וקבע לפי סוג שימוש קרקע כמה כלי רכב יגיעו אליו, כמה
- 30 חנייה צריך. למחסנים נתנו 0.2 לכל 100 מ"ר לרכב ליממה. במרלוג כזה בגלל הנפח, זה כמות
- 31 המוצרים שיגיעו, יפרקו, ימוינו, יהיו במדפי המתאימים והמחשב יוריד אותם אם הוא יכול תוך

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 יום, שלושה ימים. כלומר המטרה לא לאחסן. מרלו"ג – זה מרכז לוגיסטי. בלוגיסטיקה יש תפעול
2 מסוים עם המוצרים. מסות גדולים בקונטיינר של 13 מטר מכולה, ואח"כ מפרקים את זה ומגיעים
3 מכולות קטנות יותר של 6 מטר, וכמובן גם כל המשאיות הבינוניות והקטנות שלוקחות וזה בין
4 היתר יקחו גם את המברשות שיניים... אותי לא מטריד הבעיה המסחרית, אנשים לא באים לקנות
5 במרלו"ג אבל כמות ההפצה וכלי הרכב, ולכן הגובה... ואני אומר את זה לב"כ שבא ואומר, לנפח
6 אין שום משקל, שום משמעות. לוועדה אין התייחסות לעניין. תקחו כל 3 מ' גובה של המרלו"ג
7 כאילו הוא קומת דיור, ואם אתה בא ומעלה מ-15 מטר ל-36 מטר, יש לך עוד 21 מטר, זה עוד 7
8 קומות של שטח, מפני שכמות הפעילות זה יותר. כי כמות המדפים שיהיו לא יהיו 3 מטר ליחידת
9 אחסון, אלא מטר וחצי או שני מטר של מוצרים. ולכן כמות האחסון שתהיה שם, אדירה. משרד
10 התחבורה לא קבע קריטריונים במסמכי התכנון שזה גם למשיכת כלי רכב וגם לחנייה, משהו
11 שמתרגם מרלו"ג לפי הנפח שלו לכמויות כלי הרכב. לכן בדוח שלי שעשיתי, עשיתי ניתוח, לא
12 הלכתי לחומרא אלא בדברים הגיוניים וסבירים ופעילות ממוצעת של המרלו"ג, והגעתי למצב
13 שבאופן בלתי תלוי, כמות כלי הרכב והמשאיות שתעבור, למעלה מ-1000 כניסות-יציאות של
14 משאיות, תגרום לכאוס רציני בכל מה שקורה בכניסה והיציאה של התנועה. יהיו חניות פראיות,
15 רכב יתקע, לא יהיה איפה להחנות, ילדים יבואו וירצו להגיע לאזור הברכה ופעילות הספורט, לא
16 יראו אותם. היום אנו במיקרומוביליטי, יש תופעה מאד רצינית של שימושים של אופניים
17 וקרקנט חשמלי, הילדים ירצו להגיע לברכה ולנוע על קורקינט חשמלי, תבוא משאית ותעשה
18 רוורס ותהרוג ילד כזה, עם כל כמויות הזה... זה פגע רע להכניס מלכתחילה. איזהו חכם? זה שלא
19 נכנס למקום שהפיקח יודע לצאת ממנו. במכלול הדברים, האזורים לתכנון מרלוגים – אין לנו
20 סטנדרטים וגם לא לבדיקת עומסי התנועה שמרלו"ג כזה יכול לחולל. לפי הנתונים שלי זה משבר
21 רציני מאד. אני הוזמנתי לתת 2 חוות דעת למועצה האזורית לתכנון ובניה. כביש 5714 בשנת
22 2013 כבר לא עמד בסטנדרטים המינימליים של נתיבי ישראל ושל מע"צ בעבר. ואנו היום כבר ב-
23 2020, תוספת לכי רכב, סופר פוזיציה, אנו בכשל רציני מאד ואי אפשר ואסור לדעתי לאשר את
24 התכנית.

25 לשאלת נציגת שרת התחבורה, מהו המדד שבו חושב המשיכה והיצירה, אני משיב שיש דוגמאות
26 של סטנדרטים, תעשיות עתירות ידע הגדילו את הסטנדרט... אבל תעשיות עתירות ידע מתעסקות
27 עם רכב פרטי, כי אנשים באים לסטארטאפים, פה זה לא תעשייה עתירת ידע. אני עשיתי לפי
28 הסטנדרט היותר מחמיר, לקחתי את הנתונים היותר גדולים, והשוויתי למצב שאילו הייתי עושה
29 ב-0.2, במקום 1.3, זה היה אבסורד. מחסנים ב-1950 אמרו שמגיעה משאית פעם בשבוע או
30 שלושה ימים.

31 לשאלת חבר הוועדה יוסף רזי אם ניסיתי להיעזר בסטנדרטים מחוץ לארץ, משיב שיש לי מספיק

מאמרים, lcube, מלכתחילה זה מתייחס לנפח, כי ה-cube זה הנפח. ראיתי עוד מספר מאמרים שמדברים על המדוכה, יושבים ושוברים את הראש... אבל שם אין להם בעיית שטח ולכן הרבה מאד שטחים גם נותנים גובה בלי בעיה, אבל אצלנו בגלל הצפיפות הגדולה והאינטנסיביות של כלי רכב לקילומטר כביש עוצמות התנועה שזה מחולל הן גדולות מאד.

מר רן קליק:

אני מנהל חברת ייעוץ סביבתי, שמלווה תכניות בקנה מידה ולא מעט תכניות מהסוג הזה. בעצם מה שאני אדבר עליו זה נושא שבסה"כ אנו די תמימי דעים לגביו, אנו והמתנגדים. כשאנחנו באנו להציג לפני הוועדה את ההתנגדות שלנו קראנו את המסמך הסביבתי שהוצג לחברי הוועדה כשבאו לקבל החלטה. המסמך הסביבתי הזה היה מאד חלקי, זאת אומרת לא רק שהיה מאד חלקי, הוא פשוט לא בא עם התייחסות לחלק גדול מן הנושאים שכל מסמך סביבתי בטוח שזה נושא כל כך מורכב, להקים קומפלקס כ"כ גדול בסביבה כה קרובה לשימושים רגילים. ראינו שלא הכינו דוח מיקרו אקלים מלא, לא בדקו מה קורה להשפעה של מיקרו אקלים, בעיקר דגש על רוח ולא רק. בניין כ"כ גדול וכ"כ מאסיבי ליד בנייה נמוכה, מקבל מקרי קיצון, אנשים נופלים... זו הסיבה שהיום בכל אירוע תכנוני שאנו מלווים אנו לא מצליחים להתקדם, בלי שעושים בדיקה מיקרו אקלימית מלאה ומוכיחים שיש פתרון. לשאלת חבר הוועדה רזי, יכול להיות טווח השפעה מאד משמעותי, כי הרוח תנסה להתגבר על הבניין, תנסה להתגבר קצת לפני הבניין ואז הטרובולנציות קורות במרחק של כמה עשרות מטרים, דווקא ליד בנייני המתנגדים. לא בדקנו את זה, באנו לוועדה ואמרנו לא בדקו. יש תמימות דעים שכמות כלי הרכב הכבדים מופעלי הדיזל יגדלו בצורה משמעותית, לא נכנס לדיון אם אלף כלי רכב או פחות אבל גם לטענת הוועדה יהיו מאות כלי רכב. אם יש מאות כלי רכב שפולטים פליטות מתחבורה בסמיכות של מאות מטרים, של כלום, ליד כביש 6 שכבר היום יש לו פליטות רקע ואנו מוסיפים על יעדי הרקע עוד פליטות קיצון, איננו יכולים שלא לבדוק את זה. גם אצל נעמי בוועדות וגם בותמ"ל ובכל הבניין הזה, לא מקדמים תכניות למדידת איכות אוויר, הותמ"ל פוסל תכניות או ייעודי קרקע לבניון, אם יש לך חריגה, זה חוק אוויר נקי, אם אני חורג בפליטות של 20 או נוקסים, אני לא יכול לאשר את התכנית, ועל בסיס המודל אני משנה תכניות. זה לא נבדק ולא הוגש. היה טיעון בין היועץ הסביבתי לוועדה שאמור להגיש, לא הגיש מעולם, חברי הוועדה לא שמעו ולא בדקו אף פעם, אולי אנשים יקבלו חריגות איכות אוויר שגורמים למחלות קשות ואף אחד לא בדק. ולא עומדים בחוק אוויר נקי.

ברור שהגדלת נפח משנה את המצב, אתה מוסיף עוד כלי רכב! זה לא היה בחלק מהדוח. עכשיו אנחנו אמרנו דבר מאד פשוט – בואו נראה האם חלק מהמדדיים האלה, כפי שטענה

- 1 הוועדה, אפשר פשוט להעביר לשלב ההיתר. התשובה חד משמעית – אי אפשר בשלב ההיתר. לכן
2 באף ועדה או דיון בבניין לא מוכנים לדון על הדברים האלה רק אחרי היתר אלא המשרד להג"ס
3 דורש מאיתנו בשלב הדיון. לפעמים אין פתרונות הנדסיים לרוח או לאיכות אוויר, וצריך לחשוב
4 מה זה עושה לתכנית.
5 רוצה להדגים – אקוסטיקה. אנו הולכים להכניס פה מאות כלי רכב והמרחק משימושים רגישים
6 הוא קיצוני, עשרות מטרים. לי לא מעניין מה קורה בתוך הבניין מבחינה אקוסטית, כי אני יכול
7 להגיד בתוך הבניין הסגור שלכם, אתה סוגר, בונה מעטפת אתה לא תיגרום לרעש. אבל אנו לא
8 במצב הזה כאן. באה ועדת התכנון והבניה ואמרה בהחלטתה – אנו מוטרדים מהנושא האקוסטי,
9 הוא לא נבנה כמו שצריך, היה דוח אקוסטי שלא לפי קריטריונים והפרמטרים המקובלים. אנו
10 מוטרדים מזה. היא מנחה את הקביעה שלה שהדרך היחידה בה היא מוכנה שהבניין יקום, שאם
11 יהיו חריגות אקוסטיות הם יטופלו בתוך תחום הבניין. היא לא מוכנה שמיגון דירתי, המשמעות
12 שאתה שם חלונות ושם מזגנים ואז אומר לתושבים – אתם מאחורי-חלון-סגור למרות שכמויות
13 הרעש נמוכות. היא אמרה – לא מוכנים כי זה פוגע בקניין שלכם. אתם חייבים לתת פתרון
14 אקוסטי בתחום התכנון. מאחר והדוח לא היה מלא בהגשה, הלכנו ומדדנו, את המרלויג של
15 דיפלומט שנמצא באיירפורט סיטי במרחק 40 מטר דומה למתנגדים, כשאתה בודק מה קורה שם
16 אתה מגלה שני דברים קטסטרופליים – יש מערכות מעל הבניין, ציוד ומעבר לזה הפריקות
17 והמשאיות והפריקה והטעינה, הן חיצוניות לבניין והן מייצרות רעש פי 2 מהתקן. כשהן הולכות
18 הולך וחזור הן מצפצפות לפי חוק, ואי אפשר לישון בלילה עם הדבר הזה. המרלויג הזה פועל
19 משעות הבוקר המוקדמות, לפי חוות הדעת פועל מחמש בבוקר בערך. תקנות הלילה לא מאפשרות
20 לך לעשות רעש, אתה צריך לעמוד ב-40 דציבל בתוך דירה, אתה לא יכול לעמוד בזה. כשאתה
21 מודד את מה שקורה שם, אתה מגיע ל-60 ומשהו דציבל בקלות, ושם זה בניין שהוא שבריר
22 מהגודל של מה שיש כאן.
23 לשאלת נציגת השרה להגנת הסביבה, שהתקנות למניעת מטרדים קובעות שאפשר לעמוד משעה
24 שש בבוקר עד עשר, מעבר לזה לא ניתן בדיוק בשל הסיבה של טון בולט, והתוספת...
25 משיב שגם ביום החריגות הן גבוהות. המרלויגים האלה פועלים בבוקר, גם במהלך היום, גם בשעה
26 6 בבוקר, אתה הולך להיות כאן עם חריגה אדירה ברעש וזה המצב היום. אתה הולך ומודד
27 מרלויג הרבה יותר, לא משנה אם הבניין יהיה עטוף אקוסטית... צריך מאות מטרדים לעמוד
28 בתקן בגלל המשאיות, ואנו ב-40 מטר. אנשים לא יוכלו לישון! אני אומר שזה לא אפשרי לעמוד
29 בזה, לא תפקידי, אבל האם דבר כזה צריך לבדוק רק בשלב ההיתר? בשום ועדה בעולם לא עשו
30 את זה! כאן החליטו לדלג, וחשפו את המתנגדים למצב שלא יוכלו לחיות! תבדקו בשלב כמו
31 שצריך, זה לא תקין, זה אנו טוענים לפגיעה.

1 לשאלת נציגת השרה להגנת הסביבה, שלב בדיקת הנושאים הסביבתיים הוא בשלב התבי"ע, אני
2 מסכים עם זה. בתשובות ארצה לטעון גם על תממ 3/21.

עו"ד לרנר:

5 אני מייצגת את הוועד המקומי של יד חנה. אשאיר כמה דקות בסוף ליו"ר הוועד המקומי, מאיה
6 ירון שמבקשת גם לדבר.

7 אני רק רוצה לציין שלהתנגדות שאנו הגשנו צורפה גם חוות דעת תחבורתית של מהנדס נחלה
8 שאקר, הוא הופיע בדיון בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית, הוא לא איתנו פה היום אבל חוות
9 דעתו מצורפת ואנו עומדים עליה, כמו גם יתר הטענות שטענו בערר, לא בכולם אני אגע, אין
10 לראות בזה כאילו זנחנו איזושהי טענה.

11 מצטרפת לטענות חברי עו"ד מאמו, הדברים מקובלים גם עלינו, ואנו בהחלט שותפים לעמדה.
12 אשתדל לא לחזור על דברים, אולי לחדד מספר נקודות.

13 הוועד המקומי, צריך להבין, אני יודעת ומבינה שכל הנושא של מה מתרחש ביישוב הוא באמת לא
14 לפתחם ואין לכם סמכויות להחליט בו, והיו"ר גם אמר שהוא בטח לא התכוון שזה לא באמת
15 מעניין אלא לא מעניין לצורך ההחלטה... ברור לי. כך אני מבינה את הדברים. בכל זאת אני
16 חושבת שחשוב להבין, אתם חברי הוועדה צריכים להבין מה הדבר הזה, מה התכנית הזאת, מה
17 התהליך התכנוני הזה גורם בתוך היישוב הקהילתי הקטן הזה יד חנה. בשנה האחרונה לכל הפחות.
18 מאיה תחריב על זה בדברים שהיא תגיד, אבל ההליך הזה מביא להתפוררות של הקהילה. ממש
19 לשסות איש באחיו. הקהילה הזו מורכבת מאנשים שבאו להתגורר ביד חנה, כחלק מתכנית
20 ההרחבה מ-2006, שהיא התכנית התקפה, במסגרתה הצטרפו ליישוב גם מפוני חומש צפון
21 השומרון, והיא מורכבת גם מחברי אגודה שחלקם חברי אגודה היסטורי וחלקם הצטרפו לאגודה
22 במהלך השנים כשהצטרפו ליישוב, ומדובר על מלחמת כול בכול. לדבר הזה יש השפעה על מרקם
23 הקהילה וזה ברור שזה לא כלי העבודה מבחינתכם, אבל מבקשים שתשמרו את זה איפשהו
24 בתודעה שלכם, כשאתם מבקשים לתת החלטה.

25 לשאלת היו"ר, אני משיבה שפה מדובר על יישוב שלם, ואיש לא חולק על זה. זוהי טענה עובדתית
26 בבחינת ידוע לכול. הדבר הזה קחו אותו לתשומת לבכם, זה גם קשור לשיקול דעתכם, כי יש לכם
27 שיקול דעת בסופו של דבר, בדברים שהם עניין של שיקול דעת תכנוני. אז אלה דברים שבאמת
28 חשוב שאתם תהיו מודעים אליהם.

29 באמת, הנושאים העקרוניים המהותיים, שיש בהם מידה של יכול להיות סוג של חדשנות באמת,
30 שקצת מוסדות התכנון לא יודעים איך להתמודד איתם, כי החוק לא נתן דעתו על ה"ייצור" הזה
31 שנקרא "מרכז לוגיסטי". חוק התו"ב תקנות חיישוב שטחים, וכל יתר חקיקת המשנה באמת

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גר"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 מפגרים אחרי המציאות, לא רק בעניין הזה, המציאות מקדימה, החיים מקדימים את הנורמה.
2 זה לא אומר שצריך להתעלם או שצריך... חברי השתמש בביטוי "להעביר פיל בקוף של מחט" אבל
3 אני אשתמש בביטוי אחר, זה לא אומר שאפשר כמו שאומרים בניוטים בצבא, לאנוס את המפה...
4 ברור שהחוק לא נותן תשתית לדבר הזה. יש פה מאמץ מאד גדול של הוועדה המקומית ושל
5 יזמת התכנית לספר לנו שהדבר הזה הוא בול בסמכות הוועדה המקומית, ממש מתאים אחד
6 לאחד. סמכות לא רק של ועדה מקומית בכלל, מדברים על ועדה מקומית עמק חפר שהיא
7 מוסמכת, אבל התכנית היא לא של ועדה לפי תיקון 101 אלא של ועדה רגילה לפי תיקון 43
8 ההיסטורי אולי עם נושא הקומות. בנושא הקומות תיקון 101 התייחס רק כל הייתה איזו שאלה,
9 הרי גם קודם לכן ועדות מקומיות לפי תיקון 43 אישרו תוספת קומות... היה במיינסטרים. אז
10 אומרים לנו – זה מתאים ממש ככפפה ליד לסמכות ועדה מקומית. העמדה שלנו שמישהו פה יש
11 לו לקות ראייה משמעותית ביותר אם הוא חושב שזה מתאים. שאלת קודם אם יש לנו מושג על
12 איזה תוספת זכויות לשיטתנו מדובר. יש את העניין של הנפח עצמו, שעשו פה, החברים בוועד עשו
13 איזשהו חשבון סנדלרים וגם אני עשיתי חשבון סנדלרים לגבי תרגום של הנפח הזה, ואני מדברת
14 על מבנה של המחסן הרובוטי, ה-36 מטר... נפח ברוטו. אני מדברת רק על המשבצת הזאת, של 15
15 אלף מ"ר כפול 36 מטר גובה, מה זה נותן מבחינת זכויות בנייה אם נתרגם לקומות. הדבר הזה,
16 לפי התכנית המופקדת שמדברת בשאר השטח על 22 מטר גובה, את המחלק את הגובה הזה, ל-5
17 הקומות שהתכנית מבקשת לאשר. מגיע לגובה קומה של 4.4 מטר גובה לקומה. את זה תיקח גובה
18 קומה כזה, 36 מטר גובה, לחלק ל-4.4 אתה מקבל סדר גודל זכויות בנייה של 120 אלף מטר, רק
19 בשטח הזה של ה-15 אלף מ"ר משבצת של המחסן הלוגיסטי, אם היו קומות סטנדרטיות רגילות.
20 עכשיו פה כל העניין הוא שמדובר מצד אחד על חלל אחד גדול אבל גם הוא מחולק. כל נושא
21 החלוקה הפנימית של הדבר הזה שהיא כאילו תפעולית, כאילו אין פה בעצם קומות, זו גם הטעיה
22 לדעתנו, כי אנו מבינים איך עובדים מחסנים רובוטים. יש מידוף, הוא משמעותי, אחרת איך תנצל
23 את החלל? אתה חייב להניח הסחורות על משהו. יש רובוטים שעובדים למעלה, למטה, ורטיקלי
24 אופקי, ואני מניחה שיש סולמות כדי שעובדים יוכלו להגיע למדפים הגבוהים, וכל הדבר הזה
25 מתפקד בעצם כחלל שמחולק בתוכו. להגיד שאין תוספת זכויות בנייה, זה לעשות צחוק
26 מהעבודה.

27 לשאלת היו"ר אם אני אומרת שבמהות כל משטח נרחב שתופס מקום בחלל, יש לראות אותו
28 כשטח מקורה, אני משיבה שכן. בהחלט.

עו"ד מאמו:

שימו לב שמדובר על עומק קומת מרתף, מעבר ל-36 מטר... עומק קומת מרתף – 9 מטר. ובהערת

שוליים, 9 מטר או אחר! באישור מהנדס הוועדה. כלומר אם מהנדס הוועדה ירצה, גם עומק של 20 מטר... באישור מהנדס הוועדה. הערת שוליים קטנה. ככה ניצור נפח אינסופי ונגיד שאין תוספת זכויות.

עו"ד לרנר:

אז חילקו לנו ציונים ואמרו שאנו יצירתיים ואני לוקחת את זה כמחמאה. אבל מי שהרבה יותר יצירתי מאתנו זה היזם והוועדה המקומית שזורמת איתו ככה בעניין הזה, כי להגיד שאין פה תוספת זכויות זה באמת באמת לעשות צחוק מחוק התו"ב, מהמהות של העניין, כי אם לא הייתה פה תוספת זכויות, ניסינו למצוא מונח מאחר והחוק שותק, קראנו לזה זכויות אפקטיביות, כי בלי כל הנפח הזה ברור שאין פרויקט ואין תכנית. כל התכנית הזו בנויה ונועדה לאפשר את הדבר הזה. הדברים ברורים ונאמרים. לכן חושבת שצריך להסתכל על זה באופן מהותי, על זכויות הבנייה האפקטיביות שהדבר הזה מחולל, שלא לדבר על זה שגם בתוך הגובה של... אם אני מבינה נכון מה שכתוב, בהוראות התכנית שאמר חברי, מעורפלות, אין נספח בנוי, זו טענה נוספת טענו אותה, כי אם היה נספח בינוי היה אפשר לתרגם גם בחלקים המנחים שלו, את ההוראות המאוד עמומות ולפעמים קצת סותרות אחת את השנייה את ההוראות המילוליות למשהו שהוא ויזואלי ומוחשי. חושבת שהיה חשוב מאד שיהיה בתכנית מהסוג הזה נספח בינוי. בעניין הזכויות, חושבת שלהיתפס ללשון המאוד מאוד יבשה וחסרה של החוק במתכונתו היום, זו טעות וזה חוטא להגדרות. אני מבינה שיש פה באמת, אתם עכשיו צריכים לחרוש בתלם חדש, שעוד לא נחרש כנראה. הנושא הזה לא הגיע לפתחן של ועדות הערר ולפתחן של בתי המשפט.

עו"ד לרנר:

לשאלות הוועדה, יש תכניות באזורי תעסוקה ייעודיים, למשל אזור התעשייה בחבל מודיעין, נדמה לי שאפילו הוועדה המקומית הפנתה לתכניות שם. אזור תעשייה ייעודי שיושב על צירי תנועה. לשאלת היו"ר מה השימוש שם שאפשר מרלו"ג, אני משיבה ש-א' מדובר בתכניות בסמכות הוועדה המחוזית במקור, באזור תעשייה ייעודי, אזור תעשייה ייעודי מרוחק מהיישוב... אני רוצה לדבר על עניין הסמכות. מאחר שאנו מדברים מצד אחד של תוספת זכויות אפקטיביות משמעותית ומצד שני מצטרפים לדברים שאמר חברי, המהות של הדבר הזה שנקרא מרלו"ג היא לא תעשייה. נכון שבאזור התעשייה של יד חנה בתכנית התקפה 3/27 מותר גם שימוש לאחסנה, אבל צריך לראות את הדברים בתוך ההקשר שלהם. כשמדברים על אחסנה בהקשר של אזור תעשייה, אז אתה לוקח בחשבון שמדובר באחסנה של התוצרת שמייצר אזור התעשייה.

- 1 בכל מקרה, הטענה שלנו היא שהדבר הזה הוא לא אחסנה בכלל. הוא לא מתאים לאף לא אחד
2 מהשימושים שהתכניות התקפות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית...
- 3 לשאלת היו"ר אם שימוש למרלוג זה רק באישור הוועדה המחוזית יכול להיות, אני חושבת
4 שכשמדובר בפרויקט כזה ובסוג שימוש כזה, זה שימוש שצריך להיות מפורט ומתואר בצורה
5 מסודרת וברורה בתכנית, ומאחר שהתכנית התקפה לא מפרטת שימוש כזה, צריך לחזור לוועדה
6 המחוזית, כן.
- 7 עיקר הפעילות היא על רצף המסחר והשיווק, אני עוד ארצה בדבר הזה להתייחס לחוות דעת אדרי'
8 אנג'ל.
- 9 זה בוודאי כשמתארים רצף כפי שהיא עשתה בחוות דעתה, בין מפעלי התעשייה, הייצור לבין
10 הצרכן הסופי לצורך העניין אז הדבר הזה הוא בוודאי לא בשלב הייצור. מפעלי הייצור נמצאים או
11 בחו"ל בכלל או במקומות אחרים בארץ.
- 12 לשאלת היו"ר בגלל שאחסנה היא של תאגיד שהיא באופיו סוחר, אני משיבה כן, שהוא עוסק
13 במסחר ובהפצה.
- 14 לשאלת היו"ר לגבי שופרסל אם היא הייתה בונה שם מחסן, אני משיבה שנכון גם היא לא יכולה,
15 היא קמעונאית שמתעסק במסחר. כל מרכז לוגיסטי כזה שהוא בעצם מערך הפצה...
- 16 לשאלת היו"ר אם היה מדובר במחסן פרימיטיבי של מכולות אם גם אותו שופרסל לא תוכל
17 לעשות, אני משיבה שתראה...
- 18
- 19 **עו"ד מאמו:**
- 20 יש מקומות למרלוגים.
- 21
- 22 **עו"ד לרנר:**
- 23 אשאיר לאייל. אבל אני רוצה להגיד שכן, מאחר שאנו מדברים בפעילות שהיא לא פעילות של
24 אחסנה עמוקה לטווח ארוך, כמו למשל של קמעונאיות המזון הגדולות – שופרסל, אם תרצו יינות
25 ביתן, שאגב רק בשבוע האחרון התפרסם שהמרלוג שלה בקיבוץ אייל לא רחוק מכאן מתפנה, אז
26 אולי דיפלומט מתעניינים באופציה הזו... יש מרלוג קיים מוכן לתפעול.
- 27 בכל מקרה, מאחר שהפעילות היא מסחרית ולא של אחסנה, בטח לא אחסנה שקשורה לייצור
28 התעשייתי, אז אני חושבת שגם בעניין הזה מדובר בתכנית שאינה בסמכות הוועדה המקומית.
- 29 לעניין שיקול הדעת של מוסדות התכנון. תראו, אנו אמנם, אולי אני טיפה מקדימה את המאוחר,
30 אבל כדאי להגיד את זה כבר עכשיו, כתבנו בערר שלנו, בבת-חפר, שיושבת על אותה תשתית
31 תחבורתית, על כביש 5714 האומלל הזה, שנמצא בכשל כיום כבר עוד לפני שנבנה מ"ר אחד נוסף,

- 1 אושרה ב-2017 תמ"ל 1017, להגדלה של היישוב בת חפר זה ישוב קהילתי גדול יותר שגם לו יש
- 2 אזור תעסוקה, ושם במסגרת הותמ"ל הזו עלה בדעתו, בותמ"ל 1017 התכנית אמנם לא כללה
- 3 אופציה של מרלוי"ג כזה, אבל במסגרת ההתנגדויות של החוקר, אחת הטענות הייתה שצריך
- 4 לאפשר שם מרלוי"ג גדול יותר בעל אופי שונה, ביקשו לאשר שם מרלוי"ג בנפחים משמעותיים
- 5 בגובה של 40 מטר. ההחלטה הייתה, ואני מדברת על השכנה צפון בת חפר, שזה לא מתאים
- 6 לסביבה פרויקט מהסוג הזה, שלא מתאים מבחינת הנצפות ומבחינת אופי הסביבה הכפרית
- 7 והבקשה הזו נדחתה. מישהו מהמתנגדים שם ביקש.
- 8 ולכן אם כך חשבה הותמ"ל בשעתו, לא הבהרתי שהותמ"ל אימצה את המלצת החוקר בעניין הזה
- 9 ודחתה את ההתנגדות בעניין הזה, אם כך היא חשבה לגבי בת חפר שהיא ישוב גדול יותר עם אזור
- 10 תעסוקה גדול יותר שמרוחק מבתי התושבים אז אני חושבת על אחת כמה וכמה מקל וחומר שזה
- 11 לא המקום להקים פרויקט מפלצתי כזה.
- 12 בכל מה שקשור לענייני התחבורה, אני לא רוצה לחזור על דברים שנאמרו ואני גם מפנה אתכם
- 13 לחוות הדעת שמצורפת להתנגדות שלנו שמצורפת לערר. תראו את הכל שם, הדברים ברורים,
- 14 הרעיון של הוראות השלביות שקיבלה הוועדה המקומית בהחלטתה שיכול להיות שהוועדה
- 15 המקומית פה הרגישה שהיא צריכה להלך בין הטיפות על מנת לרצות את הניצים, אחרי שמאמצי
- 16 הגישור הפישור והמו"מ לא צלחו, והיא קבעה הוראות שלביות שאנחנו מתנגדים להן מהצד שלנו,
- 17 כי אנו חושבים שהוועדה המקומית לא הלכה מספיק רחוק. כי כשקובעים הוראות שלביות שהן
- 18 הוראות שנשענות על הסדרי תחבורה, אבל אינן מתנות את ההתקדמות, כלומר את מתן היתרי
- 19 הבנייה אלא רק את השימוש או במקרה מסוים את האכלוס, אז בעצם לא עשינו פה כלום,
- 20 הפרויקט ייבנה, הוועדה המקומית אגב שימרה בהחלטתה, לא יודעת אם אולי חברי לא שמו לב
- 21 לזה, אבל בהחלטת הוועדה המקומית היא משיירת בידיה גם את האפשרות בשיקול דעתה וללא
- 22 הליך נוסף, כלומר ללא פרסום וללא שמיעת מתנגדים, גם לשנות את הוראות השלביות ככל
- 23 והנסיבות האלה... אמצא את זה עוד שנייה ואפנה אתכם לזה. כך שגם הוראות השלביות שנקבעו
- 24 בהחלטת הוועדה המקומית הן פתח להמשך סיפוח זוחל בעתיד.
- 25 ולכן לא רק שהן לא מספיק טובות ולא רק שלא מתנות את הבנייה ולדעתנו לא אכיפות בכלל, הן
- 26 גם לא סופיות, כך שבהיבט הזה מבחינתנו לא נעשה דבר.
- 27 לשאלת היו"ר מה מקור הסמכות לקבוע בתכנית מפורטת, שלביות, כי יש טענה שאין סמכות, אני
- 28 משיבה שוועדה מקומית בוודאי מוסמכת לקבוע הוראות שלביות. קודם כול, זה לא פוגם כהוא זה
- 29 מהטענה העקרונית שלנו שהתכנית לא בסמכות ועדה מקומית. אני מניחה שמה שאתה שואל זה
- 30 מאחר ומדובר בתכנית בסמכות מקומית שהיא נשענת על תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, האם
- 31 יש לוועדה המקומית סמכות לאשר שינוי שלביות.

1 פחות מתחברת לשאלה הזו, כי אנו טוענים משהו אחר, אנו טוענים הכול לידתו בחטא ומאחר
2 שאין סמכות בכלל בוודאי שאין סמכות לקבוע הוראות שלביות. אבל היזם יענה על זה.
3 לשאלת חבר הוועדה מר רזי לגבי שינוי דעתו של הוועד, אני משיבה שזה מסוג הדברים שהיו"ר
4 הגדיר כ"לא מעניינים" במרכאות, אבל התכנית הזו בגלגוליה הראשונים הצגתה הייתה, בעדינות,
5 מטעה. הדברים לא הוצגו כפי שצריך... חברי הוועד התפכחו, למדו, הבינו על מה מדובר.

7 גב' מאיה ירון:

8 אני יו"ר הוועד המקומי. בהמשך לשאלה של מה קרה לוועד ואיך זה התפתח, זו אחת מהסיבות
9 שבקשתי לדבר. הסיבה הראשונה כדי לספר את עמדתו של הוועד ולהבהיר אותה והסיבה השנייה
10 זה להבהיר לכם את קול התושבים.
11 ישבנו בישיבה עם האגודה שבה הציגו לנו את התכנית בערב ולמחרת בבוקר ביקשו מאיתנו
12 לחתום, שאין לנו התנגדות. אמרו לנו זה לא ביג דיל, מדובר על הקלה בגובה. בוועד לא יושבים...
13 זה אנשים שלא מתכננים, לא המקצוע שלהם, וכולנו חברים וחיים באותו ישוב, אז עוד היינו
14 כולנו חברים. וככה לאט לאט ככל שנכנסנו לפרטים, אז הייתי בוועד אך לא יו"ר הוועד. יו"ר
15 הוועד היה צחי שהוא איש שהוא גם חבר אגודה ובאופן מפתיע, כל חברי האגודה שהיו בוועד,
16 עזבו את הוועד. אני אגיד, כי איימו עליהם.
17 דיברו איתנו על הקלה בגובה, ואחר כך על שינוי תב"ע, ותכנית, ומגדל רובוטי, כשלי אמרו מגדל
18 רובוטי דמיינתי אנטנה של סלקום לא הבנתי על מה מדובר. הראו לנו הדמיות שלא נכונות, לא
19 בפרופורציה ולא בקנה המידה, כבר בהנחיות הלא נכונות, נשמטה הלסת שלנו, וראינו וביקשו
20 מאיתנו מהר מהר לחתום והיישוב יהיה הכי עשיר בעמק חפר ויהיה לנו מלא מלא כסף חתמנו על
21 הסתייגות, כתבנו שבזמן הזה מתוך חוסר הבנה אנו כנראה לא מתנגדים.
22 עברו כמה חודשים, הבנו שאנו צריכים ללמוד הדבר הזה וגם עלו קולות מן השטח. לא מדובר
23 באדם שניים שגרים מול המרלוי"ג ומתנגדים. אסביר: עיקר היישוב, רוב היישוב, מתנגד לתכנית
24 הזאת! היחידים שלא מתנגדים לתכנית הזו אלה אנשים שיהיה להם רווח כלכלי מהתכנית.
25 ואפילו אנשים שיהיה להם רווח כלכלי מהתכנית מתנגדים, חלקם. לשאלת חבר הוועדה סלומון
26 כמה זה באחוזים, אני משיבה שרבע חתמו על מכתב שרוצים שנפסיק את ההליכים, וכל השאר
27 שילמו גם כסף לעורכי דין וחלקם מפחדים להגיד שהם מתנגדים כי הבטיחו להם שיוציאו אותם
28 מהאגודה או כל מיני הבטחות אחרות.
29 רווח כלכלי, זה מיזם כלכלי, הם בעלי מניה והם ירוויחו מזה כסף. הם גרים שם, אגב, אני אשתף,
30 חלקם גרים ממש קרוב... הם אמרו – נשכיר ונעבור, יהיה לנו מספיק כסף. לא יודעת לאמוד את
31 הרווח הכלכלי, גם לא מעניין. כוועד אני לא חושב שמה שצריך להעסיק אותנו זה רווחים כלכליים

- 1 אלא איכות החיים של תושבי יד חנה. מדברים על אלפי שקלים בחודש.
- 2 נסענו לדיפלומט כמה לילות, ספרנו את המשאיות, באירפורט סיטי שזה קטן הרבה יותר ממה
- 3 שיהיה אצלנו. שמענו את כל המומחים, גם שאנו הבאנו, גם שהיזמית הביאה, המתנגדים הביאו,
- 4 והתחלנו ללמוד והבנו שאיכות החיים של התושבים ביד חנה עומדת להיפגע, במיוחד בכל מה
- 5 שקשור לרעש, לתנועה, לבטחון ולבטיחות.
- 6 אגב, זו גם איכות החיים של אלה שייהנו כלכלית בפרויקט הזה. זה פוגע בהם באותה המידה.
- 7 אני לא מדבר ביחס למצב הנתון היום אלא ביחס למה שהתב"ע מאפשרת היום. אנו מבינים
- 8 שחברת ענק, חברה מובילה במשק, שכל העיסוק שלה הוא שינוע והפצה של מוצרים. זה מה שהיא
- 9 עושה. לא מייצרת אלא רק משנה, אני אגיד, אלף כניסות ויציאות זה מאד שמרני, בטח למה
- 10 שראינו בדיפלומט ולהתרחבות העתידית שהם מייחלים לה כנראה, כניסות של משאיות. תוסיפו
- 11 מאות מכוניות של עובדים שמגיעים דרך היישוב, דרך אזור החינוך והנוער שלנו, ליישוב שגרות בו
- 12 בסך הכל 240 משפחות היום עם פוטנציאל גדילה ל-280, כשממילא כשיוצאים מהישוב מחכה לנו
- 13 כביש ברמת שירון F. אנו מבינים שהסיכוי של ילד ביד חנה להידרס וחלילה למות יעלה פי 5
- 14 בזכות המיזם הזה. זה לא משהו שאפשר להתווכח איתו, כי גם יזמת התכנית לא מתווכחת לזה,
- 15 אפשר לראות את זה בחוות הדעת של גב' אנג'ל שמדברת על כמות התנועה המאסיבית שמוסיף
- 16 ליישוב. אני אומרת 5 לפי ד"ר בקר.
- 17 רעש בלתי פוסק של משאיות ורכבים, דיברו על 5 בבוקר – זה לא הסיפור. הדבר הזה עובד 24/6,
- 18 כי לא עובד בשבת. מגיעות משאיות, מעטינים אותן, מרוורסות לאחור, הצפופים הבלתי נסבלים,
- 19 יהיו מנת חלקם של כל מי שגר ברדיוס הקרוב של הדבר הזה כל הלילה.
- 20 לשאלת חבר הוועדה עו"ד סלומון שאפשר להגביל את שעות הפעילות, אני משיבה שהוועד הלך
- 21 צעדים קדימה ואמר שאם יגבילו את שעות הפעילות...
- 22 לשאלת חבר הוועדה עו"ד סלומון, אני משיבה שהייתה איזושהי נכונות לשקול את זה שאם לא
- 23 תהיה פעילות בכלל, מהשעה 22:00 עד 06:00. אני משיבה שבוודאי שתהיה פעילות כי המשאיות
- 24 נטענות בשעות האלה. אם לא תהיה פעילות בשעות הלילה הללו זה משהו שאפשר לשקול אותו.
- 25
- 26 **עו"ד מאמו:**
- 27 האכיפה רק על שעות הפעילות! אם משהו יבוא בשעה חמש בבוקר תגיד לו אי אפשר להיכנס,
- 28 אבל אם יבוא בשש בבוקר ויעשה רעש שמתאים לחמש מאות מטר ואני גר עשרים מטר, יהיה לי
- 29 רעש, האכיפה לא תעזור!
- 30
- 31 **גב' ירון:**

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גר"ח 10/8634,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 פנינו עם הדבר הזה לוועדה המקומית שלא מכחישה שיש פה בעיית רעש גדולה מאד והיא מצאה
2 לנכון להציע לנו, אם יצטרכו, מיגון דירת. המשמעות שנהיה עם חלונות סגורים ומזגנים ולא
3 נהיה זכאים לפתוח חלון ואנו מתרגמים את זה שהיזם יותר חשוב מהתושבים ביד חנה.

עו"ד מאמו:

4
5
6 אם מזיזים את המשאיות לשעה מאוחרת יותר, סתמת את הישוב! אי אפשר לצאת לעבודה.
7 הסכנה הבטיחותית היא פי 20. זה בדיוק בשעות של בית הספר.

גב' ירון:

8
9
10 נסכם, מבינים שניאלץ לקום שעה קודם לצאת מהישוב לכביש בכשל, לא נוכל לתת לילדים שלנו
11 להסתובב בחוץ כמו שעושים היום עם קורקינט ואופניים כי יהיו מאות משאיות שנוסעות אצלנו.
12 לא היה פשוט לוועד לעמוד נגד חלק מהאנשים שגרים ביישוב ולהגיש התנגדות. למרות כל זה
13 ולמרות שלא פשוט ולמרות מה שמחולל ביישוב, ובאמת קצר הזמן מלהסביר מה קורה ביישוב
14 שלנו, למרות כל זה בחרנו כן להתנגד, כי אנו חושבים שלא תהיה זכות קיום לחיים ביד חנה אם
15 הדבר הזה יקרה.
16 רוצה לומר עוד דבר אחד קטן, שהוועדה הייתה מאד אמפתית אלינו, אך בסוף קבעה תקנות
17 שלביות שלא ניתן לאוכפן ואם כ"כ קשה לייצר סט של שלביות שלא ניתן לאכפו, אולי הדבר הזה
18 לא צריך להיות ביישוב כפרי כזה קטן.

עו"ד אוריון:

19
20
21 אני אוריון מיכאל, עורך דין, תושב יד חנה ומייצג קבוצת 48 תושבים, קבוצה נפרדת. תכף אתחיל
22 בדיון לגופו של עניין, בניגוד לאחרים שאשאר את הטענה המקדמית לסוף, גם את נושא הפגמים
23 המנהליים.
24 בכוונה כדי להראות שאנו לא חזקים, לא מתבצרים אלא מוכנים להיכנס לטרקלין, אתחיל בדיון
25 לגופו של עניין ולפני כן אני מפנה את כב' הוועדה לפרסום בשנת 2016 באתר אונליין, אתר
26 אינטרנט תוכן ואקטואליה: "אזור התעשייה החדש של מושב יד חנה מביאה לנו חדשנות ..."
27 (מצטט מטעם תעשיות יד חנה וואו האגודה, מצורף נספח 9 לכתב ההתנגדות במקור).
28 אלו הם דברים רבותיי שמלמדים מהם העקרונות המקוריים. העקרונות האמיתיים והמקוריים
29 זה הסיפור שהם עצמם סיפרו. הם הסתנווורו מההצעה של דיפלומט והחליפו... צריך לזכור מה
30 המקור ומהם העקרונות החליפיים או הפיקטיביים.
31 לגוף העניין, עמדתי בהתייחסות המשיבים לחוות הדעת של אנג'ל, וטענתי שההכרעה המרכזית

1 בין הגישות השונות בעררים, יש גישות שונות לעררים מלמעלה, וההכרעה המרכזית מבססת
2 סיפור של סבירות, מידתיות, שכל ישר, פחות על מומחים, למרות שיש להם חשיבות כגון תחבורה
3 וכו', ולכן בואו נצלול לשיקול דעת והגישות השונות. מהן הנסיבות המיוחדות פה?
4 יש פה אזור תעשייה אחר. בשני מובנים: ראשית הוא צמוד מאד ליישוב, צמוד ממש. האלמנט
5 השני, במובן התחבורתי – כלומר, יש פה שער כניסה אחד, כביש כניסה אחד, כביש יציאה אחד.
6 אפילו גידור אחד. במובן הזה יש לנו מקשה אחת ממש מעבר לעובדה שהוא צמוד, ולכן אנו
7 מדברים על נסיבות מיוחדות. זוהי נק' המוצא שכולם פה חייבים לעבור בה.
8 עכשיו לגבי הגישות השונות בעררים, ממעוף הציפור. גישתנו, המשיבים 4, אנו סבורים שיש
9 לשמור ככל האפשר על המגבלות המהותיות בתכנית בשנת 2006: -----
10 לשאלת חבר הוועדה למה אנו מפוצלים אני משיב שאני קבוצה מאוחדת, שיתכן שחלק מהאנשים,
11 או מפאסיביות, או שכר טרחה... אנו מסכימים אבל יש בינינו זוויות ראייה שונות.

גב' סיון:

14 חלק מהתושבים שמו כסף למאמו לשלם, וחלק הלכו דרך אוריון שהציע להם ייצוג ללא תשלום.

עו"ד אוריון:

17 הגישה שלנו היא שאנסה לדבר מזוויות אחרות. הגישה שלנו רבותי היא שמירה על המגבלות
18 המהותיות שנקבעו ב-2006 – גובה, מספר קומות תכנית וכו'. אנו אומרים יש אזור תעשייה, צריך
19 לשמר בקירוב את המגבלות שקיימות בו.
20 בקצה השני של הסקאלה נמצאת למעשה הגישה של תעשיות יד חנה ודיפלומט... ראינו אגב את
21 המכתב של מנכל דיפלומט, מכתב הביטול המפורסם שעמדנו עליו, שכותב "באופן שיאפשר את
22 הקמת הפרויקט והפעלתו ללא כל מגבלה", שאז הם ינהלו מו"מ מחודש. כלומר יש פה גישה
23 הפוכה. אם נמחיש במספרים, פריצת מגבלת הגובה ב-140% או פי 2, מ-15 מטר ל-36 מטר בחלק
24 מאד גדול, היא גישה, כמובן להסרת כל המגבלות בהחלטה של הוועדה המקומית, רבותי אנו
25 רוצים להיכנס, לא כולל מגבלות מהותיות. 36 זה די גדול, וגם ראינו את מנכל דיפלומט.
26 הגישה השלישית, כמובן גישת הוועדה המקומית שלצערי, אם אנו נעמוד על זה, אינה מצויה
27 אפילו לא באמצע.
28 אנסה לטעון ולשכנע שהגישה של הוועדה המקומית בהחלטתה היא אפילו בהטעה ברורה לגישת
29 תעשיות יד חנה ודיפלומט. ההחלטה אמנם הטילה לבסוף מספר הגבלות, חלקיות, אבל בשורה
30 התחתונה אישרו פריצת מגבלת גובה של 75% ל-26.25 מטר ופה אנסה לשכנע שהיא לא סבירה
31 ולא מאוזנת.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

ע"ח/1012/0220, ע"ח/1011/0220

ע"ח/1013/0220, ע"ח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גז"ח 8634/10,

11+10+9+7+3+2/8635

יד חנה

- 1 לשאלת חבר הוועדה מהנדס רזי, מה היינו רוצים שיהיה, אני אשיב, בוועדה המקומית נתתי
- 2 דוגמה, אמרתי שלא דומה הגבהה של 20% מ-15 ל-18.... להגבהה של 140% או פי R2 בגובה. לא
- 3 דומה מצב שאומרים כביש 44 תחילה מבחינה תחבורתית, תכף ניגע בסעיף חוק מסוים, למצב של
- 4 דברים לא ברורים מבחינת תחבורה. לא דומה מצב שיהיה סיקור תחבורתי בכניסה ויציאה למצב
- 5 שלא קיים. אם היית שואל אותי, אני ברשותך אומר בסוף מה אני חושב שסביר. אבל נדמה לי
- 6 שנתתי פה דוגמה, שלו הייתה מבוקשת הגבהה של 20%, מ-15 ל-18 מטר, קבוצת המשיבים 4 ואני
- 7 בראשם לא היינו נמצאים פה.
- 8 לשאלת חבר הוועדה סלומון, אם הפרויקט היה נסגר על 18 מטר לגובה... אני אומר שלא דומה
- 9 הגבהה מידתית או סבירה, למה שעשו פה.
- 10 אבל גם תעבורה – בנושא של 5714, צריך את כביש 444 תחילה וכמובן הפרדה מהכניסה והיציאה.
- 11 הפרדה טוטאלית כי יש שם סיכון גבוה.
- 12 טענה ראשונה, שהתכנית המופקדת היא בקשה קיצונית, על פניה. ראשית בגלל הנסיבות
- 13 המיוחדות שנגעתי בהן, נושא של אזור תעשייה צמוד, במקשה אחת. ופה אגב צריכים להפנות
- 14 שאלה מאד מאד פשוטה לתעשיות יד חנה. משנת 2006, במשך 16 שנה יכולים היו לנסות לזווג
- 15 לבצע כניסה נפרדת ליישוב, הרי מטבע הדברים לו היה פה מבחינה תחבורתית כניסה נפרדת
- 16 לחלוטין המשמעות היא פחות מגבלות בילד אין. במשך 16 שנה, אזור תעשייה צמוד עם מקשה
- 17 אחת תחבורתית, למי מגישים את החשבון? לתושבים. לכם עצם העובדה שהם עצמם לא פעלו
- 18 להפריד, מצד אחד מלמד עליהם ומצד שני הם מגישים בקשה קיצונית ולא מתאימה כשאין
- 19 הפרדה. הקיצוניות עולה מכמה פרמטרים – מבחן השכל הישר, נדמה לי שכל צופה בסיר מהצד
- 20 יסכים שגובה של פי 2.4 זה קיצוני לשמו. הנימוק השני דברתי עליו, חוסר התאמה לנסיבות של
- 21 אזור תעשייה אחר.
- 22 הנימוק השלישי, פורץ מגבלות של שתי תכניות שחלות – עד 15 מ', ועד 18 מ'. זה עוד נימוק
- 23 כשמבקשים 36 מ' זה מראה את הקיצוניות. פריצות מאד גדולות.
- 24 ברור שיש השלכה, ראינו כבר בחוות דעת של אדרי' אנגיל שיש סוג של הודאה שהגדלה תביא
- 25 להגדלת האחסון. כלומר הגדלה של 36 מ' מצד אחד תביא להגדלת האחסון, ומאידך היא טוענת
- 26 שאין קשר ישיר בין הגדלת אחסון לבין הגדלת נפח או התנועה. אלה הם דבריה. והתייחסתי,
- 27 מפנה לסעיף 8 להתייחסות....
- 28 אבל ברור שלפחות קשר עקיף אפילו לשיטתה של אדרי' אנגיל, יש לפחות קשר עקיף אם לא ישיר.
- 29 לא יכולה להיות דומה הגדלת אחסון של 36 ל-20 ל-24 ל-28, ולטעמי גם היא שכלה בלנסות לנתח
- 30 בטח לאור המחלוקת בין הגבהים, לנתח מה ההשלכות ולו העקיפות לפי גבהים שונים. וכו'. ועד
- 31 36.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 ודאי ש-36 מ' תביא להגדלת אכסון מאד גדולה, ותהיה השלכה עקיפה וזה עוד היבט לומר
- 2 שהתכנית המופקדת מאוד מאוד קיצונית כפונקציה של גובה מאד קיצוני. לנושא השלכות
- 3 התחבורתיות תכף אגע בזה.
- 4 עכשיו רוצה להתמקד בסבירות החלטת הוועדה המקומית עצמה, להבדיל מהתכנית המופקדת...
- 5 טענו שמדובר בהחלטה מוטת, נכון שהיא הייתה... שברגע האחרון, לאור התנגדויות מאד יעילות
- 6 שלנו, הכניסו כמה מגבלות אבל עדיין נותרה מאד מוטת, וזה מהטעמים הבאים: אנחנו למעשה
- 7 קבלנו נבואה מראש, או דע המוקדמת מראש, מטעם יו"ר הוועדה המקומית הנכבדה גב' גלית
- 8 שאול שאנו מדגישים שמאד מכבדים אותה, אך פה הייתה הטעות. גב' שאול אמרה בשיחות עם
- 9 הוועד המקומי יד חנה שזה כבר מעשה עשוי, חבל על הזמן שלכם, דיפלומט יהיו פה. זו נבואה
- 10 מראש, דעה מוקדמת מראש, וזו נבואה שאכן התקיימה גם אם מגבלות לא מספיקות.
- 11 סעיפים 53-57 לכתב הערר, ברור שאם לא הייתה החלטה מראש להכניס את דיפלומט פנימה. אגב
- 12 הדברים שאני אומר לא הוכחו, כלומר בדיון הפני הוועדה המקומית ביקשתי פסילה, הבאתי גם
- 13 פסיקה, שתפסול את עצמה מלשבת בדיון, החליטו בעל פה. מצד אחד לא נימקו מדוע, החליטו
- 14 בעל פה, לא הייתה הכחשה לדברים, הם קרו מבחינה עובדתית... בצורה לקונית אמרו שלא
- 15 פוסלת את עצמה וממשיכים הלאה. זו נבואה שהגשימה עצמה. אם לא הייתה החלטה מראש
- 16 להכניס את דיפלומט, לא הייתה יכולה להיות הפריצה של 26 מטר. 75%.
- 17 אלמנט נוסף של ההטייה – נחישות של הוועדה המקומית לפעול עם פגמים שונים, ברמה של
- 18 חו"ד המהנדס הנכבד שאני מכבד אותו מאד, תכף נעמוד על הפגמים שם. חוות הדעת א' מוטעית
- 19 בהנחת היסוד שלה שהישוב כביכול מבקש ליזום התכנית, זה לא נכון. ב' קיצורים ודברים שהחוק
- 20 דורש, השפעה על תשתית התחבורה. זה פגם שהוועדה נדרשה לפחות לקיים אותו ודיון מחודש
- 21 בציר הזמן לצד עוד פגמים.. הנחישות לפעול עם פגמים שונים, גם של יו"ר הוועדה וחוות דעת
- 22 מהנדס, הנחישות הזאת מראה שהייתה הטייה מראש.
- 23 גם בחינה לגוף העניין, של ההחלטה, מראה על הטיה. אנו מדברים לא על פריצת גובה של 20% או
- 24 30%, לא 40%, אלא 75%...
- 25 בנסיבות אזור תעשייה אחר, מקשה אחת מבחינה תחבורתית זהו צמוד. נניח ניקח אדם סביר,
- 26 מה זה באמצע, אמצע רוצים לבחון, נניח היו לוקחים 50%, זה אפילו לא באמצע, זו הטיה ל-
- 27 75%.... וזה מראה רבתי על הטיה בילד אין. מובנית. 75% אדם יגיד לך שזה מוטת, זה לא
- 28 באמצע ולא 50% אפילו.
- 29 אשווה לנושא התכסית, המקום היחיד בהחלטת הוועדה המקומית בו היא אומרת שההחלטה
- 30 היא מיידית, זה בעניין התכסית. סעיף 6 עמ' 8 להחלטה דנים שם על הגדלת התכסית – תוספת
- 31 מ-50% ל-60%, זה סוג של 20% מלמטה. על זה כתוב במפורש בהחלטה במקום היחיד שהוועדה

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
ג"ח 8634/10,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

- 1 עצמה מעידה שזה מידתי, שזה התוספת של מ-50 ל-60 אחוז. זה 20 אחוז מלמטה.
- 2 צא ולמד, על 20% אומרים שזה מידתי. מה זה אומר על 40%... ופה יש 75% שם לא השתמשו
- 3 במינוח. המקום היחיד שאמרו מידתי, הוא תוספת של 20% מלמטה לתכסית.
- 4 מר רזי אני חוזר לדוגמה שבקשת ממני. היא דוגמת המקור, אני בשם המשיבים 4 אמרתי, לו היו
- 5 מדברים על תוספת של 20%, מ-15 ל-18 מטר בגובה, אנו המשיבים 4 כנראה לא היינו פה. צא
- 6 ולמד מעמדתם שלהם, כשהם הוסיפו רק 20% מלמטה הם עצמם כינו אותה מידתית.
- 7 נושא נוסף בעניין שיקול הדעת או סבירות הוועדה המקומית, זה הסתכלות היסטורית, אומד דעת
- 8 של הוועדה המקומית 2006 לעומת כאן. יש שני מספרים 15 מול 18. בשנת 2006, אם ההפקדה של
- 9 התכנית הקודמת ואישור שלה, נורמת הגובה באזורי תעשיה בעמק חפר הייתה 18 מטר. לפי
- 10 עח2000. שקיימת משנות השבעים או השמונים. והוועדה המקומית ב-2006, הרי דובר אז על
- 11 הרחבה של אזור תעשיה, יושבת הוועדה המקומית 2006, אומד דעתה אומר – לא נתיר... הרי יש
- 12 פה הרחבה, לא נתיר אפילו את הגובה שמותר כנורמה כללית 20 30 שנה. נתיר 15. כלומר אומד
- 13 הדעת שזה אזור תעשיה אחר, מחייב מגבלות גדולות יותר מנורמה מותרת. זו הוועדה המקומית
- 14 בשנת 2006. אמרתי עוד משפט, אמרתי הקדמונים היו חכמים מכך. הוועדה המקומית היו
- 15 חכמים ולא התירו אפילו נורמת הגובה שהייתה מותרת 20 שנה, 18 מטר. צא ולמד על סבירות או
- 16 חוסר מידתיות בהחלטה הנוכחית.
- 17 לשאלת חבר הוועדה רזי, מתי התחיל המרלוג, אני נתקלתי בהם בתחילת 2019, עם דיפלומט...
- 18 הקשר התחיל כנראה ב-2017.
- 19 לא אומר כמליצה, אלא לעתים קל יותר או קל יותר לאמץ את ההחלטה כפי שהיא. אנו מאמינים,
- 20 נתתי פה כמה פרמטרים לומר, רבותי, למרות שהוועדה המקומית הכניסה כמה מגבלות בסוף,
- 21 עדיין נותרו מוטים... מבחינת הפגמים, 75 אחוז זו הטיה ברורה.
- 22 נושא התחבורה – צריך לחלק אותו לשניים. זה כביש כניסה ויציאה משותף, ושניים זה השלכות
- 23 על 5714. לגבי הכביש המשותף – אין מחלוקת עובדתית היום שמתקיים סיכון תחבורתי לתושבי
- 24 היישוב, בגלל הכניסה והיציאה המשותפת. מאות רכבים פרטיים נוספים, מאות משאיות, אני
- 25 הפניתי וכתבתי וראינו שגם אדרי' אנג'ל מטעמם, היה סוג של חוות דעת שהוגשה כמקצה שיפורים
- 26 אבל עדיין הוא טעה הלכה למעשה שצריך לרסן את התנועה ותמיד אנג'ל הציעה דברים...
- 27 לגבי השלכות על כביש 5714 – הזכירה חברתי את פרויקטים הנוספים שמתוכננים. רוצה שיוסיפו
- 28 עוד נפחים על אותו כביש, אני רוצה להפנות אגב להודעת הבהרה מטעם עו"ד צילקר, המשיב 5,
- 29 שלא הגישו התנגדות ממכלול שיקולים רחבים אבל עדיין אין באמור לעיל כדי לפגוע בעמדת
- 30 הוועד המקומי בת חפר, שיש להתנות את ביצועה או אישורה של התכנית בהשלמת הדברים
- 31 התחבורתיים.... כביש 5444.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק: מס' ישיבה:
תאריך ישיבה:
כתובת הבניה:
מס' תיק: מס' ישיבה:
תאריך ישיבה:
כתובת הבניה:
מס' תיק: מס' ישיבה:
תאריך ישיבה:
כתובת הבניה:

עו"ד גלאון:

גם ראש עיריית חדרה מצטרף.

עו"ד אוריון:

יש החלטה מ-17.2 לתיק את הודעת עו"ד צילקר. לגבי נספח התחבורה המופקד – שינו לגבי מצב התב"ע בשנת 2006. הם מעקרים את המצב הקיים היום בשנת 2020, בעיקר על 5714 בעצם הם לא מתייחסים אליו ואומר חברי פה שאין מקור סמכות להתייחס אליו. יש סעיף חוק מפורש, 61א(ג)(3) הוראת חוק מפורשת שנעלמה מעיניו של חברי. אומר הסעיף מתיקון 101 בשנת 2014 – "לא תופקד ולא תאושר ... " (מצטט). נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית. הסיפא אומרת -- אותו דבר, בתנאי שתהיה התייחסות בחוות דעת מהנדס. כלומר נתתי פה תשובה לחברי, חד משמעית צריכים לקחת את המצב הקיים היום ב-2020, להבדיל מ-2006, ראינו למצב דוח מבקר המדינה, צפיפות הכבישים עלתה פלאים. דוח מבקר המדינה משנת 2019 גידול הציפוף בכבישים, משבר התחבורה הציבורית. ואנו יודעים ש-5714 הוא בכשל, בודאי שצריך להתייחס למצב הקיים. נספח בה"ת מתייחס למצב הקיים בילד אין, וכמובן שלא היה קיים... אפילו מסמך בחינה, מסמך מקדים, האם נדרש פה בה"ת – גם את זה לא הגישו. המכלול אומר שלקחו פה דבותיי, לוקחים פה סיכון תחבורתי, יש פה הימור. מה יהיה בסוף, בת חפר הכניסו בסוף... יש פה גמבלינג תחבורתי על חשבון כל הנהגים בעמק חפר, דבר שהוא מאד לא תקין. רבותיי, אחרי סעיף החוק שמדבר בעד עצמו, עמדת המשיבים 4 מאד חדה. אנו טוענים שכביש 444, סלילת כביש 444 חייב להיות תנאי מקדמי לכל היישוב. מדוע? קודם כול הנושא של חשיבות כביש 444 הוכרה ע"י כל הגורמים, גם הוועדה המקומית הכירה בכך. מפנה לסעיף 7.1.ג. להחלטה בעמ' 6, גם נספח התחבורה המופקד כותב שהפתרון התחבורתי תחבורתית הוא סלילת כביש 444. מפנה לסעיף 8 נספח התחבורה המופקד מטעמים, לכן הפתרון המיטבי זה הפתרון המיטבי, כביש 444. ואידך זיל גמור. שימו תשתית, שלום על ישראל. יותר מזה, היה פה מהנדס הוועדה הנכבד, אמר, ממילא זה מסתנכרן עם הזמנים. אז אדרבה. מה הבעיה להכניס את זה כתנאי? זו גם עמדה של הוועד המקומי בת חפר, לכן לטענתנו סלילת 444 היא תנאי מתחייב. זוהי גם טענת סעיף חוק, הסעיף שהפניתי אליו, כב' היו"ר אנו מדינת חוק עדיין, קובע שאם אין תשתית תחבורה מספקת שנותנת מענה לצרכים שנובעים מהתכנית, מה צריכה הוועדה המקומית לעשות? שלא תאשר. לא תופקד ולא תאושר.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גר"ח 10/8634,
11+10+9+7+3+2/8635 -
יד חנה

- 1 עולה שאלה, אם אנו מדינת חוק, האם זה המלצה, האם הוועדה המקומית יכולה להעלים את
- 2 עיניה?
- 3 לגבי הדירוג בהחלטת הוועדה המקומית שממילא דחינו אותו כי צריך את כביש 44 קודם...
- 4
- 5 פגמים בחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית – החל מתיקון 2014, יש טופס גנרי שאמורים
- 6 למלא.... הוא צריך למלא תשתית תחבורה, תשתיות תחבורה לא מולאו. יתרונות וחסרונות לא
- 7 מולא, השפעות חברתיות לא מולא. זה פגם מאד רציני שהתעלמו ממנו ואני אפנה שוב, הפעם
- 8 לסיפא של אותו סעיף ואני ארוץ מהר בנושא הזה. פגם של העמדה המוקדמת של יו"ר הוועדה
- 9 נגענו.
- 10 פגמים בהחלטת ההפקדה המותנית, גם פה אסתפק בהפניה לערר סעיף 65-60. הפגם האחרון,
- 11 הותירו את הנספחים המהותיים ביותר לתכנית – נספח התחבורה, הסביבתי, הנופי, יש החלטה
- 12 מאוחרת, גם את זה, הוועדה המקומית התפרקה מסמכותה והותירה לאישור הסופי של מהנדס
- 13 הוועדה, הבאתי ציטוטים מהספרות המשפטית שמדברת על מצב שזה לא תקין.
- 14 מבחינת הפגמים המנהליים, ואני מבין שהוועדה בעיקר מתעסקת בהיבטים תכנוניים אבל גם
- 15 העניין המנהלי רלוונטי. לגבי ההטיה, כשבוחנים סבירות ומידתיות צריך לקחת בחשבון את
- 16 הצטברות הפגמים הללו בכל הרמות וזה צריך להילקח בחשבון כשבאים לאשר או לפסול את
- 17 החלטת הוועדה המקומית.
- 18 לגבי תביעות 197 – יש פסיקה שמצמצמת את היכולת לבקש פיצויים על מקרקעין גובלים. הקו
- 19 הכחול מאד מצומצם, המשמעות היא שתושבי יד חנה לא יוכלו אפילו להגיש תביעה לירידת ערך.
- 20 כלומר גוזרים עליהם גם פגיעה כלכלית שלא ניתנת לפיצוי. הגעתי לנושא הוועדה המקדמית,
- 21 מסוג אחר.
- 22 טענת חוסר סמכות – פורצים את הגובה בניגוד לתכנית מתאר עמק חפר עח200 שאנו טוענים
- 23 שהיא אולי גבולית אבל הלכה למעשה עולה כדי תכנית כוללנית, כהגדרתה בחוק. ואז יש סעיף
- 24 שאומר שאתם כוועדה מקומית לא יכולים לפרוץ אותו. כתבה הוועדה שהתכנית שיש בה חוסרים
- 25 כאלה ואחרים, יש פה טבלה, אבל אעשה בקצרה ניסיון להתייחס לטענת הוועדה המקומית
- 26 לחוסר בתכנית למול הקיום.
- 27 יש טענה שחסר למשל ייעוד מסוג שצ"פ, בעניין הזה אני מפנה לפרק ג' להוראות התכנית עצמן,
- 28 עניינו שטחים צבוריים פתוחים. גם סעיף 8 להוראות התכנית, מה שנקרא ביאורים בתשריט, יש
- 29 מפתח צבעים, צבע ירוק – שצ"פ....
- 30 בנוסף לכך פרק י"ד, שטח יער, גנים לאומיים עתיקות וכו'. אז יעוד שצ"פ יש קיים.
- 31 יעוד שב"צ, טוענת הוועדה... אז הפניתי לתוכן העניינים.

עו"ד ולדמן:

תוכן העניינים הוא רק תוכן עניינים, הוא לא תואם מה שאתה טוען.

עו"ד אוריון:

אכן התכנית היא גבולית.

לשאלת היו"ר התשובה פשוטה, עניתי בערר. הטענה שלי, קראו לה טענה מבריקה, אבל היא גבולית... נושא הוותק, הוא רמזור תנועה לסמכויות, אבל לא רלוונטי לסעיף אחר. מבחינת סמכויות, מכיוון שהיא ישנה, אומר החוק, לכו לאזור אחר. אבל סעיף אחר, סעיף 62.א.ד. שאומר נורמה שקבועה בתכנית כוללנית גם אם היא מאד עתיקה, ועדה מקומית לא יכולה לפרוץ אותה. אני סבור שמבחינה משפטית הנושא חד כתער. השאלה אם מבחינה עובדתית, אבל התכנית גבולית אבל אני סבור שלמרות הגבוליות שלה, קיימים בה מבחינה מינימלית כל הדברים... לא לחינם חברי המשרד המפואר הודו במפורש בכתב... דברתי על שצ"פ. מכיוון שאני עושה מהר... שב"צ – מפנה לפרק י"א, אזור לבנייני ציבור. פרק י". יעוד שב"צ קיים בפרק י"ד, דרכים שנטען שחסר... דרכים מפנה לפרק כ' להוראות התכנית. כולל פנימיות, דרכי שירות וכו'. יעוד קרקע לתחבורה – שוב פעם. חניה... יתכן שיש פונקציה שנקראת, היום במסמכי PDF נקראת ctrl+F, אולי לא היה חיפוש מספיק... חנייה מופיעה, קרקע ביוב ותשתיות גם כן מופיע. נושא אחרון – חוסר תום לב ומניעות. בתשובה לעררים... טוב אאיר לאחר כן.

יו"ר:

הדיון יתחדש ב-13:40.

- אחר הפסקה -

עו"ד ולדמן:

נשתדל להתייחס למכלול הדברים. אם לא נתייחס לכל נקודה ונקודה. גם ההחלטה של הוועדה המקומית מפורטת מאד, גם התייחסותנו לעררים תמציתית יחסית אבל מפורטת ואתייחס לדברים ברמה כללית, משפטית וכמובן לאחר מכן התייחסות תכנונית של מהנדס המועצה. מדובר בהליך מורכב, עם הרבה אמוציות והרבה טענות שאני מבין את לב הטוענים, במיוחד כשזה אנשים פרטיים, דברים שקשורים אליהם ולא רק בהיבט הפורמלי-מסחרי-עסקי. ואנחנו נשתדל

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' הרצל 59, רמלה 7240627

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

טלפון: 08-6535230 פקס: 08-6535233 מייל: Arrmerkaz2@iplan.gov.il

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גר"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 להתייחס להכול עם מידת הכבוד לכל הטענות וכל הרבדים ועם כל האינטרסים של כל אחד
2 מהצדדים. כך או כך, לדוגמה גם אם עולה טענה של טעות בהתנהלות או בטופס או בהתייחסות
3 כזו או אחרת של הוועדה המקומית, אני רוצה לומר כרגע, אמירה שהולכת לאורך כל הדרך.
4 הוועדה המקומית דשה בתכנית הזו לפני ולפנים, אפשרה הליכים מורכבים מאד של זכות טיעון,
5 טרום הפקדה, זכות טיעון מורכבת רחבה מאד בהליך הפקדה, גם לאחר מכן השלמות כדי שכל
6 היריעה תהיה בפני חברי הוועדה וכדי שההחלטה תהיה לאחר שמיעת כל הטענות כולן.
7 אולי נפלו טעויות טכניות או פורמליות כאלו ואחרות. אני זוכר שיש פס"ד, אולי רק המבוגרים
8 יותר יזכרו, של השופט וינוגרד שדן בעניינים שכלו בשעתו, והוא היה מהאסכולה של תכנון ובניה
9 ומוניציפלי. בהתחלה היה שותף בטויסטר ההיסטורי. אמר – אין הליך תכנוני שאין פגמים או
10 טעויות שיכולות לפול, בקשר לפס"ד דניה סיבוס סביון. אבל מפה ועד לבטלות או להיבטים
11 מהותיים של פסילה, של חוסר תקפות המרחק רב מאד. גם אם נפלה טעות, מיד להגיד לאחר מכן
12 את המילה הטייה, זה לא נכון ולא ראוי. ההחלטה מאוזנת ומאזנת.
13 ההחלטה שבמסגרתה צומצם היקף הבינוי באופן משמעותי ונקבעו מגבלות בשלביות השימוש,
14 במתאם להסדרות התחבורתיות ומדובר בהחלטה לא פשוטה, החלטה שברובה התקבלה פה אחד,
15 חלקים ממנה ברוב דעות, החלטה סבירה, עניינית ולהבנתנו אין כל מקום להתערבות לא מצד הזה
16 של הערים ולא מהצד השני של הערר של האגודה.
17 יש לנו בהקשר הזה גם היבטים שנוגעות לטענות פורמליות משפטיות כגון חוסר סמכות וכן טענות
18 שנוגעות להיבטים של סבירות, הן קצת שוררבו אחת בשנייה אך הם היבטים שונים.
19 חשוב להבין את הבראשית של הדברים. בשנת 2006 אושרה תכנית שהרחיבה אזור תעשייה ישן
20 וקבעה את התצורה שלו כפי שהמופיעה גם היום, וקבעה ייעוד לתעשייה, מלאכה אחסנה שלוש
21 נקודות. אחסנה כייעוד עצמאי. בפרשנות משפטית בכלל, פרשנות משפטית תכנונית, פרשנות
22 תכנונית בכלל, לאו דווקא משפטית, לא הכול משפטי, צריכה להיות עניינית וסבירה תוך
23 התחשבות בנתונים, בנסיבות, תוך הבנה של דברים שמשתנים ומתקדמים והדברים משתנים כל
24 העת. לבטח אם אנו מסתכלים בפרספקטיבה של הזמן, שנת 2006, שנת 2020 להיום.
25 הסתכלתי וניסיתי לאתר תכניות ישנות מהתקופה ההיא שמצאו שם את הביטוי מרלוג – לא
26 מצאתי. הפנינו לשתי תכניות שיש בהן, או שהוקמו מכוחן מרלוגים, שכל אחד רואה אותם כי כל
27 מי שנוסע בכביש 6 רואה המרלוג"ג הלא קטן של טבע, של נסטלה, אוסם... ושם הבסיס היה שם
28 אחסנה, שם בסופו של יום אישרו 42 מטר גובה, רצו אפילו יותר, אבל יש שם מגבלות של נתב"ג,
29 אז זה מה שאושר. נכון, זה מרוחק. זה לא אותה סיטואציה מבחינת הטופוגרפיה והמיקום של
30 מגורים ליד המבנה ההוא שם, אבל אנחנו בראש ובראשונה מדברים על שאלות הסמכות: האם
31 אחסנה יכולה להיות גם כן שימוש של מרלוג"ג בהיבט שאנו מכירים אותו בעת הזאת? להבנתנו

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גר"ח 10/8634,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 התשובה חיובית, גם שם אישרו אחסנה כמרלוגים יותר גבוהים, אבל עצם שאלת הסמכות, מפנה
2 לכך שהתכניות ההן אושרו על בסיס סעיף קטן 4. זה היה הוראות בדבר בינוי. ס"ק 4 לסמכות
3 מקומית. לאחר מכן, המחוקק ראה כנראה שעשו יותר מדי פעולות על בסיס המילים הכלליות
4 האלו של בינוי, וקבע בסעיף קטן 4 הגבהת גובהם של מבנים. ברחל בתך הקטנה. אם ניקח את
5 זה ואת זה, אנו רואים שבלא מעט מקומות, על בסיס הסעיף הכללי של סמכות מקומית, הגביהו
6 מבנים אחרים, הגביהו לצרכי מרלוג, לא כל שכן, הסמכות הזאת קיימת שעה שסעיף קטן 4
7 כותב את הדברים בצורה ישירה וברורה הרבה יותר.
8 גם פעם אמרנו כל הזמן – אזורי תעשייה. היום כשיש אזורי תעשייה כבר קוראים להם פארק
9 תעסוקה. המינוחים השתנו, גם חלק מהפעילויות עצמן השתנו. אני חושב שאם נסתכל על אזורי
10 תעשייה ונחפש שם את מפעלי התעשייה, אז נמצא שם אחד ל-... ולאט לאט חלק מהדברים השתנו,
11 על בסיס הוראות שהיו קיימות בעבר, על בסיס של מלאכה, שירותים, מסחר, או אחסנה, ולאט
12 לאט חלק מהדברים השתנו בקונפיגורציה הפרקטית בפועל, בבינוי, בהיתרים שניתנו, והיום אם
13 מישו בא ורוצה לאשר תכנית חדשה, הוא מסתכל על הדברים בעיניים אחרות ונוקט במינוחים
14 אחרים שמהותם אותו דבר. זו הנקודה. אם כתבו אחסנה כייעוד עצמאי, התכוונו לאחסנה. בעבר
15 האחסנה הייתה יותר אולי ברמה של מדפים שלקחו אותם לגובה כזה או אחר, היום הדברים
16 השתנו ולא השתנו רק היום ב-5 השנים האחרונות, אלא השתנו ב-20 השנים האחרונות בצורה
17 משמעותית. בעניין הזה להבנתנו השוני בין האחסנה המותרת והמקום הזה, על פי תכנית עח/27/3
18 היא אותה אחסנה שאנו מדברים עליה גם היום. בקונפיגורציה של בינוי שונה, אחסנה אוטומטית,
19 הדברים השתנו. הדברים רובוטיים יותר, ממוחשבים ואוטומטיים אך המהות היא אותה מהות,
20 ואז זה לא משנה מבחינת הסיווג, מבחינת השימוש אלא זה פשוט אותה גברת עם שינוי אדרת,
21 אבל לא שינוי התוכן ולא שינוי המהות. אם אין שינוי המהות, כי אז אנו מדברים על כך שאנו
22 נותנים נופך עכשווי מודרני לאותו שימוש שהותר בתכנית המקורית בשנת 2006.
23 לפני מספר ימים נפגשתי עם נציגי קיבוץ ואמרו ושאלו אם באזור תעשייה א', ב', ג', אפשר
24 להקים מרלוג 20 מטר בגובה, והסיטואציה הייתה ששם במקרה לא הייתה אחסנה. אמרתי להם
25 לא, צריך לעשות שינוי ייעוד או דברים אחרים, אבל הסיטואציה הזאת ממחישה את הצורך
26 כנראה שהשתנה מהעת שבה נקבעו הוראות תכנוניות שאנו דנים בהן לבין העת הזו שאנו דנים
27 בעררים עצמם.
28 חשוב שבנין, אכן ביקשו 36 מטר על חלק מסוים של תא השטח. בסופו של יום, הוועדה המקומית
29 אישרה 22.25 מ' על אותו תא שטח שהוא מול אזור לספורט, המזרחי. בחלק השני, המערבי יותר,
30 בגובה הרבה הרבה יותר נמוך, 22 מ', כאשר כל מבני הגג המתקנים וכו', שיש על כל גג, יהיו אך
31 ורק במבנה המערבי. כלומר גובה של 26.25 זה גובה אבסולוטי, המקסימלי. זה בהחלטה שלנו.

1 לשאלת נציגת מתכנן המחוז אם אי אפשר לשים מעל עוד מתקנים טכניים, אני משיב שזה
2 בהחלט.

3 ההיבט של סמכות בעניין הזה, אין מקום שאני ארחיב עוד ועוד על הדברים.
4 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, בנספח הנוף, החתך הזה שמדבר על הבדל... מה ההבדל פה בגבהים
5 כאן לגבהים פה? כשמודדים פה את הגובה, מה הגובה כאן? אני משיב ש-...

6
7 **אדר' הוק:**

8 אנו מדברים על מגרש שאורך חזיתו כ-500 מטר. הכביש הגובל הוא משופע, נע מ-55-54. מאחר
9 והכביש משופע ויש דלתא של 4 מ' מקצה לקצה של המגרש, לקבוע סתם גובה מעל רצפת אפס
10 אפס היה משאיר משהו תלוש ובוויכוחים בהיתר. לכן גובה הכביש הסמוך במרכז המגרש הוא
11 נקודת המידה. בקצה המזרחי הוא 59 מ', ופה זה 55 מ'. יש פער 4 מ'. חשבנו שהדבר הנכון
12 מקצועית לקבוע נקודת ייחוס-לכן קבענו נקודה חד משמעית, שממנה ימדדו הגבהים. ה-36 מ'
13 ימדדו ממרכז המגרש, משהו כמו 56.40 מ'.

14 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, על היחס בין המבנה לכביש, אני משיב שכל המבנים במגרש ימדדו
15 על פי גובה הכביש במרכז המגרש הרלוונטי. לגבי קומת המרתף, הכביש הזה נמצא בתכנון ולא
16 יודע בדיוק את הגובה.

17 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, הכניסה התפעולית מהחלק הזה, שהוא פחות או יותר כמו הגובה
18 בנקודה הנמוכה פה, ועדיין רצינו לקבוע אמת מידה חד משמעית לגובה המותר לבנייה.
19 ובסיטואציה של 500 מטר בכביש משופע 4 מטר הדבר הנכון כך סברנו זה לקבוע נקודת הייחוס
20 של כל הגבהים. ה-36 מ' ימדד מהנקודה באמצע.

21 אחת היתרונות של התכנית שלנו, שאין שום תנועה תפעולית בקטע הזה של היישוב. כל הדברים
22 שאמרו על זהירות וילדים שייפגעו, הם הנימוק הכי קטגורי למה יש לאשר את התכנית.
23 פה יש רק כניסת הולכי רגל, מצפון. יש כניסה לחנייה פרטית בנקודה הזאת. חנייה פרטית זה
24 לעובדים, קבענו 350 מקומות חנייה פרטיים. ייעוד תעשייה קובע על כל 100 מטר של שטח עיקרי
25 מקום חנייה, יש 78 אלף מטר אז צריך 350 מקומות חנייה. בניגוד לתנועת התושבים, תהיה תנועת
26 רכב פרטי בכיוון ההפוך.

27
28
29 **עו"ד ולדמן:**

30 לגבי הנושא של תוספת הגובה, כפי שאמרתי, היא מתבססת על שני סעיפים קטנים ברמה של
31 סמכות מקומית ובעיקר על סעיף 4 ובהקשר הזה ההוראה מאפשרת תוספת של גובה. לא תוספת

1 של קומות כתוב שם, אלא של גובה. מן ההוראה הזו אנו למדים בסמכות הוועדה המקומית לאשר
2 תוספת של גובה, ואם זה גובה במקום שלצורך העניין בבית מגורים הכניסה תהיה 3 מ', היא
3 תהיה 4.5 מ', או אם הקומה למעלה תהיה עוד יותר גבוהה מאשר ברגיל, כי אז בסופו של יום יש
4 יותר נפת. זה ברור ומובנה, בעצם ההוראה שמאפשרת הגבהה של המבנה.
5 זה לא פרללי לתוספת שטחים עיקריים או אחרים. במקרה הזה זה תוספת של הנפת שיאפשר את
6 האחסנה שעל בסיסה בגדול היא יותר רלוונטית לנפת.
7 שטח רצפה מקורה, ובסופו של יום יכולה הייתה להיות לצורך העניין, הגבהה לא למרלוי"ג אלא
8 של עוד 3-4 מטרים, 10 מטרים, לא משנה כמה, של מחסן או אחסנה כמו לפני 50 שנים, או של
9 מפעל. כמו לפני 50-30 שנים בלי תוספת של שטח.
10 לשאלת היו"ר אם אנו יודעים מבפנים איך יראה מבחינת שטח רצפות, אז שטח הרצפה
11 האבסולוטי זה התכסית, והתקרה ובאמצע יש רובוט שעובר עם המידוף הרלוונטי. זה לא גלריה
12 כמו שהיינו מדברים על לראות עוד חצי קומה תפעולית כזו או אחרת, חלק מהמשרדים במפעלים
13 הם בגלריה או משהו כזה. אנו מדברים על כך שהמבנה עצמו מחולק פנימית כמו במגרות, אז
14 מוסיפים עוד 5 מגירות, והדבר הזה לא משמעותי לרובד של שטח בנייה.
15 לשאלת חבר הוועדה רזי, למעשה למושג של רצפות או תקרות, כמו שקיים בבית מגורים רגיל –
16 אין משמעות, אני משיב שיכולה להיות הבנה כמו שאתה אמרת, ויכולה להיות סיטואציה... פה
17 אנו במבנה, שאם נרים את התקרה האקוסטית הזאת, אז יהיה עוד 70 ס"מ, ויכול להיות שאותה
18 קומה מישו ירצה שהיא תהיה לא 3 מטר אלא 4 מטרים. ובסופו של יום, היא תהיה עם יותר
19 נפת. האם זה פרללי לשטח רצפות – לא. זה פשוט יותר שטח של חלל. הרצפות לא משחקות פה.
20 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, הגדלת התכסית לא מוסיפה ולו מטר אחד. היא מאפשרת תכסית
21 יותר רחבה של הבינוי, במקום ב-3 קומות, בקונפיגורציה אחרת. אין פה תוספת שטחים.

מר אברמוביץ:

23
24 הגדלת התכסית נועדה לאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבנייה המוקנות.
25 לשאלת נציגת מתכנן המחוז אם התכנית הקודמת לא אפשרה לנצל את הזכויות, ...

עו"ד ולדמן:

27
28 בתכסית אחרת. את אותו מטרים אפשר לנצל בכל מיני תכסיות.

יו"ר:

29
30
31 כשמדובר על 5 קומות, מה הכוונה ב-5 קומות?

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

עו"ד ולדמן:

יש חלק אחד שבו יש ממש קומות, כולל משרדים. זה האזור המערבי יותר.
לשאלת היו"ר כל העבודה שהרובוט עושה בפנים, הוא עושה באזור המזרחי, שם שטח התכנית
הוא השטח שלו.

מר אברמוביץ:

רוצה לעזור לחברי הוועדה להבין. שוו בנפשכם, כולכם בטח הייתם באיקאה... או הוס סנטר
וכדומה. יש אופי של מרכזים לוגיסטיים עם אצטבאות, מדפים וכדומה. אם נחשב שאותם מדפים
עם סחורה הם שטח עיקרי? כנראה שלא.
זה סוג המדפים. לשאלת היו"ר, בסופו של דבר במה מאופיין מחסן אוטומטי? הוא אוטומטי
במובן שמחשב יחד עם זרוע רובוטית רצה בין המדפים, ואיך מנצלים את אותה תכנית? ע"י
הגבהה. למה? כי מדובר ברובוט שרץ, אגב התנאים יכולים להיות חשוכים, מתקן חשך, אילם,
והרובוט רץ ומביא סחורה על פי אותו מקט או אותה תוכנה בתפיסת ההפעלה שיש לאותו מרלוג.
לשאלת היו"ר כמה מקום יש לרובוט, אני לא יודע.

מר אייל קוגל:

אני הפרויקטור. כל המרלוגים שהוזכרו לרבות טבע, אוסם, אני עשיתי. אנו חברת הניהול שעושה
אינטרגציה, פוגשת את הספקים ובוחרת אותם. הטכנולוגיה לא קיימת בארץ. במרכזים
הלוגיסטיים הם תמיד חשוכים, אין שם יד אדם, קופסה אטומה לחלוטין. יש שיטה באמצעות
עגורנים או קרוניות. המשטח מאוחסן בתוך המחסן, והקרונית בעצם מוציאה אותו אל אזור
התפעול. יש שתי שיטות, אחת זה עגורן שהוא נוסע בתוך מעבר צר שרוחבו כ-1.20 מ' ויודע
להוציא שנייים הצידה לקחת את המשטח ולקחת את זה חזרה. האופציה השנייה, של אוניות,
שמתקבצות בשיטה כמו של דומינו שמזיזים אחד אחרי השני ומוציאים את המשטחים. אין מגע
יד אדם. אין אפשרות לאזור שבו נמצא משטח להגיע כבן אדם. אין קומות, אין אפילו מדרכים.
המשטח במקום שבו הוא יושב, מספיקים לו שתי קורות שעליהם הוא יושב, בעצם רובו באוויר,
חוץ מ-4 נקודות המגע שיש לכל....
לשאלת היו"ר אם המשטחים נשלפים שלמים, אני משיב שהמשטח נשלף שלם, הפועל מוציא את
הפריט ומחזירים את המשטח. במקרה של טבע, שהלקוח הוא בית מרקחת, אז יוצא משטח שלם,
לוקחים 3 אספירין ואקמול, מכניסים קופסה קטנה. במקרה של דיפלומט, הרוב זה ששופרסל

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 דוחפים להם למרלוג, אז ייקח את כל המשטח קומפלט של מברשות השיניים וייסע למרלוג של
- 2 שופרסל. תושבת יד חנה לא תקבל משם, אלא מתחנת ביניים.
- 3 המקום לא בנוי לטוסטוס. יחידת היציאה הקטנה ביותר, היא מה שאנו קוראים 12SUV, זה
- 4 משאית חלוקה, כמו משאיות העירוניות שאנו רואים, משאיות לחם או כל דבר אחר.
- 5 זו בעצם יחידת ההוצאה הקטנה ביותר. לא מתחברים עם טנדר ובטח לא טוסטוס.
- 6 פריקה וטעינה של המשאיות – התכנית גם מוצפנת סה"כ, כניסת רכבים היא מתבצעת מדרום,
- 7 כאשר פריקה וטעינה מתבצעות בשתי החזיתות האלה, חזית דרומית וחזית מערבית, היישוב
- 8 נמצא מצפון... יש מפלס וטינה במפלס הקרקע, אבל זה נמוך מהכביש הזה, הכביש הדרומי הרבה
- 9 יותר נמוך ולכן רוב הפריקה והטעינה כאן, יש חלק קטן שאפשר לראות שמגיע לחצר כזאת אבל
- 10 בצד הדרומי בלבד.
- 11 לשאלת נציגת המשרד להג"ס, אם יש אפשרות לעשות פריקה וטעינה בתת הקרקע, אני משיב
- 12 שפריקה וטעינה לא יכולות להתבצע בתת הקרקע באזור מקורה, כי המשאיות מסתובבות, כשהן
- 13 נוסעות ברוורס, אם היא 10 מטר, היא כבר צריכה סדר גודל של פי 2 לרדיוס הסיבוב, מפתחים של
- 14 עשרים מטר במרכזים לוגיסטיים שיש משקל לא הגיוני לשים את העמודים במרווחים של עשרים
- 15 מטר. האזור הזה לא יהיה מקורה.
- 16 אם אנו מסתכלים מהבחינה האקוסטית, כל המבנה הזה שהוא גוש, הגובה מבחינה זו מהווה
- 17 יתרון אקוסטי, כי אנו מקימים מחסום אקוסטי. כאן המשאיות וכאן היישוב, וככל שגובה הבניין
- 18 גבוה יותר כך ייטב אקוסטית.
- 19 לגבי החלק המערבי, סדר גודל של חמישה מטר כאן אנו נמוכים ממפלס הכביש הזה ויש לנו ממש
- 20 קיר אקוסטי.
- 21 לשאלת נציגת השרה להגנת הסביבה שעדיין יש חריגות אקוסטיות, אם את עומדת כאן ומסתכלת
- 22 את רואה את המשאיות למטה, הקיר הוא הבולע.
- 23 לשאלת חבר הוועדה רזי כמה מרלוגים עשינו עד היום, אני משיב שלמעט שטראוס שאני עושה לו
- 24 עכשיו את ההרחבה, אנו מסדוס ניהול ופיקוח... עשינו את טבע, אוסם, טמפו, שת התנובות,
- 25 שלושת השופרסלים, סופר בודי, שסקוביץ, גלובל שטרובול, חברת חשמל וגם עושה עכשיו 350
- 26 אלף מטר מרכזים לוגיסטיים אוטומטיים, הפרויקט הגדול של המרא"סים של צה"ל של 3.5
- 27 מיליארד שקל.
- 28 לשאלת חבר הוועדה רזי אם כולם באזורים תעשייה, אני לא יכול לנקוב איפה הם. יש לי גם
- 29 בקיבוצים של מרלוגים אחרים, בעין כרמל.
- 30 המשאית הגדולה ביותר היא סמי טריילר, מכולה 40 פיט, כלומר 12 מטר, פלוס הסוס שנותן עוד
- 31 4 מטר, זה סדר גודל של 16 מטר אורך.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 אלה הרכבים שהסחורה נכנסת במשאיות גדולות, שזה מכולות או של 20 פיט או 40 פיט, 6 או 12
- 2 מטר, כל אחד מהם צריך להוסיף 4 מטר לקבינה של הנהג.
- 3 עם פול טריילר אי אפשר להיכנס כי אז הפנימי אי אפשר אותו לפרוק. סמי טריילר או מכולה
- 4 בודדת, מגיעה למשאית בודדת, אין פול טריילר, לא יודעים בעצם לתפעל פול טריילר. כשהמשאית
- 5 מתחברת היא הופכת לחבר אינטגרלי מהמבנה, היא אותו גובה ומקבלת גם שרוול שחובק אותה,
- 6 המשאית הופכת להיות כ"חדר" של המבנה, היא מחוברת למבנה. אנו יכולים כך לשמור על
- 7 שרשרת קירור, טמפרטורה והופך להיות אחד.
- 8 לשאלת חבר הוועדה רזי אם את המבנה אפשר לבנות בשלבים, אני משיב שלא. אחת הבעיות
- 9 במרלוג, בטח באוטומטי, שכל המערך הזה הוא מערך אוטומטי, שמיוצר טיילור מייד, לכן
- 10 הלקוח צריך להתכונן 20 שנה קדימה לקיבולת מלאה. בעייתי לתכנן לעוד 20 שנה ולבנות
- 11 בשלבים.
- 12
- 13 **עו"ד ולדמן:**
- 14 אחזור להיבט הכללי והעקרוני, אחרי כל הדיונים שהיו, מפנה לעמוד האחרון ולפני האחרון של
- 15 החלטת הוועדה המקומית.
- 16 התכנית הזאת סרקה במסרקות ברזל גם את הוועדה המקומית. לא פשוט. אוי לי מיוצרי או לי
- 17 מיצרי, בין הפטיש לסדן... בסופו של יום, כותבת הוועדה ומחליטה, "סמיכותו של מבנה המרלוג"ג
- 18 המתוכנן... (מצטט)אזור הנחיות מיוחדות – 36 מטר, האזור המזרחי. "יוגבל לתוספת של עד
- 19 75%...".
- 20 אני אומר את זה כי צריכים להבין באמת, אנחנו פתוחים להראות ולראות ולהיווכח בכל ההליכים
- 21 שנעשו לפני ולפנים בצורה מאוד מאוד מעמיקה, מכבדת, אך בסוף מחליטה. יכול להיות כמו
- 22 שלפעמים אומרים שעצם העובדה שיוגש ערר גם מפה וגם מפה, זה טוב שאף אחד לא יכול לומר
- 23 שכל תאוותו בידו. אנו ראינו גם את הטענות ושמענו היטב את הטענות של התושבים ושל הוועד
- 24 המקומי, החלטנו, הוועדה החליטה אשר החליטה, וגם אומרת ליזם – עד לכאן זה מה שהוועדה
- 25 המקומית סברה או סבורה שזה המקסימום, וראוי שבהקשר הזה גם היזם ייחנה במה שניתן וזו
- 26 תהיה תאוותו המלאה, לא יותר מכך.
- 27 בסופו של יום, זו החלטה מושכלת של נבחרי הציבור, של עמק חפר.
- 28 לרוב בפה אחד, חלק ברוב דעות, האנשים שנמצאים באזור, האנשים שנבחרו ע"י התושבים קיבלו
- 29 החלטה, לא מאה אחוז ולא אפס אחוז. אם משהו יקרא לזה פשרה מפאיניקית – כן. להבדיל, לא
- 30 החליטו להקים פה ועדה.
- 31 לשאלת נציגת מתכנן המחוז באשר למתקנים על גגות, האמירה הייתה – לא יותר מתקנים

להגבהה נוספת על גבי המבנה הגבוה יותר אלא על גבי המבנה הנמוך.

מר אברמוביץ:

חברי הוועדה, לשאלה התכנונית ששאלתם, שלב התב"ע אינו שלב ההיתר. שלב התב"ע אין תכנון מפורט. לא יודעים איזה מתקני מיזוג כאלה ואחרים יהיו על הגג, כשבדרך כלל יש על הגג. התב"ע צריכה גם לאפשר את הגמישות הראויה. אבל יחד עם זאת, העיקרון שרצינו להבהיר לעורך הבקשה וליום הוא ה-26, אותם 25.26 מטרים בחלק הגבוה ביותר, רוצים לראות כמקסימלי ביותר. כגובה המקסימלי. יחד עם זאת, אם יוכח לנו חברי הוועדה המקומית כי נדרש איזשהו מתקן מסוים שאי אפשר למקמו במקום אחר... אני לא בשלב ההיתר עכשיו, לא יודע מה יהיה. אנו לא בתכנון מפורט, אלא בתב"ע.

אדר' הוק:

הוראות התכנית חד משמעיות. מה שיקבל תוקף זה מה שרשום בהוראות.

מר אברמוביץ:

אי אפשר לקרוא רק חצי פרק. אם תמשיכי ותראי שהגדרנו הוראות לסטייה ניכרת, תראי כמה החשיבות הוועדה המקומית מייחסת לגובה, מספר הקומות וכדומה, ועדיין נדרשת גמישות מסוימת לשיקול דעת הוועדה המקומית, אבל התפיסה הקונספט הוא ברור לחלוטין.

עו"ד ולדמן:

לשאלת נציגת מתכנן המחוז שאי אפשר לדעת מה הגובה, ואולי יהיו מתקנים נוספים, אני משיב שגם תכנית בינוי לא יכולה לקבוע דברים מסוג זה. יש את שלב ההיתר ואז נבחן הדברים האלה, התב"ע תאפשר מספיק שיקו"ד וגמישות לוועדה המקומית ולדרג המקצועי כדי לקבוע הדברים, אבל התפיסה הכוללת היא כן – למזער ההשפעה על הסביבה ואת הפגיעה הנופית ככל שתהיה ולהביא שהמבנה ישתלב טוב יותר בתוך המרקם הקיים. הדברים האלה עוברים כחוט השני גם בהחלטת הוועדה וגם בדרישות שלה מבחינת ההוראות להיתר. בסוף אי אפשר לומר שזה מיתר את התכנון המפורט בשלב ההיתר, בואו נקבע הכול בשלב התבע. לא עושים דברים כאלה.

עו"ד ולדמן:

מפנה לפרק 4 זכויות והוראות בנייה, שם באזור תעשייה נקבע גובה מקסימלי עם הערת ביניים מספר 7. תוספת מתקנים טכניים יהיה באישור הוועדה המקומית. לא אשרנו את הדברים בצורה

- 1 הכללית הזאת שאושרה אלא קבענו בצורה ברורה את ההוראות והעיקרון והדברים האלה הם כל
2 כך בעלי משמעות, אנו רואים אותם כך שהדברים האלו נקבעו בצורה הכי רגישה והם ייושמו
3 בצורה הכי נאותה ומתאימה לאורך כל הדרך.
4 עכשיו אתייחס ברשותכם למספר נקודות שעלו בטענו, של כל הצדדים בהתייחסות משלימה.
5 אחרי שלטעמי עברנו את הנושא של הסמכות שזה כן בסמכות הוועדה המקומית, הסוגיה הבאה
6 בהקשר הזה היא סוגיה של סבירות. בעניין זה לא צריך ללמד שיעור בשנה ב' במשפט מנהלי,
7 התייחסנו לסוגיה הזאת בצורה מאוד מאוד קפדנית ובסופו של יום החלטת הוועדה המקומית היא
8 מיצוי מאוד מאוד ענייני וסביר בהחלטה שלה, היא בהחלט במתחם הסבירות בצורה הכי בסיסית
9 שרק יכולה להיות.
10 אני אומר את זה, כי ברור לכול שיכולות להיות החלטות אחרות, אפילו החלטות סבירות אחרות.
11 אבל מי יתקע לידי מה ההחלטה הכי סבירה בעולם? אין כזו חיה. ואני אומר את זה כי הייתה
12 סינרגיה שלמה של כל התהליכים, מתחילתם ועד סופם ובסופו של יום התקבלה החלטה שלטעמנו
13 ראוי להשאירה על כנה as is. אולי תחשבו שיש צורך לדייק עניין כזה או אחר, אולי, אבל גם אם
14 מאן דהוא סבור ויטען בשצף קצף שיש החלטה סבירה אחרת, זה עדיין לא מוריד שהוא זה
15 מסבירותה של ההחלטה של הוועדה המקומית ומהצורך להשאירה על כנה, כי אחרת אנה אנו
16 באים.
17 לשאלת היו"ר באשר לסמכות שינוי שלביות השימושים, אני משיב שגם בשעתו, אם נעשה על זה
18 פעם דוקטורט או סמינריון טוב ומעניין על השלביות שוועדות מחוזיות קבעו לדברים אחרים.
19 הדברים האלו לא נקבעו מלכתחילה בחוק התו"ב, אלא שבאו והתרגשו מנסיבות ספציפיות של
20 תכנית א', ב', ג'. אנו סברנו שבנסיבות בגלל היבטים של תחבורה ושיש פרמטרים של נושאי
21 תחבורה שהם בעלי השלכה ישירה, שחלקם ראינו בצורה כזו או אחרת את התממשותם, כביש
22 444 וכיום, או הצמתים מצפון ומדרום, באנו ואמרנו שהשלביות הנאותה במקרה הזה, הדבר הזה
23 הוא פשוט משהו שהוא בוודאי בסמכות הטבעה של הוועדה המקומית, כמו שאם מחר המועצה
24 הארצית הייתה מחליטה את הדבר הזה.. לא יודע, אגיד בעדינות, אף אחד לא היה אומר מאיפה
25 למועצה הארצית יש סמכות הזאת, יש לה כי הוא מוסד תכנון, זה חלק אינהרנטי מכלל ההוראות
26 שבסמכותה לקבוע במסגרת של תכנית. חלק גדול מהיישום יהיה בשלבי הרישוי, אך זה לא פוגע
27 בעצם הסמכות שקיימת למוסד תכנון לקבוע דברים אלו בתכנית.
28 לשאלת היו"ר שלשיטת הוועדה המקומית אין בעיית סמכות בנושא השטח והשימושים כפי
29 שנקבעו בתכנית שקבעה הוועדה המחוזית, ולמרות שבאותו שטח, יעוד ושימוש, אם חושבים
30 שהתכנית של הוועדה המחוזית לא מספיק טובה וצריך לצמצם אותה ולהגביל אותה ומקטינים
31 את אפשרויות השימוש – אני אומר שלא... אם הייתה סיטואציה שפלוני אלמוני הייתה מגישה

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 בקשה להיתר בנייה על בסיס התכנית המאושרת עח/3/27 אז לכאורה היה צריך להינתן היתר
- 2 שתואם את הבינוי הקיים, קווי בנייה, מרחקים וכו', ואז אם הוועדה המקומית הייתה קובעת אז
- 3 ברישוי מגבלות על הבינוי או על שלביות השימוש, כי אז הייתה עולה טענה ובצדק – מהיכן
- 4 הסמכות לקבוע את זה? כי יש לנו מימוש זכויות קיימות. אלא שאנו פה רואים ולא מדובר פה
- 5 באיזשהם דברים במחשכים, בצורה ברורה אנו מבינים על מה התכנית. היא נועדה ליצור מצב של
- 6 הקמת מרלו"ג בקונפליקציה כמו שרואים אותה בתשריטים ולמרלו"ג הזה יש השלכות
- 7 תחבורתיות מיוחדות. אני לא אומר כרגע יותר, פחות, זה דבר שעוצר השלכות תחבורתיות
- 8 מיוחדות, כי יש פיקים, כי זה הרבה משאיות וכו' וכו' כל מיני אלמנטים שכאלו, לא קבעו את זה
- 9 בגלל 350 כלי הרכב הפרטיים שאמורים להגיע של העובדים והאורחים, אלא היקף המשאיות
- 10 הנכנסות והיוצאות והשעות והדברים שמצאו ביטוי לאורך כל הדרך בהליכי התכנון.
- 11 לכן יש לוועדה המקומית סמכות לבוא ולקבוע שהשינוי התכנוני שמבקשים היום ביחס לתכנית
- 12 המקורית, ניתן יהיה ליישם בצורה מוגבלת ביישום, במימוש בפועל, ולהבדיל מהבינוי עצמו של
- 13 המבנה.
- 14 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, איך אנו רואים את התנאים למתן היתרי בנייה, האם כהוראות
- 15 עיצוב ובינוי, אני משיב שנתיחס בהמשך.
- 16 עלתה טענה לגבי נושא הקו הכחול – הקו הכחול של התכנית הוא השטחים של המתחם הזה
- 17 בבסיס, כאשר מרבית המכריעה של שטחים אלו הם בזכויות ישירות... לגבי הרחבת הקו הכחול זו
- 18 סיטואציה שונה לגמרי, הרחבה או צמצום היא לאסיטואציה נטו בלבד רק של תביעות לפי 197 או
- 19 שלא. אני לא זוכר שהדבר הזה עלה כטריגר במסגרת הליכי התכנון. יחד עם זאת, ככל שמרחיבים
- 20 את הקו הכחול של התכנית צריכים גם כן לראות בצורה מגבילה את היקף הזכויות של היום
- 21 ביחס לכלל השטח הזה. אז בהחלט הייתה יכולה להיות סיטואציה שהיה הרבה פחות מ-75%, כי
- 22 גם ככה היה רק באזור של 800 וקצת אחוז מכלל שטח התכנית. כלומר אם היו מבדילים קו
- 23 הכחול, אז שטחו ביחס לכלל השטח היה פחות ממה שמקנה לו את הזכות להגיש את התכנית.
- 24 דובר על בה"ת – זה דבר בעל חשיבות שנדרש. עוד פעם, לא נחזור ונאמר את זה כל הזמן. אנו
- 25 מדברים על שינוי מסוים ביחס לתכנית קיימת ומאושרת, הנושא התחבורתי-בנוגע-לאותו-שינוי
- 26 נבחן לפני ולפנים ולא נשא את הכותרת בה"ת, אבל הוא נערך מבחינה קפדנית מעמיקה מעל
- 27 ומעבר.
- 28 לשאלת חבר הוועדה רזי, נאמר שאין ספק שחייבת להיות בה"ת אבל זה חסר בסיס כי בה"ת זה
- 29 לא במקרה כמו שלנו. למשל דובר על תכנית בת חפר, בשנת 2017 על בסיס אותה תשתית. של
- 30 כבישים, מדינת ישראל אישרה למעלה מ-1,000 יחידות דיור בלי בה"ת.
- 31 כמו שאמרתי, אין חובה לבה"ת יחד עם זאת בוצעה בחינה, אנליזה כמו שאומר לי מהנדס

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 המועצה, אנליזה מאד מאד מפורטת ומעמיקה של כל ההיבטים הרלוונטיים. בין זה לבין חובת
- 2 בה"ת המרחק הוא רב.
- 3 נאמר שלגבי התכנית בהחלטת הוועדה המקומית, כתוב שהיא מידתית, בגלל זה, אם כתוב שהיא
- 4 מידתית, לא מופיע שבשאר המקומות ההחלטה היא סבירה או מידתית, מכלל ההן פה למדים לאו
- 5 מקומות אחרים... אז חברי עו"ד אוריון זו טענה מעניינת, לפי הגישה הזאת כל החלטה וכל פרק
- 6 של החלטה צריך להסתיים מדובר טענה חוקית, סמכות, סבירה ומידתית...
- 7 לגבי תכנית כוללנית – זו טענה מאד מאתגרת, לפחות בשלב הראשון שלה, היא הפתיעה מצד
- 8 אחד, ואם הייתה נכונה הייתה מקעקעת לכאורה את היסוד להכין את התכנית הזאת. ברם, אותו
- 9 סעיף, וכתבנו במפורש גם בהחלטה וגם בהתייחסותנו לעררים, אותה הוראה בחוק התו"ב
- 10 שאומרת שאם יש תכנית כוללנית ברשות או באזור, לא ניתן לקבוע הוראות אחרות בתכנית
- 11 בסמכות מקומית, בצד אותה הוראה יש סל של דרישות סף. דרישות הסף האלו הן קטגוריות שלו
- 12 אחת מהן- כתוב שכל התנאים האלו צריכים להתממש, דא עקא שתכנית עח/200 שאושרה ב-79,
- 13 לצורך העניין לא אפיל אף אחד מהכסא כשאגיד שההחלטה הייתה שנתיים לפני כן לאשר אותה
- 14 והליכי התכנון התחילו שנים עוד קודם לכן, אז נניח שמדובר על משהו משנות השישים שבעים,
- 15 אז בתכנית 200 יש סממנים רבים של תכנית מפורטת, יש שטח שגדול מכל תל אביב... חלק
- 16 מהזכויות עדיין חלות, אבל דברים שנקבעו בחוק שצריכים להיות באותה תכנית, אין הוראות
- 17 כאלו. הופנינו לראות ראשי הפרקים בעח/200, יש ראש פרק של שצ"פ למשל, אבל אם נסתכל על
- 18 התשריט, תראו את כתמי היישובים. אין התייחסות נפרדת לשצ"פ, לדרכים פנימיות, למבני ציבור
- 19 וכיו"ב אלא כתמים במרבית היישובים שהם כתמים גדולים. אין את שאר האלמנטים שנדרשים
- 20 באותו סעיף לגבי מתקני הביוב, כל ההוראות האלו, גם אם הייתה להן התייחסות בראשי פרקים,
- 21 אין התייחסות ספציפית ואין התייחסות להם בצורה יישובית. היא פורסמה בשנת 79, שנתיים
- 22 לפני כן אושרה במחוזית.
- 23 אין התייחסות ספציפית קונקרטית לנושאים האלו, וחלק מההוראות בעח/200 מתייחסות לנושא
- 24 מסוים ולאחר מכן כתוב שהוראות בעניין הזה תקבענה בתכנית מפורטת. יישום חלק ניכר
- 25 מהוראות עח/200 הן בתכניות המשך. זה כשלעצמו בניגוד לדרישות הסף שנדרש, בשביל שאח/200
- 26 תיחשב כתכנית כוללנית עם התייחסות לאותה הוראה. רק מכיוון שככה קשה להתעלם מזה, נטען
- 27 שיש מניעות.
- 28 לשאלת היו"ר איך אני מבין את סעיף 62א(ג) "מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א)... " (מצטט),
- 29 "טרם חלפו עשרים שנים", אז באופן כללי כן... זה תנאי לתחולת אותו סעיף שדיברת עליו כרגע.
- 30 עו"ד אוריון התייחס לסעיף אחר, שבמסגרתו אם יש תכנית שביחס לכל השטח אז אסור בכלל
- 31 לאשר תכנית חדשה... ושם יש תנאים, 1, 2, 3, 4, כתנאי סף. התנאים האלו אינם מתקיימים,

1 אידך זיל גמור. לכן הקטע של 20 שנים לא התמקדנו בו כי לא רלוונטי לעניין הזה.
2 דובר על טענה בדבר פסלות, יו"ר הוועדה וכל מיני דברים שנאמרו בהקשר הזה, הוועדה קיימה
3 דיון והחליטה לדחות את הטענה הזאת כטענת סף. היינו אחרי שלב של החלטת הפקדה, כלומר
4 במסגרתה אומרת הוועדה המקומית או במקרה אחר המחוזית – דעתנו נוחה ביחס לתכנית, עם
5 הערות כאלו או אחרות, אנו מחליטים להפקיד את התכנית, דהיינו לפרסמה כדי לאפשר לציבור
6 לקרוא, לעיין, ולהחליט מה עמדתו בעניין זה. כלומר יש פה מצב של החלטה ראשונית שאומרת
7 הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית במקרים אחרים – אנו סבורים שהתכנית ראויה לקידום,
8 עם שינויים ותנאים וממשיכים הלאה לשלב של שמיעת ההתנגדויות. ...
9 המחוקק בעצמו קבע שהמוסד שהפקיד את התכנית גם ידון בהתנגדויות. כלומר אותו מוסד
10 שאמר לפני חודשיים, שנה או חצי שנה, דעתי נוחה מהתכנית, לקדם אותה, הוא לאחר מכן צריך
11 לדון גם בהתנגדויות. להגיד שיש פסלות בעצם הסיטואציה הזאת כשהדברים האלה הם לאחר
12 החלטה על הפקדה, זה למעשה התעלמות מהוראת הדין הרלוונטית שהיא מצריכה מצב שבו
13 קודם כול יש החלטה של הפקדה, וזה שנטען א' או ב', האמירה הזאת... לא צריך להכחיש אמירה
14 ספציפית כזו או אחרת, לפחות מה שאמרה לי ראשת המועצה, שהיא לא זוכרת אמירה כזו או
15 אחרת, אלא שישבנו כדי לראות לאחר החלטת ההפקדה מה אפשר לראות בצורה נבונה ביחס
16 לכלל הגורמים הרלוונטיים ולא שמשה שתגידו תגידו.
17 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, 62א(ח)(3), ... זה לגבי מגורים, זה לא קשור אלינו.
18 אני מפנה שוב להתייחסות הכוללת, המפורטת, לכל מהלך הדברים שבסופו של יום יש להם גם
19 משמעות ולו רק במובן הזה שהדברים האלו נבחנו, לפני ולפנים ע"י כל אחד ואחד מחברי הוועדה
20 המקומית לא פעם ולא פעמיים ולא שלוש, בשלל דיונים מעמיקים רציניים ולדברים האלו יש
21 משמעות גם בהיבט העקרוני של העניין, כי כמו שאמרתי מקודם, ההחלטה היא בוודאי סבירה,
22 בוודאי במתחם הסבירות, היא בסמכות, אבל גם אם מאן דהוא יסבור שיש סבירות נוספת, זה
23 עדיין לא פוגם בסבירות כשלעצמה של הוועדה המקומית בהחלטתה.

מר אברמוביץ:

25
26 נתחיל עם זה, שתי הנחות יסוד עמדו לנגד עיני הוועדה המקומית בבואה לבחון את הטיעונים
27 באשר הם, ואני באמת ממליץ גם לכם, היו"ר, להשתמש באותן שתי הנחות יסוד. האחת, לא
28 מדובר בתכנית שבאה במקום שמורת טבע, שטחים פתוחים. קיימת תכנית של אזור תעשייה
29 במקום. התכנית הזו, באה ונשענת על עח/3/27, על שימושיה ועל ייעוד התעשייה. הנחת יסוד
30 אחת. ההנחה השנייה, תפיסת ההפעלה של אותו מיזם. התפיסה מפורטת בצורה מעמיקה, אותו
31 נספח תחבורה. זה פחות עלה פה משום מה לדיון אבל חשוב לי להדגיש את זה. מה תפיסת

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גר"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 ההפעלה אומרת בעיקרה? הסבב המרכזי של אותם רכבי תפעול, 100 משאיות, יוצאות לפני שעת
2 השיא בבוקר. בין השעות 5 עד 7, כאשר שעת השיא של רכבים בבוקר מוגדרת בין 7 ל-8 וחצי.
3 הסבב הראשון יוצא בין 5 ל-7.
4 במשמעות שמלכתחילה, וזה אינטרס קודם כול של היזם, הוא רוצה להוציא את אותו סבב רכבים
5 תפעוליים, לפני אותם פקקים שצפויים להיות ברחבי הארץ, ולכן אותו סבב ראשון שיוצא איננו
6 בא ומתווסף על הגודש באותם כבישים בשעות השיא.
7 הסבב השני כפי שפורט ע"י היזם באותו נספח, בין 10 ל-16:00, כלומר 6 שעות שבהן המשאיות
8 פוזרות לסבב שני וחוזרות ליום שלמחרת. משש בבוקר עד חצות יש גם סבב של מילוי המחסן
9 ואותן משאיות שממלאות גם יוצאות ממנו. אלה עיקרי הסבב וחשוב להבין, שההחלטות שלנו
10 בוועדה המקומית נשענות על שתי הנחות היסוד הללו. אקח אותן ואגע שוב בשלכיות שקבענו
11 לשימושים. נטען פה שאכן ציינו בהחלטתנו שאין שינוי מהותי מבחינת ההשפעה על הכבישים.
12 שינוי ביחס למה? חברי הוועדה... שינוי ביחס לאותו ייעוד שכבר קיים! כלומר תעשיה באשר היא.
13 זה לא השפעה מן החלל. מתוך הוואקום. ביחס ובהשוואה... יש תעשיה עכשיו, 15 מגרשים או
14 פחות, אותה תעשיה שתכלול גם כן אחסנה ואולי גם סוג אחר של תעשיה, בהחלט יכולה לחולל
15 את אותה כמות נסיעות. לא היה שם שצ"פ!
16 ויתרה מכך, בגלל אותה תפיסת הפעלה, אם אותם רכבים ייצאו כן בשעות השיא, כן תהיה השפעה
17 יותר ניכרת. לשאלת היו"ר כמה משאיות בהערכה, אני משיב שאין הערכה, מאה עמדות, מאה
18 משאיות.
19 אסביר: סבב ראשון של אותן 100 משאיות, שהטעינו בלילה, מוכנות לצאת בין השעות 5 עד 7
20 בבוקר. יצאו, פיזרו, מתחילות לחזור, אחת נסעה צפונה, דרומה, למרכז... חוזרות למרלוי"ג לסבב
21 נוסף. טוענים שלא כל המאה. נניח שמאה יצאו, מאה חזרו, מאה יצאו שוב בין 10 ל-16:00. במשך
22 כל היום, הרי ברגע שהמשאיות יצאו ולקחו סחורה, המרלוי"ג צריך להתמלא מחדש, משאיות
23 חדשות נכנסות מספקים שונים, מהנמל, טוענות את המרלוי"ג ויוצאות גם כן. דהיינו עוד מאה.
24 לשאלת היו"ר, 300 כניסות ו-300 יציאות. במצב הגרוע ביותר, כי סבב 2 זה לפי 1.8...
25 לשאלת חבר הוועדה סלמון כמה זמן תהיה משאית פיזית, שהוא ראה בצבא שטחי כינוס,
26 משאיות נכנסות ויוצאות זה לא פשוט, מדברים על 100 נכנסות ו-100 יוצאות, וכמה זמן פיזית
27 נמצאת משאית במקום, אני משיב שנושאים לוגיסטיים גרידא מהסוג הזה שלא בדיוק בתחום
28 התכנון והבנייה יענה היזם, דיפלומט.

מר יוסי חורב:

31 אני סמנכ"ל תפעול בדיפלומט. כמו שהסביר מהנדס הוועדה, בהתאם לדות, מדובר על 100

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גר"ח 10/8634,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

- 1 משאיות שנקראות משאיות עירוניות, city truck עד 15 טון, משאיות עירוניות, עד 15 טון, בין 8
- 2 ל-15 טון. סדר גודל של בין 8 משטחים על המשאית, לעד 14-13 משטחים. המקסימום שלוקח
- 3 להעמיס את זה – כ-45 דקות, כל משאית.
- 4 ה-100 האלה עושות, לפי הדוח 1.8, כלומר 180 תנועות. זה מה שזה אומר. חוץ מזה, יש-100
- 5 משאיות של סמי טריילר, שממלאות את המרלוי"ג שמגיעות מהנמלים והן מגיעות פעם אחת
- 6 ויוצאות. מגיעות ופורקות. בדוח כתבנו שהן מגיעות בין שש בבוקר לעד עשר בערב. יש כאלה
- 7 שלוקח לפרוק אותן בערך חצי שעה ואם זה לא ממושטח יכול לקחת 4 שעות.
- 8 לשאלת חבר הוועדה סלמון כמה במקביל יש עמדות, אני משיב שאפשר לראות בשרטוט, יש סה"כ
- 9 76 דלתות במתחם הזה, 14 בצד המערבי, 62 בצד הדרומי. כלומר מעל 80% מהעומס נמצא בצד
- 10 הדרומי, ולא בצד המערבי, ורק 18% בצד המערבי. המשאיות שמגיעות והן לא ממושטחות לוקח
- 11 כ-4 שעות, לכן לא הגיוני שיהיה 1,000 תנועות כפי שציינו העוררים, כי זה מצריך 250 דלתות. יש
- 12 לנו רק 76 דלתות, במקסימום אפשר לעשות בלוגיסטיקה מתכננים 4-3 סבבים ליום, משמע
- 13 במקסימום נדרשים 300 תנועות ביום. זה 76 דלתות.
- 14 100 משאיות קטנות...
- 15 300 זה 100 משאיות גדולות שנכנסות ויוצאות ולא חוזרות, ועוד 100 שנכנסות וחוזרות.
- 16 יש יציאה ראשונה של משאיות הפצה שיוצאות, אנו עושים בין 5 לעד 7 בבוקר, זה רוב משאיות
- 17 החברה. משאיות הכניסה הטריילר שנכנסות זה בין 6 בבוקר ל-22:00, רמפות הקבלה זה סה"כ
- 18 12. אי אפשר לפרוק את כולם במקביל, אז נכנסות כל שעה, חצי שעה. זה מה שקורה גם
- 19 באירפורט סיטי.
- 20 לשאלת חבר הוועדה רזי אם זה לא מטרד, אני משיב שזה לא מטרד.
- 21 לשאלת היו"ר למה זה משפר את מצבנו אם זה אותו מספר תנועות, אני משיב שהיום אנו נמצאים
- 22 ב-4 מחסנים שונים, אנו רוצים לרכז הכול למקום אחד. יש גידול טבעי של החברה, לכן צריך
- 23 האחסון הגבוה. 300 זה המספר בעוד 20 שנה, כשניכנס אנו ניכנס עם 80 רק. במקום 100 כניסות
- 24 יהיה רק 80, ולאט לאט גדל... בשלב הזה צריך 80.
- 25 לשאלת חבר הוועדה רזי למה בחרנו במקום הזה, זה עניין מסחרי, לא קשור אליי.
- 26 לשאלת נציגת שרת התחבורה, אנו לוקחים בחשבון ש-100 משאיות יוצאות בשבע בבוקר, קבענו
- 27 את הדלתות לפי כמות המשאיות.
- 28 לשאלת חבר הוועדה רזי, אם יכול להיות תרחיש חרדתי, יוצאים כולם בשמונה בבוקר, בתשע
- 29 נכנסים, אני משיב שיכולים להיות כל מיני תרחישים, נכון להיום אנו יוצאים בסביבות 6 עד 6
- 30 ורבע בבוקר. אם אנו עולים צפונה, 55 קילומטר ממה שאנו היום, ההערכה שלנו שצריך לתת שעה
- 31 לפחות לפני הזמן שנמצאים בו היום. כלומר לצאת בחמש בבוקר. עד 7 בבוקר הם יוצאים, 300

1 ימים בשנה, נכון.

2
3 עו"ד מאמו:

4 אנו שמענו שלפני שש בבוקר הוא לא יכול לעשות רעש בבית, לפי החוק.

5
6 מר אברמוביץ:

7 לשאלת חבר הוועדה רזי אם מטעם היוזמים לא היה דוח מלא של איכות הסביבה, אני אשלים.
8 לגבי התחבורה, גם הוועדה המקומית לקחה וביקשה לראות מבחן רגישות לזליגה של 30%
9 מאותם צי רכבים תפעולים עד לשעות השיא, בוצעה אנליזה כזאת, ומי שיעמיק בדוח התחבורה
10 יוכל לראות את האנליזה הזאת. מידת השפעתה עדיין קטן, תחת שתי הנחות היסוד שאמרתי.
11 הגענו למסקנה שתחת תפיסת ההפעלה וזוה לא שונה מתעשייה רגילה תחת התבי"ע הקיימת, לא
12 שונה בצורה מהותית מבחינת ההשפעה על 5714 ועל צומת הכניסה.
13 אבל וזו הנקודה, האם הוועדה רשאית עדיין לשקול בצורה מערכתית בצורה כוללת גם תחת
14 הנחות היסוד האלה היבטים או השפעות דה פקטו בשטח דהיום? התשובה היא לא. היא לא
15 רשאית, היא חייבת!! אחרת מה שיקול הדעת של הוועדה? קח מחשב במקום הוועדה, שים את
16 האינפוט, הנה תפיסת ההפעלה... לא, הוועדה אינה רק מהנדס הוועדה והדרג המקצועי, אלא יש
17 בה נבחרי ציבור, שומה עליהם וחובה עליהם לשקול שיקולים ונספים. נכון שיש תבע קיימת
18 ותפיסת הפעלה, אבל מה הלכה למעשה? האם ב-100-120 מטר יש סיכון שניתן למזער בין
19 הרכבים התפעוליים לבין אלה של תושבי יד חנה? כן.
20 האם אנו צריכים להביא בחשבון את התוספת בכל זאת, בין אם זה המרלוי"ג או תעשייה אבל עדיין
21 תהיה תוספת להשפעה על 5714... גם היום מצפון לדרום הוא במצב של כשל, מצב F, אבל ספירות
22 התנועה -- ה-F יישאר F, אבל עדיין יהיה עיכוב נוסף של רכבים.
23 לשאלת היו"ר, למרות שלפי המצב הסטטוטורי התקף אם לא היו מבקשים תכנית היה אפשר
24 לבקש היתר לתנועה של מספר דומה של משאיות, אני משיב ששאלתי את עצמי את אותה
25 שאלה... אמרתי, גם בהיתר הייתי מקשה. לא רק בעניין התבי"ע. גם בהיתר הייתי בוחן בסופו של
26 דבר, אתה נותן היתר, האם חלו תמורות מאז 2006 שנקבעה אז התבי"ע, עברו 14 שנה, המצב
27 בכבישים רק הורע. האם הייתי קובע שלביות שימוש? הייתי קובע במידה מסוימת שלביות גם
28 בשלב ההיתר.
29 כן לוועדה שמורה שיקול הדעת וחובתה לשקול את הדברים האלה. הוועדה לא פוגעת בזכויות,
30 היא אומרת, הוועדה נמנעה דרך אגב מלומר אנא ממשו בשלבים את הבינוי עצמו. נמנעה מכך, זה
31 בעיני הוועדה היה מביא אולי go no למיזם הזה, כי אתה לא יכול לבנות מחסן אוטומטי

- 1 בשלבים. לא כלכלי ואף לא ישים. אז אמרנו אוקיי, ניתן את האפשרות לבנות אבל נגביל או נדרג
2 את אותם שימושים. סביר בהחלט, מאוזן בהחלט, ראוי בהחלט.
3 לגבי איכות הסביבה, גם פה, תבע קיימת, ובכל זאת איפה שמנו את הדגש? באותם דברים נגזרים
4 מעצם הדרישות לשינוי, דיברו על גובה, קדימה, בואו נבחן הצללות, בואו נבחן משטר רוחות וגם
5 חומ"ס, מבחן בטיחות.
6 משאיות? נבחן אקוסטיקה. אף על פי שמרבית הצי נמצא מדרום למבנה, כלומר המבנה עצמו
7 בנפת שלו משמש בעיקר הוא עצמו כחיץ אקוסטי.
8 יש גם צי נוסף ממערב, לכן גם בפינה המערבית דרשנו שיינתן מענה אקוסטי. עכשיו המענה
9 האקוסטי הראשוני תוכנן, קבעו 4.5, 5, עשו אנליזה וראו שיש מספר בתים שיש חריגה, ואז הציעו
10 מיגון דירתי. ואנו אמרנו שאינני מאמין במיגון דירתי, כי בסוף זה חלון בידודית ומזגן ולכולם יש
11 היום. אמרתי – אנא הראו לנו כהוראה להיתר, את כל האמצעים שעשיתם, כולל הגבהת הקיר,
12 יכול להיות אולי גם מצחיה, ואף אחד לא אמר שצריך להיות 4.5...
13 שלב התב"ע נתן כיוון ואת המענה. 2-3 בתים... אגב, על פי הוראות הג"ס, אם 2-3 בתים לא
14 עומדים בסף, ראוי ומותר לעשות מיגון דירתי.
15
16 **נציגת השרה להג"ס:**
17 אתה לא יכול לתת פתרון, יש בחינה ואומרת שיש חריגות, ולזה אתם צריכים לתת פתרון.
18
19 **מר אברמוביץ:**
20 זה שניים-שלושה בתים. במצב כזה, מותר על פי תפיסת הג"ס לעשות מיגון דירתי.
21
22 **נציגת השרה להג"ס:**
23 עם הקיר האקוסטי, ועם המיגון הדירתי, יחד עם שניהם עדיין יש חריגות לפי הדוח. אני שמה על
24 השולחן.
25
26 **מר אברמוביץ:**
27 אני מודע, אני לקראת היתר אבחן את כל האמצעים, כולל הגבהת קיר, כולל להוסיף מצחיה
28 ואמצעים נוספים, לפני שאומר – אוקיי, מוצו כל השיטות וכל הכלים ואין מה לעשות, מיגון
29 דירתי. כך כתוב!
30
31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מס' תיק: 1011/0220 עח, 1012/0220 עח
מס' ישיבה: 1014/0220 עח, 1013/0220 עח
תאריך ישיבה: 016/20
כתובת הבניה: 16/04/2020
גו"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

נציגת השרה להג"ס:

חושבת שירידה לתת הקרקע יכולה לעשות איזון בכמה נושאים, השאלה אם נושא כזה שייבחן
האם...?

מר אברמוביץ:

הרעש לא נובע מהמרלוג, אלא מהמשאיות.

נציגת השרה להג"ס:

האם פעילות המשאיות יכולה להיות במרחק גדול יותר או בקירוי מסוים?

מר אברמוביץ:

כל הפתרונות על השולחן. פונקציונלית מה אני דורש כתנאי להיתר – תוכיח עמידה בתנאים
האקוסטיים.

נציגת השרה להג"ס:

בשלב הבא בהיתר זה לא יהיה רלוונטי. הבדיקה היא עכשיו בשלב התב"ע.

מר אברמוביץ:

בד"כ תב"ע קובעת תעמוד בתנאים האקוסטיים. אני יודע איזה תשובות גם הגנת הסביבה נותנים
לי בותמלים ובתמלים, ובהחלט משאירים חלק מהדברים להוראות לשלב ההיתר.
האנליזה מראה מה הכיוון, גם אם יש סטייה ב-2-3 בתים נבחן בשלב ההיתר ואם יש דברים
נוספים שיצטרכו לשים ישימו, לפני שנגיע למיגון דירתי, שגם זה לפי המשרד להג"ס מקובל.
תכנית בניני אכן תהיה אך תסונף להיתר, כי הוראות התכנית אדוקות, מגבילות וקבעו קו בניין
וגובה ויש הוראות לסטייה ניכרת.
בהקשר של הכביש הדרומי שציינתי, עלו תהיות משני הצדדים לגבי היתכנות אותו כביש.
כשהוועדה קיבלה את החלטתה לא עשתה זאת כלאחר יד. כל אחד מהסעיפים של שלביות
השימוש, נבחן בכובד ראש.
זה כביש 444 עומד להיות עם מחלף, ו-5714 הצומת הולכת להתנוון, דרך ללא מוצא.
כאן יש חיבור בין 5714 ל-444, הקטע הזה נמצא בתכנון, אפילו עוד לא הוצג לי את התכנון
הפורמט ויש לי אפשרות עוד להשפיע על זה קצת, אבל לא מן הנמנע שאותו כביש פשוט יתחבר
לאותה צומת. נכון שהצמתים קרובים מדי, אבל בפתיחה שלי בבוקר אמרתי שנחבר ל-5714, אבל

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

ג"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד-חנה

- 1 לא מן הנמנע שנמשיך לאותה צומת, זו ההיתכנות.
- 2 הכביש הזה שיש בו כדי להפריד לחלוטין אותה תנועה תפעולית, יש בו גם כדי להפחית אותן
- 3 השפעות על הסביבה. אם הרכבים ייצאו מפה, לא ישפיעו אקוסטית על הבתים שיש פה.
- 4 וכל נושא הבטיחות של אותה הפרדה, הדגשנו למכביר.
- 5 פה הכביש הזה ייסגר- הוא יהפוך להיות כביש שירות ולא מתחבר ל-57, הוא הופך להיות כביש
- 6 מהיר, מכביש 6 ועד לנתניה במחלף מלא.
- 7 שמעתם במהלך כל דיוני הוועדה גם את צד היום וגם המתנגדים, שניהם עררו על ההחלטה.
- 8 יכולתם בהחלט להתרשם מדבריי בבוקר לגבי אותה נקודת איזון. ראוי שהוועדה נקטה, לא
- 9 מתוך פשרה מפא"יניקית, ממש לא! בחנו בכובד ראש. לגבי פשרה, חשוב לי- להדגיש, גם
- 10 לפרוטוקול, שיו"ר הוועדה ד"ר גלית שאול ראשת המועצה, רצתה מאד שהצדדים יגיעו לפשרה
- 11 לפני החלטת הוועדה.... בכמה הזדמנויות! אפילו כמעט בלחץ מסוים, תקבעו בלוי"ז מתי אתם
- 12 יושבים, לצערנו זה לא קרה. לומר בסוף שהוועדה הביאה לפשרה מפא"יניקית.
- 13 מבקש מוועדת הערר הנכבדה אחרי ששמעה את כל הצדדים, פשוט לאמץ את החלטת הוועדה
- 14 המקומית בנושא הזה.
- 15
- 16 **מר רזי, חבר הוועדה:**
- 17 אני מעריך אותך מאד על עבודתך, הרבה אינטרסים וזה לא פשוט. למה לא ביקשת לעשות את
- 18 אותו בה"ת מפורסם? מי יודע מה יקרה במדינתנו עוד שנה-שנתיים?
- 19
- 20 **מר אברמוביץ:**
- 21 בה"ת זה מושג, מונח. אם בסופו של דבר קבלתי את התשובות שאני מחפש, אחרי 9 סבבים של
- 22 אנליזה מאד מעמיקה כולל ספירות תנועה בשטח בשני מועדים, במהלך חודש מרץ 2019, וקבלתי
- 23 את אותה אינפורמציה ויעיד אולי גם היום עד כמה היה קשה לו תוך כדי, היום הוא מברך על זה
- 24 אבל בזמן אמת היה לו מאד קשה עם הדרישות החוזרות ונשנות של הוועדה, בתנו בעצמנו גם
- 25 באמצעות גורמים בלתי תלויים, חפים מאינטרסים, אז תוכל לקרוא לזה בה"ת אף על פי שזה לא
- 26 המונח הפורמלי אבל באמת אם תקרא את המסמך המאוד מפורט של האנליזה התחבורתית,
- 27 אותו נספח תחבורתי לתכנית, תגלה שבינו ובין הבה"ת כמעט ואין שום הבדל.
- 28
- 29 **נציגת מתכנן המחוז:**
- 30 לגבי תשתיות – תתל 22 ותמא 837, לעניין קו הגז- מבינה שצריך אישור המועצה הארצית?
- 31 כשאני מסתכלת פה על הסימון של קו הבניין שלכם לעומת מה שאני רואה אצלי, אני רואה שכן

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק: עח/1012/0220, עח/1011/0220
מס' ישיבה: עח/1013/0220, עח/1014/0220
תאריך ישיבה: 016/20
כתובת הבניה: 16/04/2020
ג"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

1 יש איזושהי כניסה.

מר אברמוביץ:

2
3
4 לא סתם הדגשתי את שתי הנחות היסוד, התב"ע הקיימת הייתה לפני התת"ל.
5 אנו מצמצמים את קו הבניין לכיוון מזרח.

אדר' הוק:

6
7
8 רשות הגז ביקשה להטמיע בתכנית קובץ מסוים של קו הצינור וקו הבניין, בחלקים האלה
9 בתשריט צריך להטמיע, פשוט התכנית נעולה לעריכה עד שלא יסתיים הדיון בוועדה. היינו בקשר
10 עם מרכז האנרגיה, יש הסכמה שאפשר לחרוג כ-8 מ' מעבר לקו הבניין של צינור הגז. זה מקובל
11 עליהם.
12 משרד האנרגיה שנפגשנו איתם, אין להם בעיה עם מה שאנו מבקשים. רוצה להזכיר שהמחסן
13 האוטומטי שהוא החלק עליו אנו מדברים, הוא אלמנט בנייני שאין בן אדם. כשאדם פותח את
14 הדלת להיכנס העגורנים נעצרים.
15 הרצועה לא מצמצמים, מדובר על קו הבניין מצינור הגז, הוא נועד להגן שלא יהיו אלמנטים
16 מאוכלסים בקרבה לצינור הגז הטבעי. מאחר ואין שם אלמנט מאוכלס, רשות האנרגיה לא רואה
17 שום בעיה שאותו גולם או רובוט יהיה ב-8 מ' מקו הבניין מצינור הגז, מאחר וזה אזור לא
18 מאוכלס.
19 ארצה להתייחס בקצרה לנושא הייעוד.

מר אברמוביץ:

20
21
22 אני נאלץ לעזוב.

23 תודה רבה.

עו"ד גלאון:

24
25
26 יש לנו מרחפות מעלינו סוגיית הייעוד, השטחים, התקבלה השלמה תכנונית, כל הנושא
27 התחבורתי, ידון פה. אבל יש דבר אחד משמעותי – אם ייצא פרויקט או לא. אם יש תכנית או לא.
28 פה אני מתחבר למה שאמר בסוף ארמין, הלכנו בצורה מאוזנת. אין טעות גדולה מזו. למה? כי אין
29 לנו פרויקט. אין!
30 זה לא עונה לגבי היישום, אבל ברמה הכי פשוטה, אמרו לנו בנו הכול, וחכו שהמדינה תחבר. 40%
31 בהמשך. לא הולך! No go! אין יום בעולם. אם יש שלביות, אין פרויקט!

1 עומד פה אדם גבוה, שמו עו"ד ברק קינן והוא עורך דין הוא מדבר דברים משפטיים, הוא שלח לי
2 מכתב ואומר – אני מבטל לך את ההסכם, למה? כי לא הצלחת להביא את הסחורה. איזו סחורה?
3 שעליה הסכמנו.

עו"ד ברק קינן:

4
5 אני אהיה קצר לעומת כולם. דיפלומט ואף יזם אחר לא יקים מרלוי"ג בתנאים האלה. מבחינה
6 עסקית, בכל הכבוד לדברי ארמין שהלך, מי שכתב את ההחלטה ואנו מכבדים מאד וכו', זו
7 החלטה, מעבר לכל הטענות שאין בה שום היגיון עסקי. גם חנות מכולת אי אפשר להקים בצורה
8 הזאת. מבנה, מרלוג, של מאות מיליונים, שמונים אלף מטר ונעשה שימוש רק ב-60% ממנו!!
9 ויש אי-ודאות נשלם ארנונה על 80 אלף מטר, נקים, ניקח ליווי בנקאי, איזה בנק יממן את הבינוי
10 הזה?! נקים כ-80 אלף מטר מרלוג, נעשה שימוש ב-60 אחוז, כשהיתרה 40 אחוז לא תלויה
11 במועצה ולא בנו אלא בהרבה גורמים אחרים בזמנים לא ידועים, אין דבר כזה.
12 אם יש שלביות, אין פרויקט.

עו"ד גלאון:

13
14
15 הוא ביטל לי את ההסכם.

עו"ד קינן:

16
17
18 כל מי שעסוק בתחום מבין את זה. לענייננו אנו, דיפלומט לאורך כל השנה-שנה וחצי, עד
19 שהופקדה התכנית, פעלה יחד עם המועצה ברוח כמה שניתן לטובת התושבים. ביקשו להנמיק,
20 הנמכנו. ביקשו פריקה וטעינה בצד השני, עשינו. כל דרישה כניעה מוחלטת, אין שום בעיה.
21 עכשיו, עשינו מה שנדרש. לכן מאד הופתענו מהחלטת הוועדה הזאת שהיא פשרה מפאיניקית
22 והיא החלטה פוליטית עקב לחץ פוליטי, צריך לשים את הדברים על השולחן כפי שהם. חד
23 משמעית, מועצה קטנה שלוחצים על אנשי הציבור, בדיוק בשביל זה יש ועדת ערר.
24 תכנונית – דיפלומט בחנה את התב"ע וראתה זכויות ל-100 אלף מטר תעשייה ואחסנה. כשהשינוי
25 הוא בעיקר בגובה. גם, שלא יטעו, בחלק מהפרויקט הגבוה גבוה, בצד שצמוד למבנה הציבור,
26 ובחלק מהפרויקט הוא נמוך, בצד שקרוב לתושבים.
27 עכשיו, משהו בנימה אישית, מאד חשוב להתחבר לפרקטיקה, יושבים פה הרבה אנשים, לא עושים
28 כלום בלי פרקטיקה. אני בעוונותיי מייצג מתנגדים, כאן אפשר לראות את התצ"א של הישוב,
29 אומר ומבקש מיו"ר ועדת הערר להורות לעוררים\מתנגדים להגיש מיפוי של המתנגדים ביישוב. כי
30 בייפוי הכוח זה לא הופיע. מרבית... זה מפריע להם מה שאני אומר...

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גו"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 זה מאד מפריע להם... אני רוצה לסיים... אני רק אגיד..

עו"ד מאמו:

2
3
4 מבקש בקשה לסדר – דיפלומט לא משיבה לעררים שלנו, דיפלומט שורבבה כמשיבה לערר של...
5 הוא אוחז באותה עמדה, הוא יכול רק לעלות לטענות של יובל למה שהוא מסכים איתו. הוא לא
6 צד לערר שלי ולא משיב.

עו"ד קינן:

7
8
9 לפני שיוכל התחיל לדבר, הדיון קצת החל לחזור על עצמו שוב ושוב. מרביתם המוחלט של
10 העוררים אין להם קשר עין, גם אם יעמדו על הגג עם סולם של 20 מטר, למרלוי"ג. הם רחוקים
11 מאות מטרים וגם מבחינת נשיאה... הם לא צירפו כתובות ליפויי הכוח, אבל אם כאן המרלוי"ג
12 ובפויי הכוח כתוב רחובות שמות מאד יפים, וכן הלאה... אז יש מתנגד, ופה בצד הצפוני של
13 היישוב. לשאלת חבר הוועדה סלמון זה רלוונטי כי אתה כחבר ועדה, שאומר מפלצתי וגובה וכו',
14 זה משפיע עליך. תראה איזה מהומה פרצה כששמים מראה.

יו"ר:

15
16
17 יש טענות לסיכונים בטיחותיים, לפקקים, מה זה משנה? אי אפשר לבוא לראשונה בדיון-לומר
18 שהם לא רלוונטיים.

עו"ד קינן:

19
20
21 אני מייצג מתנגדים, גם מופיע לפני כבודו לפעמים, יש כאן מספר מצומצם של בעלי נכסים, שהם
22 סמוכים למרלוי"ג.
23 יש כאן מספר בעלי נכסים בודדים שגובלים, ורוב המתנגדים רחוקים, זה לא מפריע להם לא בעין
24 ולא בשום דבר.
25 לגבי דיפלומט – כמו שאמרתי, אין שום אפשרות שהיא תקים את המרלוי"ג, עם השלבים האלה
26 אף בעל עסק לא יעמוד בזה. ההחלטה מאד הפתיעה אותה. אילו ההחלטה הייתה לקבל יתר
27 הטענות אפשר היה להתמודד עם זה, אבל ההחלטה הזו היא סוף הפרויקט.
28 אם יש מאה אלף מטרים מוקנים לתעשייה, אפשר למשל לעשות כאן מכוח תבע בלי זכות להתנגד,
29 מכון ביוב.... מפעלי בטון, אני ייצגתי מפעלי בטון מול מתנגדים ולהיפך. מפעל בטון בגלל הנושא
30 של הזמינות של הבטון שהוא מגיע למפעל, היציאה של משאיות, הקצב של השמאיות ברגע
31 שהבטון מוכן או המלט, הוא אדיר!

1 המתנגדים... אני היום למדתי משהו או התחדד משהו חדש. המתנגדים ואם זה הפוך ממה שאני
2 אומר, שיגידו לפרוטוקול באופן מסודר, הם לא מעוניינים במרלוי"ג גם לא בגובה של 15 מטר.
3 הוויכוח הוא על הגובה... הוויכוח המשפטי על הגובה והסמכות.

עו"ד גלאון:

4
5
6 כב' היו"ר אמר לי תתייחס לנושא המשפטי של השלביות וכך אני עושה כעת. יש סעיף בחוק
7 שהמספר שלו 69 ו-63. 69 זה מפורטת ואומר כל מה שאפשר מתארי. ב-63 אומרים מה אפשר
8 לעשות בתכנית ומה אי אפשר. בסעיף הקטן האחרון 63(10) מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית את
9 השלבים שבהם יבוצעו הוראות שונות בתכנית. זהו המקור הסטטוטורי שאפשר לקבוע בתכנית
10 שלבים בהם יבוצעו הוראות שונות. 63(10) לחוק התו"ב. כלומר למעשה...

עו"ד ולדמן:

11
12
13 ברישא כתוב "וכן העניינים האלה", ואז יש רשימה, זה לא רשימה סגורה.

עו"ד גלאון:

14
15
16 זורם איתך. כשאני יוצא למסע החיפוש מהיכן אפשר לקבוע שלבים, אני הולך ל-63 ואני נצמדתי
17 ל-10. מה זה הוראה בתכנית, אין שום מקור שאפשר לקבוע הפחתת יכולת שימוש. הפחתת יכולת
18 שימוש זה שינוי ייעוד. איך אני יודע זאת? עכשיו אני מגיע לסעיף הסמכות. הרי בסעיף 62
19 המפורסם שעניינו סמכות ועדה מקומית, מתחלק לשני חלקים – 62א הגדול אם 20 סעיפים
20 מפורסמים ו-1א שמדבר על העצמאי. אנו הולכים ורואים שהמחוקק מאד דייק את הוועדה
21 המקומית, אמר לה – בשימוש את לא נוגעת, ואם כן אגיד לך איך. יכולה להוסיף. היו"ר מכיר את
22 הרחבת דרך, הגדלה... 62א בהתחלה, תראי מה הולך שם. תלכי לסעיף קטן 2, הרחבת דרך,
23 הגדלת שטחים, שינוי בקו בניין, שינוי או קביעה, המחוקק חשב, פעם הגדלה, קביעה או שינוי,
24 בסעיף 5, שינוי בסעיף 6 מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר. כל דבר נתנו לך קולר ללכת,
25 ואמרו לך זה כן זה לא.

26 פתאום ב-11 מדברים איתי על הוספת שימושים, ב-11א הוספה... 20 – זה שינוי הייעוד. ותראו
27 מה עשו פה – לצרכי ציבור... כלומר מדברים איך ברחל בתך הקטנטנה. 62א(א)(1) התחלנו להגיע
28 לעולם של הוועדה העצמאית. כאן תלכו לסעיף קטן 14, "הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה
29 או למסחר...". אומרים להם אם זה תעשיה אז אנו מבדילים, זה לא כמו תעסוקה או מסחר.
30 כלומר כל כך יודעים מה נותנים לעצמאית, עד שעושים דיוק בתוך תעסוקה, מה אתה יכול
31 להוסיף ומה לא. מכאן לבוא ולהגיד שוועדה מקומית מוסמכת לגעת בשימוש קיים שקבעה

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

ג"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 הוועדה המחוזית? לפני 197... עד כאן סמכות טבועה ועיגונה בחוק.
- 2 סעיף 106 ב, הרי הגישו התנגדות, הם אמרו – חברה בכלל לא, באה הוועדה ואמרה לי בוא נשמע
- 3 את דיפלומט, בואו נראה, אולי ניכנס ללחץ הציבורי ונעשה מפאי גמל כחול לבן... אז תשאל 106ב,
- 4 לא ככה אוויר יאללה שיהיה. הקלות הבלתי נסבלת של הריסת זכויות, לא הולך, לא אפשרי.
- 5 אין להסתכל על תזקי נפט, אבל מסתכלים תמיד מפלטפורמה תכנונית קיימת. אם זכותי לקבוע
- 6 שימוש מדורג, אז הלו, מחר אני יכול לעשות שם עיבוד שפכים וטיהורי נפט על הכל? זה בסדר...
- 7 כשבאים לאזן אותי צריך להסתכל מהיכן באתי, זה משליך על אותה סמכות טבועה, אף אם יש
- 8 לנו פס"ד דלתות חמדיה, שאתה לא יכול לתת היתר אם מתעלם מהשימוש, או רובינשטיין שאתה
- 9 יכול לא לתת היתר אם התשתיות לא מספיקים... אין סמכויות טבועות מתרוצצות בחלל הקנייני
- 10 של עולמנו. לא חיים שם. איך יכולתי בהיתר, שאלה שרון – יכולתי, אבל הייתי מגיע לכאן שוב...
- 11 זה לא עובד. מה כן עובד? שעון חול, חוזה שמתבטל, עניין של אולי בכלל שלא יבנו. זה כן עובד,
- 12 עובד טוב.
- 13 המילים קטסטרופה, אני היום אמור לשבת מול 5714 איך זה קרה? כב' המהנדס רזי; זה נורא
- 14 מעניין מה שקורה פה, אבל מה בדיוק? באנו לבקש תכנית קטנה, גובה קטן, שינינו קווי בניין ואני
- 15 היום פה ניצב במצב בלתי אפשרי. לא סביר. לא הגיוני. ומיד נענה, אבל המסגרת של הדיון היא
- 16 קריטית להבנה, של כללי המשחק. אני בוועדת ערר לפי סעיף 12 אחרי שלא היה 106 ב ואין 62א
- 17 ויעוד זה יעוד, גובה זה גובה, ועל מה צריך לתת תשובה? בטיחות אם יש בעיה, אבל הכול בהתניות
- 18 לשלבי ההיתר. ואין סמכות טבועה.
- 19 נגיד שאדוני אומר, לאדוני יש סמכות טבועה, אז אדוני רוצה לשמוע פעם ראשונה, תגידו אתם
- 20 יכולים להקים פרויקט? אפשרי...? אולי רוצה לראות מה זה משטח, שיטת תפעול, והמהנדס
- 21 מספר שירד איתנו תשעה נקיים בדרכים וכו' ותעשו, ובסוף, טוב 60%... אין דבר כזה! ואומר
- 22 בהגינותו ולדמון, אנו בין הפטיש לבין הסדן. תכנון לא עושים בין פטיש לסדן. אבל הוא אומר זה
- 23 המצב, אתם צריכים פתור את הבעיה.
- 24 לשאלת היו"ר שחלק מהמרלוג מיועד להגדלה של פעילות עתידית וזה לא נדרש מיידית
- 25 לדיפלומט,
- 26
- 27 **עו"ד ולדמן:**
- 28 בהקשר זה אומר שהדיון שהיה בפני הוועדה המקומית העניין הזה נדון, וכנראה אותו נציג שעומד
- 29 מאחורי אמר את אותם דברים, שבשלב הראשון הם נמצאים ביכולת של כ-60 אחוז ולא צריכים...
- 30 אני אומר את מה שאני שמעתי במו אוזניי!
- 31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק: עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
מס' ישיבה: 016/20
תאריך ישיבה: 16/04/2020
כתובת הבניה: גר"ח 8634/10,
יד חנה 8635/2+3+7+9+10+11

מר יוסי חורב:

באופן עקרוני מתוכנן לשלב ב'... יש שני שלבים. למחסן הגבוה בלבד, יש שלב ראשון 11 אלף מ"ר ואחר כתוספת של 4000 מטר, סה"כ זה תוספת 15 אלף מ"ר. על פי התפלגות של החברה, אז שלב ב' בעיקרון 2027. רק ה-4000 מטר האלה. זה רק בחלק המזרחי. יש קוביה, בחלק המזרחי של 15 אלף מטר. היא תהיה בהתחלה 11 אלף, ואז נבקש עוד 4 אלף מטר. בהיתר הראשון יהיה 11 אלף ובהיתר הבא יהיה 4,000 מטר.

בקוביה של הגובה של 36 מעבר, רק זה, מתוך זה 15 אלף מטר, יבנה רק 11 אלף מטר. זה הרובוט הגבוה. השאר זה מבנה לוגיסטי רגיל. גם בו יש אחסנה.

מר רזי, חבר הוועדה:

יהיה חלוקה גם תפעולי וגם משרדי גם בשלב א' וגם בשלב ב'?

מר קוגל:

במרכז לוגיסטי יש לנו שלושה אזורים, אזור אחסנה בו המלאי שוכב מאוחסן ולא נוגעים בו בשלב הזה, לא נעשית בו עבודה. האזור השני, התפעול, אותו משטח שאנו מוציאים מהמחסן, שמים עליו מדבקה לאן שולחים, עושים עליו עבודות כאלה וכאלה עם הפחתת מלאי ממנו או הוספת מלאי, זה האזור התפעולי. השלישי זה אזור המשרדים, אלה שלושת האזורים שאנו רואים כאן. האזור הזה הוא האזור של המחסן הגבוה, אותה מחסנית שרואים את שני השלבים. האזור הזה כולו האזור התפעולי, שאנו מדברים בין תנועת המלאי וכל העבודה עליו, והאזור הזה הוא רמפת ההפצה בעצם, כאן הוא נטען אל המשאיות. זה אזור המשרדים.

א' יהיה כל הדבר הזה, בלי זה...

אפשר לעשות שלביות מאד מוגבלות, לשאלת חבר הוועדה רזי, שיטת העבודה רצה בפסים, אני אוכל להוסיף עגורן בהמשך.

מר חורב:

בשלב א' גם נצטרך 100 משאיות ביום, אולי קצת פחות, 80-85 משאיות.

אדר' הוק:

יש לנו תהליך, הוא מתחיל בשלב הייצור במפעל ונגמר על שולחנה של עקרת הבית בבית. באמצע יש שרשרת אספקה. מה קורה במרלוג? כל הסחורה שעליה אנו מדברים, נעה על משטחים. מטר על מטר – 20 יורופאלאט, עליו הסחורה נמצאת. המרלוג מגיע מהנמל, המשטחים האלה

- 1 הומוגניים – משטח שכולו אבקת מרק, קפה, או משטח שיניים. זה נכנס לתוך האחסנה. עכשיו
- 2 הגיע חומר הגלם למרלוג, מגיע תהליך המרלוג – ליקוט. מוציאים מהמחסן אוטומטית
- 3 משטחים הומוגניים, מייצרים משטח למכולת של כהן בחדרה, הזמין שני ארגזי קפה, שלושה
- 4 אבקת מרק ואחד של משטח השיניים. זה תהליך הליקוט, אם תרצו תהליכי ייצור, ואז זה הולך
- 5 להפצה. יש לנו תהליך כמעט תעשייתי של חומר גלם, ליקוט והפצה, וזה רק לקמעונאים על
- 6 משטחים.
- 7 מי המשתמש העיקרי של המסחר? עוברי אורח, נשים משפחות וילדים שבאים להשתמש שם.
- 8 מי משתמש עיקרי של מרלוג? רק עובדי המפעל, אין עובדי אורח. איזה רכב מגיע למסחר?
- 9 מכוניות פרטיות, של משפחות ולקוחות. מה מגיע למרלוג? רכב תפעולי, ממש כמו בתעשייה. מה
- 10 ביטוי הפיזי של המסחר? שפה אדריכלית, קומות בקנה מידה אנושי, 4 מטר, הרבה זכויות, מיזוג
- 11 אוויר, תקרות תותב. מה במרלוג? קוביות גדולות אפורות אוטומות גבוהות, כמו בתעשייה.
- 12 יש לכם ספק, מאחר ובמבאת אין שימוש של לוגיסטיקה, למה צריך לשייך, למסחר או לתעשייה?
- 13 לי אין. תראו מה ועדות התכנון עשו, הארץ מלאה בעשרות מרלוגים וכולם נבנו על קרקעות
- 14 לתעשייה ולמסחר. לשאלת היו"ר אם בסמכות ועדה מקומית, משיב שכן.
- 15 פארק התעשייה בקסריה, תכנית ג322, בתכנית הזו מאחר וקיסריה הוא מרחב גלילי, מי שמקבל
- 16 החלטות זה ועדה מחוזית חיפה בשבתה כוועדה מקומית. לפני כ-3 שנים בקיסריה היה המתחמה
- 17 הגדול ביותר של דיפלומט, חברת צסקוביץ, אישרו 34 מטר למחסן אוטומטי. סעיף 14 – שימוש
- 18 לתעשייה, ישמשו מבנים לתעשייה, בתוספת ייעודים כגון משרדים, חניות, מחסנים, בסוגרים לא
- 19 למטרות מסחר קמעונאי. הוועדה המחוזית באה והוציאה היתר בנייה על קרקע לתעשייה, זה
- 20 מאד לא יוצא דופן, כי באותה תכנית ג322 יש סעיף 14.3 – שטח שירות לתעשייה (מצטט). כלומר
- 21 בתכנית הזו יש ייעוד ספציפי למרלוגים והוועדה המחוזית לא ראתה שום קושי לקחת שטח
- 22 לתעשייה בלבד ולבנות עליו מרכז לוגיסטי.
- 23 לשאלת חבר הוועדה רזי אם יש מרלוגים שנמצאים ליד ישוב קהילתי כפרי כמו זה, אני לא יודע
- 24 לגבי הסמיכות. בתחילת הבוקר, אמרתי שבעיניי אם לא הייתה כ"כ הרבה אמוציונליות
- 25 במתנגדים, היו שמחים אם היו אצלם מרלוג.
- 26 רק רוצה לסיים במשפט אחד – צריך מסחר בשביל לוגיסטיקה. נעשה משחק מחשבתי, תארו
- 27 לעצמכם שב-2006 אושרו 98 דונם קרקע בייעוד מסחר, ביד חנה. ואנו באים פה היום לבקש מכם
- 28 לוגיסטיקה, אתם מאמינים שעורכי הדין היו באים לברך אותנו על השימוש המושכל בייעוד של
- 29 מסחר לטובת שימוש של לוגיסטיקה או שהיו בשצף קצף והפעם בצדק טוענים בלהט נגד הכנסת
- 30 לוגיסטיקה לשטח מסחר?
- 31 לשאלת נציגת מתכנן המחוז למתקני תשתית שכתוב – זה מתקן שומר וחדר ניתוב, זה בהיתר

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
ג"ח 8634/10,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

1 בעצם.

2
3 **אדר' אנג'ל:**

4 אחר הצהריים טובים לכולם. שואלת את עצמי בעצם שואלת אתכם את הוועדה ואת כב' יו"ר
5 הוועדה, עד כמה להיכנס לדברים, ואני ברשותך... אשמח פשוט לעבור מאד בקצרה על אותם
6 דברים שכתבתי בחוות הדעת. שמענו היום המון אי דיוקים גם בציטוט וכדומה. אם אתייחס
7 לדברים שייחסו לי כאלה ואחרים או ששכחו לייחס, לא נתמודד עם הזמן, ואנסה להתמקד
8 בנקודות העיקריות בעיקר שלהן, אסמוך על זה תקראו ובסוף תשאלו שאלות. מה שאעשה זה
9 אמקד בסוגיות שעלו היום לדיון ובעצם מה נושא המפתח.

10 מה שאנו מראים זה להזכיר לנו איפה אנחנו ואנחנו רואים פה שורת ברושים שגובהם הוא ואפילו
11 בעצם סדר הגודל של הבניין שאנו מדברים על האפשרות שלו בתכנית הזאת, על הגבהים, ושגם
12 במכלול הנופי בתמ"א 35/1 שורות הברושים באזורים החקלאיים של עמק חפר זה חלק מהסממן
13 הנוף והשפה של האזור הכפרי של עמק חפר. ואנו בעצם מדברים על מה עושה התכנון בעמק חפר.
14 (מקריאה מהמצגת).

15 לא באתי לענות להתנגדויות לפרטים אלא כדי לראות שהתכנית כמכלול על נושאים שבהם היא
16 יוצרת ודאות והנושאים שאותם היא משאירה פתוחים לשלב הבא של ההיתר, זו בהתאמה נכונה
17 כן או לא, ואנו מצאתי שכן למדיניות התכנון המחוזית והארצית ובסיוע לה.
18 הנושא של כמובן ההתאמה של הפעילות לכל הנושאים של מדיניות אחסון ותעשייה, האפשרות
19 לתמוך במסדרון האקולוגי ובנוף הכפרי בשולי האזור הבינוי הכפרי, הדרכים להתמודדות עם
20 הוראות שלביות או שימוש מדורג בתכניות, והאבחנה בין השלבים השונים וההליכים השונים של
21 תכנון, בינוי, והעיתוי בשימוש בכלים השונים בתכנית, בהיתר, ברישיון עסק ובתנאים שונים
22 ואחרים ובמגבלות ליצירת הגידור.

23 נצטרך כל הזמן לזכור שהדיון בשאלה אם נדרש איזון חוזר ומטיב לאיזונים שהוועדה המקומית
24 יצרה בהחלטתה, זו השאלה. המומחיות בעצם של ועדת הערר המחוזית היא מהבחינה הזאת,
25 היא נכונה, כי הרי ועדת הערר המחוזית בהבדל ממוסד התכנון המקומי והמחוזי עוסקת הרבה
26 פעמים בדיוק בתפר בין ההיתרים לבין תכניות בסמכות מקומית שאלה הם שני הליכים שנדונים
27 בוועדה הזאת.

28 לגבי המדיניות הארצית והמטרופולינית – עניין הפרשנות או אי הפרשנות, קראתי את המאמר
29 שכתב עו"ד מאמו וגם שמענו קודם על סמכות או לא סמכות של הוועדה המקומית. קודם כול
30 לשון החוק, אם יש סמכות בנושא הגובה, בנושא שינויי גובה, לא קובעת... עד מידה מסוימת
31 קטנה ולא משמעותית, סמכות הוועדה המקומית, ומכמות מסוימת משקל סגולי מסוים, זה נושא

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק: עח/1012/2020, עח/1011/2020
מס' ישיבה: עח/1013/2020, עח/1014/2020
תאריך ישיבה: 016/20
כתובת הבניה: 16/04/2020
גו"ח 8634/10, 11+10+9+7+3+2/8635-
יד חנה

- 1 של הוועדה המחוזית או מוסד תכנון אחר. יש מגוון נושאים שבהם יש סמכות למוסד תכנון
- 2 מקומי. היופי של הסמכות הזאת, שהוא לא קשור במידה, אלא הוא קשור למדיניות התכנון, לכן
- 3 חשוב שניכנס. איפה מתבטאת מדיניות התכנון? ואיפה שוקלת ועדה מקומית, האם נושא הוא
- 4 ראוי ואיך לגדר את מתחם הסבירות שבו, השיקול נעשה באמצעות או תכניות בהיררכיה גבוהה
- 5 יותר ומעל עח/5/27 ישנה עח/3/27 שהיא המתארית המפורטת ומעליה עח/200 ומעליה תממ/3/21
- 6 ותמ"א 1/31 ויש נושאים – גז וכו'.
- 7 היום גם תמ"א 42 שהוחלט לתת לה תוקף.
- 8 דבר השני, בכל תכנית, ואלה הוראות שהן מאד ברורות, ישנן בנוסף לאמירות המכאניות או
- 9 המאוד מסוימות, יש גידור – מה הגבולות. מותר לתת מסחר ומשרדים ובלבד שהם שימושים
- 10 נלווים לשימושים התעשייתיים. זו דוגמה, ובלבד שלא השתנה אופיו הכפרי של מקום וכדומה
- 11 וכדומה. האמירות האלה, והאמירות של מטרות התכנית, הן אמירות שמנחות את הוועדה
- 12 המקומית כשהיא מנסה בתוך התכנית לחבר בין הדברים ולראות איך לפעול ואיך לאשר תכנית
- 13 אחרת או בהיתר. וכמובן באמת התכנית שהיא ברמה היותר גבוהה.
- 14 אותי לא מעניין ועכשיו הפרטים, אם מישהו אמר קודם בטעות שיש פה חריגה בגובה מע"ח 200, אין
- 15 פה חריגה בגובה מע"ח 200. כי ע"ח 200 אומרת בשני סעיפים, באחד היא אומרת שניתן לחרוג מ-18
- 16 מטר בשביל מיכלים, ארובות, ועוד משהו אחד... ובסעיף נוסף היא כותבת בטבלת הזכויות – ניתן
- 17 לחרוג במקרים מיוחדים מעל ל-18 מטר בהחלטת ועדה מקומית. כלומר אי לכך, לא כל חריגה
- 18 ממנה, 3/27 אבל בוודאי לא 5/27 שאומרת שזה מקרה מיוחד אבל רוצה לאשר אותו בתכנית, כי
- 19 החוק מאפשר היום להחליט על כך גם בתכנית ולא רק בהיתר. וזה נעשה כמו שנאמר קודם לייצר
- 20 ודאות כלכלית ונפחית ותפקודית של המקום.
- 21 כאשר זה בנושא היררכיה של התכניות מבחינת כך שאם יש ספק שהנושא מוכל או לא מוכל
- 22 בגמישויות השונות ובמרחב אי הוודאות.
- 23 מה שחשוב הוא שהנושא של האחסון וגם כאן צוטטתי לא נכון, אבל אתן את הדברים כדוגמאות.
- 24 לא מתכוונת להיכנס בחוות דעת מסוג זה לתן ולקח הזה.
- 25 הבהרתי שאחסון רב הנפח, המטרופוליני, שמוציא ממרכזי הערים ומהאזורים שאמורים לשמש
- 26 באמת לתעסוקות שהן עתירות כוח אדם ונסמכות תחבורה ציבורית, אותן להשאיר במרכזי
- 27 הערים, ולהוציא החוצה לשולי המטרופולין ולמקומות שאמורים להיות לתעסוקה רכובה
- 28 ולמשאיות וטוב שעברו מכביש 20 לכביש 2 וכביש 6 – שם לשים שימושים תעשייתיים לוגיסטיים
- 29 ואחרים, שעושים פיזור, וגם כלכלית תפקיד כביש 6 לעשות פיזור.
- 30 זה המקום שעושה כמו חוק כלים שלובים, פיזור כלכלי למטרופולין, לפריפריה.
- 31 לשאלת היו"ר אם נדמה שאין מחלוקת, אני רוצה לתקן טעות. אמר פה קודם מומחה התחבורה

- 1 ד"ר בקר שאני מכירה משנים והראה את השטח שצפוני מערבי למחלף 6 עם 57, דרומית ליד חנה,
- 2 ואמר – הנה המקום נהדר לעשות פה תעשיה. אבל סליחה, מדיניות התכנון אומרת במפורש צמודי
- 3 דופן, אזורי תעסוקה במקומות שצריכים להיות, ומכיוון שפה אני נראה לי הבן אדם היחיד שידע
- 4 את זה, כשהייתי ראש צוות צפון במחוז מרכז וטפלי בעמק חפר, הגיע נחום איצקוביץ ראש
- 5 המועצה והציע לעשות בדיוק באזור הזה אזור תעשיה לקראת השלום, הנה כביש 6, ונאמר חד
- 6 משמעית, ממש לא. זו הצעה לא נכונה, לא תואמת מדיניות תכנון. יש אזור תעשיה עמק חפר,
- 7 הלכו להגדלה שלו, לעיבוי שלו, מצוין, יש אחרים, ובוודאי לא במקומות האלה.
- 8 לשאלת היו"ר, מה התייחסותי לכך שהסמיכות ליישוב הכפרי עם הגובה המוגבה של הבתים
- 9 ואופי היישוב הכפרי לא מתאימה לאזור תעשיה שבו תהיה בנייה בגובה ובמסה כזו, אני אתייחס
- 10 לזה ואם תרצו בסוף יש לי אפילו תמונה כזו. רק אגיד משהו שמאד מוחשי וידוע. אשלים את
- 11 הטיעון שאמרת... אזורי התעסוקה אמורים להיות, חלקם הם אזורי תעשיה, כמו האזור הזה.
- 12 אזור תעשיה, מלאכה ואחסון. והם אמורים להיות צמודי דופן. היוצא דופן הוא סיטואציה של
- 13 תעשיות שלא יכולות להיות ליד ישוב, כמו שבזמנו היה מפעל דמון מקרבה לקרבת ברנר או
- 14 התרחק ממנו או מפעלים אחרים שחייבים להיות סביבתית מרוחקים מאזורי מגורים.
- 15 לגבי הגודל – אני יכולה רק לתת, מידת הפעילות האקטיבית, אוכל לתת מספר דוגמאות. אם
- 16 ניקח את הרפת הגדולה של קיבוץ גינוסר שיושבת על הכניסה ליישוב, היא די דומה לרפת הענקית
- 17 של קיבוץ המעפיל שיושבת בשוליים של אזור המחנה של צרכי הציבור והמגורים של היישוב, או
- 18 בקיבוץ המעפיל את המפעל ניקח בניגוד למה שאמרנו קודם, זו דוגמה מצוינת שהוא בכמה עשרות
- 19 מטרים קרוב לבתי המגורים הראשונים שישנם בקרבתו של קיבוץ המעפיל. או אם ניקח במשמר
- 20 השרון את אוסף המפעלים שישנו או עוגן פלסט בכניסה לעוגן, או דוגמאות נוספות.
- 21 גם הממגורה הגבוהה ביותר שהיא בגובה המפעל פה, שהיא יושבת על הרחוב הראשי של כפר
- 22 ויתקין במרכז היישוב היא דוגמה לכך.
- 23 אבל היא פעילה הממגורה הזאת.
- 24 לשאלת חבר הוועדה סלמון, שהדוגמאות הם לא בגודל ולא בגובה הזה, לא בויתקין, לא בגינוסר,
- 25 ולא בהמעפיל, שהטענה היא לגובה עצום והקרבה לבתי המגורים, והדוגמאות אינן דומות – אני
- 26 משיבה שהדוגמאות מאד דומות. בהמעפיל מאושרים 30 מטר, בכפר ויתקין היא יותר מה-18-16
- 27 מטר שישנם.
- 28 וגם המבנים של הרפתות הגדולות. אני לא מדדתי את הרפת אבל זה סדר גודל של 18 פלוס מטר.
- 29 יש נתון וביישוב יד חנה, שההיסטוריה שלו מרחפת פה ולא מדוברת, ואנשים שישנם פה חיים בו
- 30 וחלקם חיו לפני כן, הוא יישוב שעבר תהפוכה אדירה. כשאושרה התכנית במרץ 2006 הייתה
- 31 תכנית והצליחה ע"ח/3/27 ליישב שני נושאים או שתי סוגיות שהיו על הפרק במדינת ישראל – גם

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

ג"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 פתרון לנושא ההתנתקות וגם פתרון לקיבוץ שהגיע לסוף דרכו ממגוון סיבות והיה צריך לייצר
- 2 איזושהי ישות חדשה. אזור תעשייה בשולי קיבוץ מקובל. בדרך כלל הקיבוץ או כולו קהילה אחת,
- 3 ופה בתפר הזה של יישוב שהפך ליישוב קהילתי והשתנה ויש אוכלוסיה ותיקה וצעירה, יש נושא
- 4 שהוא נושא ניהולי בחיבור. אבל החיבור הזה הוא קיים. אזור התעסוקה, בגודלו, כ-500 מטר על
- 5 200 מטר, או 160 על 200 מטרים, שהקו האורכי שלו הוא זה שמשיק ליישוב.
- 6 עכשיו אנחנו קצת מקדימים את המאחר...
- 7 לשאלת חבר הוועדה רזי, שיש פה פעילות של כלי רכב ומסה שונה לגמרי לא כמו פרות ורפת, אני
- 8 משיבה שתראה, אנו לא עושים פה ניתוח על איזו פעילות קיימת של כלי רכב במתקן אחר, של
- 9 בעלי חיים. ההשוואה היא כמו שקודם הסבירה הוועדה המקומית באופן מאד ברור. ההשוואה
- 10 היא בין עד סדר גודל של 20 מגרשים של 5 דונם שבכל אחד מהם יכול להיות מפעל או אוסף
- 11 מפעלים וצריך להתמודד עם התנועות של כולם בשעות מגוונות ובכמויות ששמעתם עליהם כאן,
- 12 של יותר מ-300 משאיות שהולכות פנימה והחוצה, ויותר מ-350 כלי רכב, לפחות פי שניים יכול
- 13 להיות. ואני אומרת כאן בסוגריים, חוות הדעת התחבורתית, הרצינית, היחידה היסודית היא
- 14 באמת זו שהוועדה המקומית ביקשה ותיקנה, זו שעשה רביב טל והיא אכן חוות הדעת, מכל אלו
- 15 שקראתי, היחידה שמסתמכת על התקנות ועל המספרים... אני חושבת ששני משיח בעצמה
- 16 כחברת ועדה תראה את זה.
- 17 חוות הדעת הזו מראה, שכשמשווים שימושים שונים של אחסנה, תעשייה ומלאכה, חוות הדעת
- 18 הזו ממש מראה את המספרים ואין ספק שמספרים התנועתיים לתעשייה, אחסנה ומלאכה בכל,
- 19 במגוון של שימושים שיכולים כן, והם יהיו כמו אזור תעסוקה בנימינה או צפון נתניה, כך ייראו,
- 20 יביאו יותר תנועות מאשר האופציה והאפשרות הזאת הלוגיסטית.
- 21 כאן יש שני דברים, קודם כול אני רוצה לשים דברים קצת אחרת ממה שנאמר, וזה מאד חשוב אני
- 22 חושבת לוועדה. התכנית הזאת שמוסיפה את האפשרות של גובה ושינוי קווי בניין, למעשה היא
- 23 מוסיפה את האפשרות ליישום ומימוש של אחד השימושים שעח/3/27 מאפשרת, אך לא נתנה
- 24 הכלים היישומיים לעשותו.
- 25 באה ועדה מקומית והחליטה – ראו רבותיי, אנו רוצים לאפשר גם השימוש הזה: הרי עדיין
- 26 אפשריים גם השימושים התעשייתיים של 3/27, הם לא עברו מהעולם. זוהי תוספת של אופציות.
- 27 כדי שאנו נוכל לאפשר לכם לעשות את האופציה של לוגיסטיקה ושל אחסון הלוגיסטי, אנו ניתן
- 28 את הגובה המוגדל. עכשיו הגובה המוגדל, מה הוא עושה? הוא מאפשר להיפטר מקושי שהוא
- 29 הקושי שאמרת. יש את המחיר של יותר גובה מאשר ה-15 מטר, אבל יש את התועלת שעכשיו
- 30 המרחק הוא כמעט 40 מטר, חמישה וקו בניין באזור המגורים ועוד 16 דרך ועוד 18 בתחומי
- 31 המגרש, יחד זה 39 מטר. אעגל ל-40 לצורך העניין, 40 מטר זהו כבר רצועה שגדולה יותר מכל

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

גר"ח 8634/10,

11+10+9+7+3+2/8635 -

יד חנה

- 1 שדרה אפשרית, יחד עם כל מה שישע בה. בתעשייה אם זה לוגיסטיקה רק רכב פרטי...
- 2 האדריכל הראה חתך מאד חשוב, שאותה הסתרה נופית שתהיה של עצים, די רגילים ודי
- 3 סטנדרטים בשרון ובשפה של המכלול הנופי ולא משנה אם אלה עצים מסוג זה או מסוג אחר,
- 4 אותם עצים ברגע שקו הבניין מתרחק, הם יוצרים את אותה הסתרה וההגנה האקוסטית היא
- 5 אותה הגנה אבל ניתן ליישוב דרך מלך מאד טובה מבחינת תנועה של רכבים פרטיים, הרבה
- 6 נטיעות. יכולות להיות 3-4 שורות נטיעות ואת זה מחפשים מהכיוון של המסדרון האקולוגי,
- 7 מהכיוון של השפה של המכלול הנופי, אז אם המסדרון האקולוגי אגב ופה אני רוצה לחזור,
- 8 תמא 1/35 בנוסח שלה אומרת במפורש שהיא אושרה בתחילת 2006 גם כן, ואומרת שבכל מקום
- 9 שמאפשרים בתכנית יעודים לפיתוח ולבנייה, גם המכלול הנופי שבמקרה של עמק חפר הוא רחוק
- 10 אמנם מיד חנה, אנו רק מנצלים את השפה שלו אם אנו רוצים, אבל אומרת המסדרון האקולוגי
- 11 לא יבוא על חשבון שטחים לפתוח וצריך למצוא פתרונות אחרים. יש פתרון אחר, כי אזור
- 12 התעשייה הוא הכי דרומי, כך שהמסדרון האקולוגי יכול לבוא מדרום לו וללכת מערבית ליישוב,
- 13 וכל הרצועה החקלאית שאנו מכירים, בין 5714 ל-444 שראינו כבר כמה פעמים היום וכבר צולם
- 14 בראש. הרצועה של 40 מטר מצטרפת מצוין למסדרון האקולוגי וקולט את המתחם התעשייתי
- 15 באופן נופי בצורה המיטבית. מבחינה זו יצא הפסדו בשכרו, אולי קצת יותר גובה או הרבה יותר
- 16 גובה, אבל הרבה יותר נכון למטרות האחרות.
- 17 לשאלת מר רזי אם מסה של 36 מטר על 160 מטר היא יושבת ליד בתים שגובהם מקסימום 6 מטר
- 18 זה נראה בסדר, אני משיב שאלה שאלות שהאדריכל צריך לענות עליהן אבל מזכירה שהראו לנו
- 19 היום פה 3 או 4 פעמים ש-26 מטר גובה ואני לא חושבת שההיגיון הכי חשוב זה 26 או 36, אבל גם
- 20 26 ואפשר גם בחתך פשוט לראות 36, אבל את זה האדריכל יראה לכם, אבל בוודאי 26 שהחליטה
- 21 הוועדה המקומית הם מוסתרים באותה מידה על ידי עצים כאלה, בדיוק באותה צורה, אבל
- 22 נוטעים לעומת זאת 5 שורות של עצים.
- 23 זו אווירה אחרת כפרית חסומה, ומרלוג"ג חזית מתה ואילמת ואזור חשוך יחסית, לפחות בחלק
- 24 המזרחי, זה בהחלט דבר טוב.
- 25 למעשה בכל שטחי החניה העילית, בתוך תחום ה-18 מטר היא כולה יכולה להיות נטועה. אין
- 26 מניעה שלמעשה תהיה פה הפרדה נופית מאד מאד מאסביבית ודרשה זו הוועדה המקומית.
- 27 ופה אני חוזרת לנושא של הדברים השונים שאני אמרתי – כן, כמעט כל נושא שאני ניסיתי לבדוק
- 28 ולדגום ולא משנה אם זה אקוסטיקה ומתרסים אקוסטיים או פתרונות אקוסטיים אחרים שדובר
- 29 עליהם קודם, או אם זה הנושא הנופי והמסדרון או כל הקשר, נופי, סביבתי, ותכף אכנס
- 30 לתחבורתי, כל הנושאים הסתכלתי האם אפשר להעביר לשלב ההיתר את ההחלטה המדויקת ומר
- 31 אברמוביץ התייחס בצורה מאד יפה כולל המתקנים הטכנולוגים שאפשר להעביר לשלב ההיתר.

- 1 מצאתי שיש סבירות מלאה ונספחי התכנית השונים, גם נספח נופי, מציגים את הקשרי הבינוי
- 2 האפשריים ובהחלט את המגבלות הנדרשות והתנאים שנדרשים בכל אחד מהנושאים האלה,
- 3 בעיקר סביבה ותחבורה וצריך לתת עליהם את הדעת.
- 4 אני רוצה ברשותכם לחזור למדיניות – אם מישהו קודם דיבר על הנושא של מסחר קמעונאי
- 5 ומרכזים לוגיסטיים קמעונאיים וערבב עם מה שאמרתי על המרכזים שבתווך של ערים, אל
- 6 תתבלבלו. אנו לא מדברים על מרכזים לוגיסטיים בערים שמתייחסים למשלוח... זה קשור גם
- 7 לתעשייה ויצור, מרכז לוגיסטי בעיר מקבלים מוצרים, אורזים, ומביאים משלוח לביתו של הלקוח
- 8 כתחליף להליכה לחנות – זה אמזון וכו'... מחר בבוקר בתחומי הערים יצטרכו ואנו נצטרך כולנו
- 9 להתמודד עם מרכזי שילוח כאלה ואחרים ולפחות נכון לעכשיו, התבוננות של מתכנני הערים
- 10 אומרת, בתחומי הערים שכנראה מרכזי השילוח ישתלבו טוב מאד באותו מסחר עם חזית
- 11 מסחרית לרחוב מאשר בחנויות גדולות כאלה ואחרות, אבל כל הדיון הזה אני אומרת בסוגריים
- 12 הוא דיון בערים, אנו מדברים על מרכזי תעשייה והפצה.
- 13 הלוגיסטיקה – כשאני אוכלת כיכר לחם בבית, אפיתי כיכר לחם, זה שימוש רגיל בכל בית. אני
- 14 אופה כבר כמה עשרות כיכרות ומקימה מאפיה קטנה, אולי אני חנות עם איזושהי תוספת של
- 15 ייצור. וכשאני מקימה מאפיה שבמקרה אני באה מאחת כזאת, אז זו תעשייה... והגודל והכמות
- 16 הופכים את זה לתעשייה. עכשיו כשאתה לוקח במרכז שילוח עירוני ואורז לבן אדם את הטלפון
- 17 שהוא ביקש ושולח, זה מחליף את זה שהוא הולך לחנות למסחר, אבל כשאתה הולך למרכז
- 18 לוגיסטי כזה, מגיעים לפה משטחים... מה מייצרים פה? מייצרים פה משטחים סגורים הטרונגניים.
- 19 נכנסים למקום כזה משטחים הומוגניים ממגוון מקומות, והייצור הוא לקחת ולפרק מתוכם
- 20 מוצרים ולארז מחדש למשטחים הטרונגניים.
- 21 ברור ותואר קודם, נושא הציוד וצורת העבודה, שהיא צורת עבודה תעשייתית. ולכן זה חלק
- 22 מייצור ומשרשרת הייצור. להגיד שאם אחר כך מגיעים לצרכן קצה שזה גם לא מרבית המקרים,
- 23 כי מגיעים במרבית המקרים לספקים כאלה ואחרים, זה לא נכון. הרי גם מפעל תעשייתי, אם
- 24 נחזור לאותה מאפיה, מה מאפית דגנית ברמת השרון או כל מאפיה אחרת, שמשווקת לחם
- 25 לחנויות, מפיצה לחם לחנויות, אז מה, זה הופך אותה לסוחרת? או מי שמשווק ישר ללקוח את
- 26 הספקיית האם זה הופך אותו לחנות? לא. יש בסדר הגודל או במערך שהוא לא משווק מוצר
- 27 מוגמר אלא עושה עבודה של העיבוד, לכן זו תעשייה. כמו שיש תעשייה חקלאית שעושה עיבוד
- 28 בייצור חקלאי, לכן זה חלק משרשרת הייצור.
- 29 יעד ההפצה גם הוא לא קריטריון. מה שתנובה עושה שאוספת מכמה מפעלים או שטראוס עלית,
- 30 הם כן. לא מסחר אלא חלקם תחליף ייצור כי המדינה שינתה פניה בחלוקה בין ייבוא וייצוא
- 31 מקומי, כי החליטה לפתוח עצמה לתחרות. זה לא הופך כל מערך לוגיסטי למערך של סוחרים. לא.

- 1 בסוף זה מתחבר גם להגעה של לקוח למוצר בדיד, אך לא זה המקרה.
- 2 למה נדרשים האיזונים? הלכה הוועדה המקומית ואמרה – אני נותנת את הגובה הנוסף כדי
- 3 לאפשר את האחסון האוטומטי או לא, אבל אחסון שהוא במרכז לוגיסטי של אחסון. הנה פתרתי
- 4 את הבעיה. באותו רגע עשיתי תוצאות לוואי מצוינות שדברנו עליהן לפני רגע, בהקשר של המכלול
- 5 הנופי וכדומה, ושיפור עבור היישוב ורכב פרטי בצפון וכדומה. עשיתי רק טוב עם שינוי הגובה
- 6 והסטה של קו הבניין הצפוני דרומה. אבל אז כשבאותה נשימה בנושא השלבויות או השימוש
- 7 המודרג שקבעה הוועדה המקומית, היא באמת מונעת לשקול להשתמש באותו שימוש שאפשרי על
- 8 פי עח/3/27 ושרצתה הוועדה המקומית לאשרו. ולכן נדרשת הפעולה שלכם פה לאיזון.
- 9 כאן אני עוברת למה שאני אמרתי בנושא התחבורתי ויכולים להתנפל עליי אלף התנפלויות, כי
- 10 כשאני העליתי בחוות הדעת, בעצם הצעתי, שמתי תמונה ואמרתי – ניתן בהגדלה של קנה מידה,
- 11 כמו שיש לנו ברמפה של כניסה ויציאה שהיא צרה מדי לבניין גדול וכמו שעשתה הוועדה
- 12 המקומית עמק חפר, כדי לשמור בכוונה על התנועה בה ואותו כביש כפרי שמוביל מכביש 4 לכפר
- 13 ויתקין וכדי לשמור על הגשר הוותיק, ולשמור הלאה. איזשהו שקט בתנועה ולהעביר תנועה אולי
- 14 למקום אחר, בכל מקום המטרות הן אחרות.
- 15 אני אומרת שכן אולי ניתן, לא אמרתי שאולי ניתן בדקתי ושקלתי, אבל ארמין אמר שקבלנו חוות
- 16 דעת, בדקנו אותה. אני אומרת שאם אני רואה בהבזק את האפשרות הזאת כאחת האפשרויות
- 17 שאפשר בהיתר לתנועות היוצאות בשעת בוקר לייצר מצב שאפשר בפסק זמן יוצאים...
- 18 לשאלת היו"ר למה אני מתכוונת, אני משיבה שזו הדגמה, שאפשר לשקול. הרי ב-120 המטר
- 19 האחרונים, של כביש המט"שים שנקרא מס' 19, כביש אחד מתפצל לאחד לכיוון מערבה ונדמה לי
- 20 13 לכיוון מזרחה, במספר שלו בתכנית. ב-120 מטר האלה מכביש המטשים, עד ולכשתאפשר
- 21 תכנית בוועדה המחוזית לחיבור ל-5714, של כביש המטשים, עד לאותו רגע, צריך לחיות, ואם
- 22 אנחנו שומעים שהשימוש של האחסון הלוגיסטי הזה, שהוא... אני חוזרת ואומרת, הוא לא רק
- 23 שהוא מותר על פי עח/3/27 אבל לא התאפשר ועכשיו הוא יכול להתאפשר, וגם הוא יותר טוב
- 24 כנראה, לפחות יש מספר נכבד של אנשים ואנשי מקצוע והוועדה המקומית שחושבים שהוא טוב,
- 25 הוועדה המקומית העצמאית חושבת שבסופו של דבר הוא טוב, אבל צריך למצוא את הפתרון עד
- 26 לאותו זמן שמדינת ישראל באמת תסלול את 444 וכו', אז במקום זה אולי עד שתאשר התכנית
- 27 הזאת בסמכות מחוזית לשמחתנו עם תמא 42 היא באמת בסמכות מחוזית אבל ייקח זמן, ואי
- 28 אפשר כנראה, וכנראה לא תהיה השקעה במפעל יחיד מרכזי בלי שאפשר יהיה להפעילו במאה
- 29 אחוז.
- 30 הוא גם מביא פחות תנועות מאשר עח/3/27 אז יש סבירות לתת לו לפעול במלוא הבניין שלו.
- 31 ההצעה אומרת שב-120 מטר האלה גם אם לא הרחיבו את הדרך, אפשר להיכנס ימינה ימינה,

- 1 אבל היציאה בבוקר תהיה אולי בעייתית, אולי אם תהיה זליגה. בשעות השיא אנו יודעים שלא
- 2 אמורות להיות יציאות של רכב כבד מהמרכז הלוגיסטי, אבל אם ולכשזה יכול לקרות אז אומרים
- 3 – בואו בצומת הזה או בצומת הקודם נתחיל לווסת את התנועה. נגיד שחלק מהזמן יכולות לצאת
- 4 משאיות צפונה ומערבה, וחלק התושבים מהישוב יוכלו לצאת דרומה ומערבה כדי להגיע ל-5714
- 5 ולצאת.
- 6 לשאלת חבר הוועדה רזי, אני אומרת שזו הצעה שאפשר יועצי התחבורה שישקלו אותה, שיהיה
- 7 רמזור שיחליף בין התנועות מתוך תחום המגורים לבין אזור התעשייה למקרי חירום כאלה.
- 8 אני לא יועץ תחבורה, אבל אני יודעת יפה מאד ממקצועי כמומחית למומחים, שזה המקצוע של
- 9 מתכנן מחוז, או מתכנן מחוז בדימוס, שזה סביר לשאול את השאלה הזאת ולבקש שמישהו יבדוק
- 10 אותה. אבל לא צריך לעשות את זה עכשיו. עדיין הוועדה המקומית תוכל לשקול גם דברים
- 11 אחרים, לא רק רעיונות שנעמי אנג'ל חושבת עליהם או מישהו אחר.
- 12 לשאלת חבר הוועדה רזי באשר לכך שיש שתי חוות דעת שונות, אז אני אומרת שזו שבדקה באופן
- 13 שיטתי את האפשרויות ונעשו עליה בקרות חוזרות של מהנדס הוועדה המקומית ושל מוסד
- 14 התכנון שהוא הוועדה המקומית העצמאית עמק חפר, והיא עצמאית, שעליה אני קרוב לוודאי
- 15 סומכת את דעתי. ישנה כמובן חברה מקצועית שתסתכל אבל כן זו חוות הדעת.
- 16 לשאלת היו"ר שאנו טוענים שמשפטית הוועדה המקומית שגתה ושאי אפשר היה לקבוע
- 17 שלביות....
- 18
- 19 **עו"ד גלאון:**
- 20 לשאלת היו"ר, יש שלבון ביניים קטן, לא רק שאני אומר שלא יכולה, אלא אני אומר שמבחינת
- 21 סבירות שיקול הדעת בבואה לשים את 40 המפעלים שלא יודעת מה יכול לקרות מחר בבוקר, לא
- 22 סביר לשאול את נעמי מה את רוצה. עכשיו בוא נשמע מה היא אומרת.
- 23
- 24 **אדר' אנג'ל:**
- 25 אמר עו"ד ולדמן ובצדק, בהליכים תכנוניים כמעט תמיד... מה אתה יוצא בתכנון? זה האבא הילד
- 26 והחמור. אם האבא רוכב, יגידו הילד צעיר... אם הילד רוכב אומרים לו לא יפה האבא זקן. ואז
- 27 שניהם רוכבים על החמור, ואז אומרים מסכן החמור ואז הם נושאים אותו עליהם....
- 28 הדרך ללכת, היא שכששומעים טענות לדעת לומר – אנו יודעים שאנו עושים את הדבר הנכון.
- 29 הילד צריך לרכב על החמור, ולפעמים יש החלטה שצריך להכריע, וההכרעה שאתם תכריעו,
- 30 תכריעו על הערכים שמעל להחלטה שלכם. אז ההחלטה שלכם האם לאפשר את השלביות היא
- 31 תגיד – אנחנו לא מאפשרים אחסון לוגיסטי, אנו לא נותנים לו העדפה, למרות שהוא אמור להיות

1 באזורים האלה, אנו נותנים העדפה לנושא של ודאות מוחלטת של הפתרונות התחבורתיים
2 המקלים. רק בפתרונות שהוועדה המקומית אמרה. אם כי הוועדה המקומית נתנה לעצמה את
3 האפשרות שאם היא נתנה פתרון אחר, גם הוא יכול לבוא בחשבון.
4 אני אומרת שהאחסון הלוגיסטי זה מקומו, זה גם המקום ליד כביש 6 ובוודאי כש-444 יקום,
5 מתכננים לעתיד ולא להווה או לעוד שנתיים, אלא באופן יותר ארוך טווח.
6 כדי לאפשר לתקופה הזאת לעבור, לא צריכה לומר כמו אביגדור יצחקי שישנו בשק"שים, אלא יש
7 פתרונות מקלים לנושא התחבורתי הזה. גם מה שהסבירו היזמים על ההדרגה בכניסה שלהם
8 לפעילות. מצד שני שחייבים ודאות כלכלית שההשקעה תיכנס לפעילות כלכלית בזמן סביר. ואי
9 אפשר להשכיב השקעה כזו בכזו אי ודאות הרבה זמן. אם ישנו את הפתרון הזה, לא צריך להכניסו
10 לתכנית אלא לתת לוועדה המקומית לתת את כל הוועדות המקומיות, ולהאיץ אותו כמובן.
11 זה מה שהייתי עושה כב' היו"ר, הולכת על הכיוון הזה, מסתמכת על חוות הדעת, גרסה 9 שהייתה
12 מאד יסודית, אמינה, שקופה ומבוססת ולא זרקה דברים באוויר.
13 לשאלת חבר הוועדה רזי, שהוועדה המקומית כן אמרה לעשות שלביות, אני משיבה שמוסד תכנון
14 כשצריך להכריע בהתנגדויות ועררים ולפעמים בהחלטות הפקדה, צריך להכריע ויש קונפליקט
15 ואני אומרת שבקונפליקט הזה השימוש הנוסף הזה הוא טוב, הוא יותר טוב ליישוב ובסופו של
16 דבר יותר טוב גם מבחינת תנועות וגם מבחינת האופי הכפרי וגם מבחינת האופי הכפרי של
17 היישוב, יותר טוב מפתרונות אחרים, לכן כדאי לאפשר אותו.

מר אייל קוגל:

19 לוגיסטיקה באמצעות אוטומציה, זה המערכת המתקדמת ביותר, המערכת שרצה, מגבלת
20 המערכת הזאת שהגובה האופטימלי שלה הוא 42 מטר. זה טבע, זה אוסם, טמפו, זה כל אחד אחר
21 שאנו עשינו, כשמדברים על גבהים של 31, אנו לא יכולים לחיות עם זה. הורדנו את המקסימום
22 של הגובה, ואנו גם יורדים מתחת למפלס האפס.
23 לשאלתך עו"ד מאמו, אמזון לא יכולה להיכנס, אי אפשר, זה מבנה שייעודי לדיפלומט, המבנה של
24 טבע כבר 3 שנים עומד להשכרה במחיר רצפה ולא הושכר בו מטר אחד. זה מותאם בדיוק, זה לא
25 יורו פאלט ואמריקן פאלט, זה דיפלומט.

מר אשר שליון:

28 אני יו"ר תעשיות יד חנה חומש, מטעם היזם והאגודה השיתופית. סחבתי את זה באוטו.
29 אמירת יובל גלאון מדויקת. יש סוגיה אחת בלבד שהיא סוגית השלביות, הובן פה להערכתי לא
30 נכון את האמירה של נציג דיפלומט. אנחנו הסכמנו ולקחנו על עצמנו להפחית את דיפלומט בהיקף
31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גו"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 הבנייה שרצתה מלכתחילה. הבסיס עליו הסמכנו וזה מה שהם חייבים לעשות ובלי זה אין עסקה,
- 2 זה אותם 100 או 85 משאיות שיש להם היום. אי אפשר להגיד להם תאכלסו 60% קרי תשאירו 20
- 3 משאיות באיירפורט סיטי.
- 4 לשאלת נציגת מתכנן המחוז מאיפה נכנסים ליישוב, זו הכניסה. אם התכנית לא תתקבל זו תמשיך
- 5 להיות הכניסה גם לכל אזור התעשייה, וגם לכל היישוב.
- 6 אם תאשרו התכנית, הכניסה לכל אזור התעשייה התפעולי יהיה מדרום, לא תהיינה משאיות
- 7 מצפון ורק מכוניות פרטיות.
- 8 אין עוד כניסה ליישוב. הייתה כניסה שנסגרה, כי משרד התחבורה לא אישר. מה שהוועדה תגיד
- 9 אנו מוכנים לעשות, חיבור כזה הסכמנו לממן התכנון והביצוע ובלבד שלא יהיה תנאי מתלה, כי
- 10 לא בשליטתנו. הקרקע לא שלנו.

גב' רעיה דיזי:

- 12 אני חברת הנהלת תעשיות ותושבת יד חנה. אתייחס לדברים ולדייק של יו"ר הוועד המקומי
- 13 שאמרה שהיא מייצגת ומרבית היישוב שהוא מתנגד. יש לנו 265 משפחות, ומתוכן 65 הגישו
- 14 התנגדות. ו-200 משפחות לא הגישו התנגדות.
- 15 הטענה שלא כולם...
- 16 הטענה של יו"ר הוועד שרוב היישוב מתנגד ושאלו כסף לשלם, לא נכון, כי יש את עו"ד אוריון
- 17 שהציע לכלל היישוב לייצג את עצמו בחינם, כלומר 200 משפחות ביישוב הזה לא מתנגדות. יש פה
- 18 65 משפחות סה"כ שעושות רעש גדול.
- 19 לב לבה של ההתנגדות נוגע בעיקר לפן הכלכלי – יושבת הראש הדגישה את זה, שאחוז מסוים
- 20 מתושבי היישוב מקבל כסף, ולכן התחילו. יושבת ראש הוועד אמרה שההתנגדות תיפטר אם יהיה
- 21 פן כלכלי שישולם לכלל התושבים.
- 22 לגבי ילדים וקורקינטים – הם לא נוסעים איפה שאמורות לנסוע המשאיות והרכב התפעולי, גם
- 23 לא ב-120 מטר של היציאה ליישוב. בחוות הדעת וגם יו"ר הוועד אמרה שאנו מוסדות החינוך
- 24 נחשפים בעצם לתנועה, זה לא נכון, מוסדות החינוך נמצאים בפנים היישוב ולא בשבילים.

נציגת מתכנן המחוז:

- 27 שואלת את חברת דיפלומט: יצאו מנקודת הנחה שהתפיסה התפעולית זה מחמש בבוקר, אבל
- 28 אומרים להם שאפשר רק משעה שש. האם זה משפיע על המחשבה שלכם? כי כל הזמן הדגשתם
- 29 שיהיה משעה חמש. ונציגת להגנת הסביבה אומרת שניתן לעבוד רק משש.

מס' תיק: עח/1012/0220, עח/1011/0220
מס' ישיבה: עח/1013/0220, עח/1014/0220
תאריך ישיבה: 016/20
כתובת הבניה: 16/04/2020
גו"ח 8634/10,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1 **אדר' אנג'ל:**

2 זה לא נכון. ארמין לא פה אבל עו"ד ולדמן פה ויכול לאשר. נושא של שעות הפעלה הוא לא בחוק
3 התו"ב, זה קשור לחוק למניעת מפגעים, יש סמכות של יו"ר, יש חובה על עמידה בכל שעה שהיא
4 לא לפי התקנות בכל הסטנדרטים שצריכים לעמוד בהם, אז יכולים להחליט החלטה כזו-את
5 שואלת תפעולית מה יקרה...

6
7 **מר חורב:**

8 דבר ראשון, בקשה להתחיל בחמש בבוקר הייתה כחלק מההתגמשות שלנו בפני התושבים. היום
9 אנו יוצאים בשש וחצי, אמרתי את זה. היות ואנו גם מצפינים וגם יש בקשה לא להיכנס לשעות
10 העומס, הסכמנו להקדים את שעת היציאה.
11 יש עיריות שלמות בארץ כמו ירושלים אגב שאי אפשר להיכנס אחרי שעות מסוימות, לכן צריך
12 לצאת מוקדם.
13 אני לא מכיר חוק שאומר שלנוע עם משאיות אפשר רק משש בבוקר.

14
15 **עו"ד קינן:**

16 איזה חוק מפנים אותנו?

17
18 **עו"ד גלאון:**

19 יש חוק רישוי עסקים, יש חוק למניעת נפגעים ויש חוק תכנון ובניה, ויש חוק שרוצים לפתור כל
20 הבעיות ברגע אחד... לא מכיר. חוק התו"ב עוסק בשימושים וייעודים ולא בשעות הפעלה או שעות
21 עבודה.

22
23 **נציגת השרה להג"ס:**

24 יש תקנות למניעת מפגעים, וחל איסור על פעולות פריקה וטעינה - זה חוק, אי אפשר לעבור אותו.
25 יש שעות פעילות.

26
27 **יו"ר:**

28 נצא להפסקה של עשר דקות.

29
30 **- אחר הפסקה -**

נציגת השרה להג"ס:

בעניין המגורים שכ"כ קרובים, אני מפנה לוועדה המקומית ולאגודה, המגורים הם מאוד מאוד קרובים והדוח האקוסטי שנעשה, של שומרני, של מסמכי התכנית, הראה שיש חריגות. יחד עם הפתרונות שהוא הציג, הציג קיר אקוסטי בגובה של 7.2 מ' וגם מיגון דירתי שלא באמת נותן מענה. יחד עם הפתרון הזה עדיין יש חריגות.

שאלה נוספת, יש תקנות שאוסרות פעילות בשעות מסוימות ויש לעמוד בזה, לאורך כל הדיון שמעתי שרוצים לצאת בחמש בבוקר. זה לא שעות הפעילות אלא אם מישהו יאמר, אם אתה מוציא משאית, זה אומר שהמשאית הטעינה את עצמה, כלומר עבדה בשעות הלילה.

יו"ר:

לפי דוח הפעלה של היזם שמדברים על הפעלה מחמש בבוקר, האם זה עומד בתקנות למניעת מפגעים?

עו"ד ולדמן:

אמירה כללית שתמיד נכונה. שהפעילות של המקום הזה לכשייבנה יהיו בהתאם להוראות הדין, מכל הספקטרום של הדינים החלים. בין אם זה תו"ב או חוקים אחרים. יש התייחסות בסעיף 6 לתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש, משנת 1992. בסעיף 6 כתוב הוראה באה – "לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר ... " (מצטט). פעולות פריקה וטעינה וכו'.

אז אם ההוראה תהיה רלוונטית למקרה שלנו, ואינני בטוח, ואיני רוצה לקבוע משמרות, אבל אם תהיה רלוונטית היא תהיה רלוונטית סימן קריאה.

יחד עם זאת שיובהר, הובהר לנו במסגרת הדיונים בוועדה שהמשאיות שנכנסות בסבב האחרון שמגיעות, המשאיות הפצה, הן נכנסות, מחנות את עצמן באחוריים, בחלק הדרומי של המתחם, ברוורס, ובמסגרת הפעילות של הלילה, בתוך המתחם שהוא אזור תעשייה, הן מתמלאות, ובבוקר יש את האזור של החניה העילי, לכלי רכב פרטיים, מגיעים הנהגים, מחנים שם, הולכים למשאיות שלהם מפעילים את המשאיות ונוסעים להפצה. כלומר הסיטואציה היא שהמשאית יוצאת אחרי שכבר הוטענה ויוצאת.

מבחינת העניין, לא בטוח בכלל שאנו מדברים על הוראה שרלוונטית לנוכח כך שמדובר על אזור מגורים.

עו"ד אור:

התקנות מוכרות לי. עסקינן באזור מגורים בלבד, יש הגדרה לאזור מגורים בסעיף 1 – "אזור

- 1 שנקבע אזור מגורים בתכנית בניין העיר...". בתכנית שלי אין מגורים, זה לגבי משאיות אשפה,
- 2 מסחר עירוני בתוך הערים. משאיות אשפה שהיו מגיעות לפני שש או אחרי עשר...
- 3 לשאלת חבר הוועדה רזי, שזה אזור מגורים וכך אומרת נציגת המשרד להג"ס, אני אומר שאזור
- 4 המגורים אמנם סמוך אבל הוא לא צמוד לאזור התפעולי. האזור התפעולי מרוחק 200 מטר
- 5 מהחזית הפונה אל המגורים, אסור לשכוח.
- 6
- 7 **נציגת השרה להג"ס:**
- 8 השאלה השנייה הייתה לגבי הנושא של אקוסטיקה והדוח מצביע על חריגות. גם הפתרונות עדיין
- 9 יש חריגות לנושא המגורים.
- 10
- 11 **עו"ד אור:**
- 12 איפה בדוח יש חריגה ספציפית?
- 13
- 14 **נציגת השרה להג"ס:**
- 15 תיכנס לדוח עצמו, תראה מה הוא בחן. כל מה שהוא בחן יש חריגות כלפי המגורים, יחד עם הקיר
- 16 האקוסטי שנבחן, מצפה לקבל תשובה.
- 17
- 18 **עו"ד ולדמן:**
- 19 לא יודעים מה ילד יום במועד הקובע, אם יהיה מצב שבו המבנה שמהווה חסימה לחלק הצפוני
- 20 יותר או החניות התפעוליות שנמצאות באזור המזרחי יותר, שהן חניות כאלו, יש מצפון להן קיר
- 21 אקוסטי, אם הקיר האקוסטי הזה לא יתן את המענה למגרש, אזי יהיה פתרון מתאים בין אם
- 22 בהגבהת הקיר.
- 23
- 24 **נציגת השרה להג"ס:**
- 25 כבר היום ידוע שהוא לא נותן את המענה.
- 26
- 27 **עו"ד ולדמן:**
- 28 יהיה פתרון לעניין הזה, בין אם במיגון ביתי או פתרון אחר.
- 29
- 30 **אדר' הוק:**
- 31 יש שני דוחות אקוסטיים – אחד נעשה עם התכנית, שתי הדוחות בדעה אחת – ההפרעה

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גו"ח 8634/10,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

1 האקוסטית היחידה במרלוג היא מתנועת משאיות לאחור. הדוח מתייחס לצורה הזאת, 61
2 דלתות פונות דרומה, ורק 14 בצד מערב. הדרומיות, מאה אחוז מהתנועה של סמיטריילים רכב
3 כבד באה רק לדרום. כל הרכב הכבד נמצא רק מדרום. וגם הדעת נותנת שהבניין עומד בצורה כזו
4 שכל הרעש שמקומו בדרום הבניין ימסך אותו.
5 תישארנה הבעיה של 14 משאיות עירוניות במערב, שם לעת מתן היתר בנייה יש צורך לחזור על
6 הדוח ולוודא שהוא בסדר, אם תהיה תקלה החלטת הוועדה הולכת ומחמירה, לפני מתן אישור
7 אכלוס תתבצע בדיקה בשטח ויינתנו פתרונות.

נציגת השרה להג"ס:

10 לדחות לשלב ההיתר זה לא לעניין.
11 כבר עכשיו מהדוחות ברור ששמו קיר אקוסטי כי יש חריגות כלפי המגורים, כבר עכשיו. אז
12 פתרונות שהוצעו במסגרת הדוח, לא נתנו פתרונות מתאימים שיכולים לפתור את הבעיה. לדחות
13 לשלב ההיתר זה רק לדחות את הבעיה למאוחר יותר.

עו"ד אור:

16 יש תב"ע תקפה שלכאורה מאפשרת היום את אותם רוורסים באותן שעות באותן עוצמות במרחק
17 200 מטר, באמת סמוך. התב"ע הזאת לא עושה שום שינוי בעניין הזה, לכן ההפניה אל היתר
18 הבנייה ואל טופס האכלוס, הוועדה המקומית בהחלטתה הגנה פי כמה וכמה מהמצב התקף. יש
19 פה רק שיפור ולא הרעה, ואי אפשר לבחון את המצב כאילו אנו מדברים על שטח שהוא פארק
20 עירוני. הוא לא. הוא אזור שצריך לאכלס תנועת משאיות עם פעילות שאמורה להפריע להם. היום
21 המצב יותר טוב.

מר רן קליק:

24 אני יועץ הסביבה.
25 אני חושב שהטענה שנאמרה ע"י נציגת המשרד להג"ס, לא רק שהיא נכונה אלא ראוי שהיא תקבל
26 התייחסות רצינית יותר מטעם היוזמים, לטובתם הם. זה מה שאמרנו בדיון בוועדה המקומית.
27 החוק למניעת מפגעים הוא חוק שמחייב אותם, וההגדרה של שעות הפעילות היא אמנם אחד
28 הרכיבים בחוק, אבל החוק מגדיר את הערכים ברמות דציבלים ורמות רעש שבהם חייבים לעמוד.
29 יש הגדרות שונות, כמובן בין 10 ל-6 בבוקר לבין מה שקורה במהלך היום.
30 אם אתה עושה רעש שעולה על חצי שעה, צריך לעמוד ב-40 דציבל בתוך הבית. אלה רמות רעש
31 מאד נמוכות. בכל עבודות לילה, לא משנה באיזה פרויקט, לא מצליחים לעמוד בהם. אנו מלווים

1 את נת"ע בפעילות שהיא מחויבת ויש קירות הגנה ומתפרסים והכול, ברגע שהמשאיות עושות
2 רוורס, בשעת לילה, כשאין רעש רקע, הוא מוגדר טון בולט, כלומר האוזן לא מתרגלת אליו כמו
3 הרבה רכבים לאורך כביש 6 אלא יש טון בולט שמעיר אנשים. לכן התקנה הזאת, קשה לעמוד בה.
4 אנו במקרים מאד חריגים מצליחים לתת למשאיות לעבוד במקרים חריגים ליד מגורים, וקיר
5 אקוסטי לא פותר את הרעש, כי זה טון בולט. זה לא מאפשר לפעול. זה נקבע גם ע"י נציגי היזם
6 אבל גם בבדיקה שלנו.

7 בעצם מה שנאמר פה ע"י נציגי היזמים ועכשיו אני יותר מודאג ממה שהייתי מקודם, שאם
8 המשאיות האלה לא יוצאות בשעה חמש יש להן בעיה להגיע ליעדם.

9 אמרנו שהם הקדימו את השעה כי הם מרחיקים צפונה, לפי מה שאני הבנתי, המשאיות צריכות
10 לצאת מוקדם, זה יכול להיות לפני שש, וככה הוצהר לאורך כל הדיון, ויכול להיות גם בשש
11 בבוקר. איזה משאיות צריכות לצאת מוקדם? 14 מתוכן נמצאות בצד המערבי, בדופן שללא קיר
12 אקוסטי, ועוד 61 מאחורה. כלומר יש לנו עשרות משאיות שעושות רוורס, נגיד שטענו אותן ופרקו
13 אותן, הן מתניעות ועושות מרכיב תמרון, ופועלות בעצם בשעה שבה לעמוד בתקנות הרעש הוא
14 מאוד מאוד קשה. הבדיקה הזאת הכרחית, ומאחר והיא נעשתה באופן לא חוקי, גם לטענת
15 הוועדה המקומית שצריך לבדוק את זה, כי אחרת מה החוק להגנת מפגעים אומר? שאם יקחו
16 אקוסטיקאי, אפשר לעצור אותם ואפשר לעצור כל בוקר, כי כל בוקר שתהיה חריגה יעצרו אותם.

17 רמות רעש מורשות – כתוב 45 דציבל או 40 דציבל. רמות הרעש האלה צריכות להיבדק.
18 אני חושב שבסופו של דבר יש כאן סוגיה, כלומר בעיקר בגלל המרחק, אם היינו ב-100 מטר יותר
19 רחוק, היינו יכולים למצוא פתרון. אולי אם תקרה את כל אזור הכניסה והיציאה, זה יפתור אבל
20 זה לא בתכנית שהוצגה, ואנו עם בעיה שלא בטוח שבשלב ההיתר יש לה פתרון.
21 נקודה שנייה, יש עוד סוגיות, קריטיות וחשובות ולא קבלנו מענים. נושא הרוחות – אין דוח
22 רוחות, לא נבדק מעולם CFD.

נציגת השרה להג"ס:

25 במסמך הסביבתי היה דוח הצללה.

מר קליק:

28 אך לא לרוחות. יש מתודולוגיה איך בודקים, איך ועדת תכנון בודקת, יש קריטריונים מה רמות
29 ההגברה ממירות רוח שונות ולפי הכיוונים. לפי המתודולוגיה המקובלת...
30 אמרו שקיבלו הטענה בחלקה אבל לא נבדק באופן מלא. מי מבטיח עכשיו שאם הקמנו מכשול
31 בגובה של עשרות מטרים, בגן הקטן של מי שנמצא 40 מטר אולי יש לו פתאום בעיית רוח ומקבל

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 מכת רוח ועף... זה לא בלתי סביר, אבל בעיות כאלו קורות. זה נכון גם לגבי איכות אוויר, נניח
2 שיש 6500 תנועות של משאיות, בדרך כלל על בסיס דיזל, והן נוסעות למרחק מאד קטן מבתי
3 המגורים. כשנכנסות הן על הבתים וכשעושות סיבוב זה קצת יותר רחוק.
4 600 משאיות במרחק של 0 מטרים, כשהן עומדות הן פולטות יותר מזהמים, יכול מאד להיות
5 שאנו בבעיה של איכות אוויר ואקוסטיקה. קבלנו דוח שכתוב בו – יוגש דוח סופי לעיון בעת
6 שיהיה תכנון.
7 המשרד להג"ס קובע איך מריצים מודל וקריטריונים, וזה לא נעשה פה. יכול להיות שחברי
8 הוועדה אמרו שנבדוק בהיתר משהו, ואז מה תגידו בהיתר, אל תסיעו משאיות כי יש חריגת
9 איכות אוויר! אתם צריכים לבדוק עכשיו! באקוסטיקה אני רואה צפי לבעיה שלא בוודאות תוכל
10 להיפתר בהיתר. אנו מקבלים החלטה שתסכן את התושבים, זה צריך לקבל תשומת לב מוקפדת
11 ואין לדלג על כך.
12 לגבי נושא ההחמרה, נאמר שהמרלוג מבחינה אקוסטית וכו' מהווה שיפור. כשאנו בודקים
13 אקוסטיקה, אנו מגדירים תקציב רעש לכל מפעל, אנו בודקים אם כל המפעלים יעבדו ביחד או
14 מתקני אחזקה או ייצור, מהן רמות הרעש שהן ביחד באופן מצרפי יכולות לגרום כדי לא להגיע
15 לחריגה לרצפטורים הרגישים – למגורים. כמה ביחד, אם מחברים לא יגרמו חריגה.
16 במרבית התכניות, אנו מגדירים, אתה צריך לעמוד ב-X רעש בתוך אותו מתחם ייצור שיש לך,
17 ואתה תבנה מערכת שבה אתה תעמוד ברעש הזה, גם בשעות וגם בזה. ההיקף של תנועה ורכבים
18 כבדים ברוב המפעלים לא כ"כ מאסיבית כמו מרלוג, אנו עומדים לאכוף את זה וממצליחים
19 לאכוף את זה, אנו מגדירים ההנחיות לגבי הבינוי, ויודעים שעות הפריקה והטעינה המוגבלות.
20 ברגע שיש לי מצב קבוע, שצריכים 100 משאיות לצאת בחמש או שש בבוקר ותנועות הלך וחזור,
21 מראש זה מצב יותר קשה לפתרון.
22

מר שליון:

23
24 מהנדס הוועדה דרש בדיקת זיהום אוויר והבדיקה בוצעה, ניתנו תוצאות וראו שאין בעיית זיהום,
25 בגלל שכל משאיות דיפלומט ויורו 6 הדרגה הכי נמוכה של זיהום אוויר נחה דעתה שאין פה בעיה
26 ואין 600 משאיות אלא רק מאה.
27

ד"ר בקר:

28
29 בעקבות הדברים שנאמרו ע"י אדר' אנג'ל, היא פרשה כל הדברים, יש כמה נקודות שאני חייב
30 להתייחס אליהן. לגבי העניין של הבה"ת, אבל אם אפשר לשים את השיקופית השנייה. באו
31 ואמרו, שלא צריך בה"ת כי הסקרים שנעשו מייצגים את הבעיות ולא היה צריך להתייחס לבדיקת

- 1 ההשפעה התחבורתית של מרלו"ג כזה, ונאמר שכל הסקרים שנעשו ע"י האלה שתכננו את
- 2 המרלו"ג, היו יסודיים, היו בסדר, ולכן אפשר לעבור לסדר היום.
- 3 לא לחינם אין כאן אנשי תחבורה. מי שמייצג את הנושא התחבורתי זה בעקיפה מימין ומשמאל,
- 4 מפני שהנושא התחבורתי הוא במרכזו של הפרויקט הזה מבחינת הבעיות שהוא הולך לעורר.
- 5 ואני הייתי מעורב עם המועצה האזורית עמק חפר בשני פרויקטים לפני כן ועשיתי סקרים ואני
- 6 מכיר את מה שקורה שם כאת כף ידי... הנקודה שכאשר נעשו הסקרים על ידי וקבעתי על פי
- 7 הקריטריונים של נתיבי ישראל ומע"צ שהכביש הזה 5714 צריך להיות דו-מסלולי, וכאשר באו
- 8 ואמרו נשיג תקציב אולי כן או לא ועשו מעגלי תנועה בבת חפר ובעוד מקום, כמו שעשו את זה ליד
- 9 קיבוצים איחוד ומאוחד על הכביש הניצב, אמרו עכשיו נתכנן את 444 והוא יאייץ את הצורך
- 10 לעשותו דו מסלולי. הלכתי ובדקתי כל הנתונים של הסקר שנעשה ע"י dell והוספתי נתונים
- 11 נוספים ובדקתי מה קורה בתוך היישוב, דבר שלא נבדק בצורה רצינית, ואני אומר כרגע שדווקא
- 12 לאחריות של ועדת הערר הזאת היה חשוב כן לקבל דוח של גורם שבא ואומר – אני בחנתי את
- 13 ההשפעה של מרלו"ג תחבורתי כגורם בלתי תלוי והוא לוקח אחריות על מה שהוא חותם כשהוא
- 14 מגיש את הבה"ת הזה ופרויקטים הרבה יותר קטנים שבודקים מה תהיה השפעה של פרויקט כזה
- 15 או אחר על היבטי התחבורה של היישוב, כשלוקחים ישוב כזה קטן בפרויקט כזה גדול, אין ספק
- 16 שהנושא התחבורתי יהיה דומיננטי.
- 17 נעמי אמרה שלמעשה המרלו"ג עושה טובה ליד חנה כי במקום שיהיה 30 או 40 או 20 מפעלי
- 18 תעשייה קטנה, כל אחד עם הבעיות שלו, ברגע שיש מרלוג אחד ויחיד, זה הכול מרוכז, זה הרבה
- 19 יותר פשוט, פחות כלי רכב וכו'. ההיפך הוא הנכון. כי קודם כול בתעשייה, נעמי ניסתה לומר
- 20 שמרלו"ג זה חלק משרשרת הייצור ולכן זו תעשייה והביאה לדוגמה מאפיה שמייצרת לחם, ולכן
- 21 זה חלק מתעשייה שעושה הרבה מאד לחמים. אני אומר – לא, המרלו"ג הוא בשום פנים ואופן לא
- 22 חוליה בשרשרת ייצור. אף אחד לא מביא חומרי גלם ולא מביא את זה למפעל שמוציא מוצר
- 23 תעשייתי. המרלו"ג הוא אמצעי של אחסון זמני, שבו מקבל באלקים גדולים מאד של ייצור
- 24 תעשייתי כזה או אחר, הולך ומחלק לחבילות קטנות ואחר כך מפיץ אותם.
- 25 כלומר זה אמצעי הפצה, לא מוכרח להיות...
- 26 אני שוב פעם נמצא במצב, המרלו"ג שמדברים עליו על נפח ולא מבינים שיש קורלציה ברורה בין
- 27 נפח המרלו"ג, לא השטח בלבד, אלא הנפח של המרלו"ג וכמות התנועה שהוא יחולל וכמות
- 28 החנייה שהוא יצטרך, פשוט לא מבינים על מה מדברים. אם אגיד ליזמים, אם הנושא של הגובה
- 29 לא כ"כ חשוב מבחינת הנפח, נוריד ל-15 מטר, יגידו – לא, שומו שמיים, כל הרעיון של מרלו"ג זה
- 30 להכניס מסה גדולה מאד של מדפים שהם יהיו בבסיס של הפיצול של מה שמובא בקונטיינרים
- 31 גדולים והפיצול אח"כ למשאיות קטנות. לכן ברור שהנושא של הגובה הוא קריטי לגבי כמות

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

עח/1013/0220, עח/1014/0220

016/20

16/04/2020

ג"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

- 1 התנועה שהוא מחולל. לכן אם הולכים ל-35 מטר, 36 מטר גובה, ועוד 9 מטר תת קרקעי וכן
- 2 הלאה, וכל מה שמדברים על עניין הגובה, פר אקסלנס זה חלק מהשיקולים הכלכליים והרווחיות
- 3 של מפעל כזה, תחבורתית זה יוצר את הכאוס והבעייתיות הגדולה. כי הדוחות שנעשו בנושא
- 4 התחבורתי, לא שיקפו את כמות התנועה שתתחולל כי לקחו מדדים על בסיס של שטח לפי מה ---
- 5 שהיה למשרד התחבורה ולא על בסיס של נפח.
- 6 לשאלת היו"ר שעלתה גם מצד הוועדה המקומית טענה שיבואו 100 משאיות בשלושה שלבים
- 7 לאורך היום, מחמש בבוקר או שש עד שעות הלילה, האם אני חולק על הנתון הזה – בפירוש אני
- 8 חולק, ואסביר למה. כי כשאתה עושה תכנון תחבורתי, למשל מישהו רוצה להקים מגרש חנייה
- 9 משולם והוא רוצה לדעת מה יהיה סבב כלי הרכב שייכנסו, ישלמו לחנייה שעה, שעתיים, חמש
- 10 שעות וייצאו ויהיו סבבים של רכב מתחלף וכל אחד ישלם את הזמן... לא נעשה שום ניתוח שבו
- 11 אתה אומר – מהי הקורלציה בין כמות המטענים בנפח או במ"ק שמגיעים במכולות הגדולות,
- 12 מפורקים וממוינים ותופסים נפח במרלוג"ג ומה יהיה סבב המטענים, כי אתה לא רוצה לשמור
- 13 מדפים מלאים כדי לאחסן אלא לפרק ולהפיץ, ישר באות המשאיות הקטנות והמערכת
- 14 הממוחשבת והרובוט מוציא מה שצריך להוציא ואתה מקבל חבילות. אף אחד לא עשה ניתוח של
- 15 רווח המרלוג"ג, ואם אומרים לי מאה משאיות כי זה תואם להיקף הסבבים שיעברו דרך המרלוג"ג
- 16 הייתי אומר שכנעת אותי. זה לא נעשה, אלא נקבע שרירותית. אני אומר שיהיו לפחות 300-400
- 17 משאיות באזור הזה, ו-600-700 כלי רכב פרטיים וכל אלה יסתובבו שם ויחנו שם ונראה תופעה
- 18 מאד מעניינת, כולם כשעובדים לפי סטנדרטים לוקחים מספר מסוים ועושים ניתוח ומגיעים
- 19 לתוצאה ובסוף אנו נוסעים לת"א או לנתניה פתאום תקועים בתאונת דרכים בפקק תנועה
- 20 ומודיעים לנו שבגלל תאונה במקום זה וזה, רכב שנתקע, פתאום עכשיו מי יכול לקבוע שכל
- 21 המשאיות תגענה בזמן שהן צריכות להגיע? בין חמש לשבע... בשעות האלה נפחי התנועה יותר
- 22 נמוכים, אבל זה לא יקרה ככה, כי כלי רכב מתקלקלים והנהג נרדם ולא התעורר באותו בוקר או
- 23 יש שפשופים, והמציאות יותר מורכבת ממישהו שבא ואומר זו התכנית.
- 24 על התחשיבים שישנם ולזכותו של מי שעשה את הסקר מ-dell שאמר שהגעתי לרמת F שזה כשל
- 25 failure הגרועה ביותר שיש בתנועה באותו מעגל תנועה, שאומרים שאם נלך בשלביות נחליף
- 26 ברמזור. מה הרמזור יעשה במקום מעגל התנועה? מדינת ישראל עושה תהליך הפוך – מחליפה
- 27 רמזורים במעגלי תנועה. זה נכון רק ברדיוס מסוים, אבל מעל רדיוס מסוים ונפח מסוים זה יעשה
- 28 פקקים...
- 29 הנתונים כפי שהם ישנם על ידי מי שעשה אותם, הייתי יכול ללמד אותם איך לעשות את הדברים
- 30 האלה.
- 31 לגבי ריבוי של תעשייה במפעלים קטנים יותר, נגיד 10-10 מפעלים תעשייתיים שעוסקים בהייטק,

- 1 באופטומטריקה, באלקטרוניקה, יצרו את הבלגן שהמרלוג יעשה! למפעלים הקטנים התעשייתיים
- 2 יהיו כלי רכב של מי ששם בחנייה, לא יבואו משאיות גדולות בתנועה כ"כ גדולה כמו במרלוג
- 3 שמחולל, ומבחינה זו מי שחושב 10 מפעלים שהם בבקרה של התכנון, ואני אומר מרלוג זה מפעל
- 4 אחד, בואו נעשה שם מזבלה... אולי נעשה על אותו שטח מזבלה, חירייה, מספר שתיים?
- 5 אף אחד לא יתן, מפני שברמה האזורית אתה לא שם סוג של מפעל מהסוג של חירייה או טיהור
- 6 שטחים בשטח שאתה קורא לו תעשייה בתוך ישוב שיש שם 400 משפחות. לא עושה דבר כזה, וכך
- 7 לא צריך לעשות מרלוג.
- 8 דווקא ועדות התכנון ואלה שקובעים סטנדרטים לתכנון אזורי, צריכים לחשוב על תמ"א
- 9 למרלוגים. על פי הקריטריונים שיקומו יגידו שאסור שיהיה במקום כזה. כשאני הצגתי את
- 10 האלטרנטיבה האפשרית לא אמרתי ראו איזה רעיון נהדר, אלא אמרתי זו עז קטנה, זו עז גדולה,
- 11 ואני חושב שאם הייתי יושב בתוך ועדה שחושבת על איך להציב מרלוגים, נכון שאני רוצה שיהיו
- 12 על יד כבישים מהירים ובמרחק מסוים מישוב, וכמו שעושים מפעלים כאלה ואחרים, מרלוג זה
- 13 מפעל שצריך להיות במרחק מסוים משכונת המגורים.
- 14 נפח המרלוג הוא קריטי מבחינת כמות המטענים שייכנסו למרלוג.
- 15 יש קורלציה בין הנפח לכמות המטענים, ואז יש קורלציה עם כמות כלי הרכב והביקוש לתנועה של
- 16 כלי רכב שייכנסו לתוך היישוב והמפעל והחניה של כלי הרכב.
- 17 ואני משוכנע שינסו לעשות אופטימיזציה כדי לעשות כמה שיותר מהר. כי מרלוג ירוויח כמה
- 18 שיותר לפי תחלופה של מוצרים שעוברים דרכו ומהירות התחלופה זה מהירות כלי הרכב שיבואו
- 19 ויוציאו את המוצרים לתוך המרלוג. מי שאומר שלגובה אין השפעה ומביאים דוגמה של סילוש
- 20 או דלק ואומרים שבין העצים מסתתר וכו'... 150 מטר-אורך בגובה של 36 מטר זה סילוש זה
- 21 מרכיב אחד שבו עוברת משאית מיכלית בתפוזרת אם זה חיטה הולכת ונוסעת! אנו מדברים
- 22 כאן...סילו שבו באה משאית ופותחים את הפתח, גומרת סוגרת ונוסעת זה לא משאית שצריך
- 23 להביא פלטפורמה אחת מאלקטרוניקה, מזון ומוצרי גומי. רמת הפיזור בהפצה תהיה יותר גדולה,
- 24 כי יגידו שהמשאית הבינונית או הזו יכולה להגיע לחולון וצריך לפרוק המטענים שם. יש הבדל
- 25 גדול.
- 26 לשאלת חבר הוועדה סלמון, אם הקטע המרכזי של הפקק או התנועה זה בין הצומת של היישוב
- 27 לכביש 5714, אני משיב שזה אותם 200 מטרים שרוצים לעשות את המעקף, כן.
- 28 לשאלת חבר הוועדה סלמון איפה עוד יש השפעה, אני משיב שאני רוצה לעבור הלאה במצגת שלי
- 29 יש שם תמונה של רדיוס משאית, תעלי הלאה. זו העקבה שעושה משאית כשהיא צריכה לעשות
- 30 את הסיבוב, ראו איך הרוחב גדל לעומת רוחב הנתיב למטה. רוחב נתיב זה 3.5 מטר ורוחב של כזה
- 31 קונטיינר זה 2.5 מטר. אני אומר לך שהרדיוס הזה כאן למשאית 15W שהסמי-טריילר הזה שישנו

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק: עח/1012/0220, עח/1011/0220
מס' ישיבה: עח/1013/0220, עח/1014/0220
תאריך ישיבה: 016/20
כתובת הבניה: 16/04/2020
גו"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

- 1 שם, הוא יכול לעשות סיבוב בקושי סביב מעגל התנועה הקיים היום. מי שרוצה להיכנס מ-5714
- 2 או לצאת יצטרך הסיבוב הזה, אבל אם יצטרך לעשות סיבוב לכניסה לכביש העוקף הפנימי וכן
- 3 הלאה, הרוחב של מסלול הנסיעה שם הוא יותר קטן מהרדיוס שנדרש. כלומר...
- 4 לשאלת חבר הוועדה עו"ד סלמון, אם יש צפיפות במעקף, וההשפעה על התושבים לא קיימת, אני
- 5 משיב שאם רכב נתקע בסיבוב, והוא נעצר שם, ובא רכב ממול וזה שני כלי רכב רחבים, מגיעה עוד
- 6 משאית, היא תיכנס לתוך העוקף? לא, תזוז קדימה ותחפש חנייה לאורך רחוב הכניסה הראשי,
- 7 ציר הכניסה הראשי, יותר קדימה. לציר שאליו נוסעים כלי הרכב הפרטיים כדי להיכנס מהגישה
- 8 הצפונית.
- 9 120 מטר זה ממעגל התנועה בכניסה עד צומת הכניסה לתוך העוקף. אני אומר שכאשר שני כלי
- 10 רכב יהיו שם ויבוא שלישי ויראה שאחד תקוע, הוא יזוז קדימה, יחפש חנייה להמתין עד שהבעיה
- 11 שהתעוררה.
- 12 זוהי מציאות ישראלית, שכלי רכב נתקעים ובליט ברירה והוא נעצר, כי הוא לא בטוח...
- 13 לשאלת חבר הוועדה עו"ד סלמון, נכנסה המשאית ליישוב רואה שבפניה ימינה מישור תקוע, למה
- 14 שתמשיך ישר, אני משיב שמפני שהרוחב הוא קטן והרכב נמצא על ידו, והוא יבוא ויחנה בשול
- 15 לפני, אבל הוא יכול גם לחנות בשול אחרי, כלומר בכל מקרה יש מצב שבו השוליים שם לא בנויים
- 16 למשאיות. הכניסה ליישוב תיסתם. נראה מדי פעם סוג של בעיות שרכב פרטי פתאום נעצר מסיבה
- 17 שהיא, ואז צריך לעבור על פס לבן ולעקוף אותו.
- 18 לשאלת חבר הוועדה סלמון על עומס אפשרי של פגיעה ביישוב האם זו הסיטואציה שאלה אני
- 19 מתייחס, אני משיב שלא רק. יש פה מעגל תנועה וגם הוא יכול להיות פקוק, מפני שכמויות הרכב
- 20 שמגיעות מצפון וחלק רוצה להסתובב וחלק רוצה לצאת, תוקעות לך. הרי גם הסקר שנעשה ע"י
- 21 הגורמים האחרים, דיבר על FFF.... על 5714. כלומר פה יש לנו בעיה שמישהו כבר איבד את
- 22 הסבלנות בגלל פקק התנועה כאן, הוא יגדל עוד יותר. מאז שעשינו את הסקר ב-2013, כמות כלי
- 23 הרכב גדלה בעוד 20%. אם הייתי רוצה להכביד, כאן הייתי עושה דו מסלולי ופה רוצה לעשות דו
- 24 מסלולי, כלומר עם רוחב מספיק גדול שכשעושים את הדבר הזה, ועדיין יש לי את הבעיה של
- 25 השאר פה. בסוף המעקף. הוא מייצר בתת סטנדרט את המכון לטיהור שפכים.
- 26 סופר פוזיציה על בעיות התנועה שהמרלוי"ג יוצר, יש לכם את המטשים.
- 27 כלומר אנו נמצאים במצב שהבעיות יכולות להחמיר, ומי שרוצה להתכונן לתפעול של דבר כזה בלי
- 28 לבוא ולהגיד אה יש לי בעיות ורמות הכדאיות שלי הולכת ופוחתת כי המשאיות נתקעות לי
- 29 והתנועה לא כמו שהייתה וכך הלאה, זה עניין של לראות קדימה ולראות אם זהו הפתרון. כי
- 30 אנחנו מדברים על משאיות... זה הכפולות, דאבל טריילר, אבל הגדולות... בסקר שאני עשיתי, עם
- 31 המשאיות האלו.... שאחת הבעיות שישנן בכל היישובים, המשאיות שצריכות להשתלב בתנועה של

- 1 5714 זו בעיה קשה מאד ולכן אמרו שצריך להרחיב וניתן להם הפתרון ע"י מעגל תנועה. כך עשו
- 2 בבת חפר וכך ביד חנה.
- 3 מכל הדברים האלה שאמרתי כרגע, דווקא הנושא התחבורתי היה צריך להיות מנותח בבה"ת
- 4 בצורה רצינית, אפשר היה לחשוף אותו לביקורת כזו או אחרת, שום דבר מכל הדברים שאמרו
- 5 מצוין, דוחות תחבורה יוצאים מן הכלל וכל הדברים האלה, שום דבר מזה לא עלה...
- 6 אלה נפחי התנועה שלפיהם קובעים מתי תעובר מחד מסלולי לדו מסלולי. חד מסלולי זה שני
- 7 נתיבים אחד לכל כיוון, דו מסלולי זה שניים לכל כיוון עם הפרדה, 4 נתיבים.
- 8 בשטח מישורי, 17000 כלי רכב עם 10% משאיות, באזור מישורי, הם מצדיקים כביש דו מסלולי.
- 9 5714 היום עם 28 אלף כלי רכב. הוא גבי, אבל גם אם אתייחס אליו כמישורי, 17000 היו
- 10 מספיקים כבר מזמן, ב-2017 היו 23 אלף כלי רכב והיום 28 אלף.
- 11 אתה מכניס כלי הרכב האלה לכבדים והגדולים, תקועים ומאבדים סבלנות על ציר 5714 ואז
- 12 נכנסים פנימה. אני רוצה לצאת מנק' הנחה שיתפקד כמו שצריך, עקב האכילס יהיה באזור שער
- 13 הכניסה, כי מדובר בשני נתיבים, כולל המט"ש... פה יהיה קונפליקט בצומת הכניסה.
- 14 הרכב הפרטי – הוא עובר דרך ציר הכניסה הראשי, ממשיך הלאה... יש שם מעגל תנועה על יד
- 15 הגנים ועל הזה לכיוון... איפה שיש מגרש כדורסל ובריכת שחייה, לא לחינם אמרתי שאנו לקראת
- 16 תופעה שבה הנוער לצורך הניידות למד שיש לו מיקרו מוביליטי, קורקינט חשמלי, והיו עוד
- 17 ילדים וירצו לנסוע לבריכה או למגרש הכדורסל ויבואו הורים שרוצים להוציא את הילדים
- 18 מהגנים, פה מגרש הכדורסל ופה בריכה, והגנים נמצאים פה באזור הזה. והאזור הזה נמצאים בו
- 19 הגנים. עמדתי במבחן. כל האזור הזה רגיש לתנועת נוער וילדים, כשבאים מהיישוב ועוברים דרך
- 20 כאן וכאן, כאן הם יהיו בקונפליקט עם המשאיות.
- 21 מה שאני רוצה לומר, זה שהיו פה כמה אנקדוטות, אחת הייתה לגבי הילד והזקן והחמור והגמל...
- 22 וכך הלאה. אני רוצה לגופו של עניין לבוא ולומר, אני נגד פילים לבנים. המרלוג הזה זה סופר פיר
- 23 לבן, כי יצור כ"כ הרבה בעיות, גם בהליך הבנייה וגם בתפעול שלו שחלק מתושבי יד חנה יגידו
- 24 שאני מוכן להשכיר את הדירה שלי ולא רוצה לחיות באזור הזה. אם ילד נדרס על הכביש...
- 25 דבר אחרון – נושא הבטיחות. יישוב שהוא יישוב ירוק, שהוא יישוב רגוע, שהוא איכות חיים, אחד
- 26 הדברים הכי חשובים זה איך אתה מגדל את הילדים שלך בבטחון ובבטיחות. כשאתה מכניס
- 27 לתוך יישוב כזה שהוא יישוב פסטורלי, מי שמסתובב שם יודע מה זה המילה פסטורלי, וכשאתה
- 28 מכניס לידו חוץ מהמבנה העצום הזה הוא יהיה הסמל של יד חנה, אבל הבעיה היא שפעילות
- 29 התושבים יחד עם הילדים שמסתובבים יצור מצב של מצבי בטיחות בתוך היישוב וחסרה שתהיה
- 30 תאונה קטלנית ויגידו לך אמרתי לך ואמרתי לך, ותהיה עוד בעיה חמורה והיא מהדור הצעיר וגם
- 31 עובדים שיהיו במרלוג, יבואו פועלי הניקיון ויגיעו בתחבורה ציבורית כזו או אחרת למעגל

1 התנועה בכניסה, אין שם מעברי חצייה מסודרים, לצורך מעבר הכביש.... ולא לחינם לא עשו שם
2 מעברי חצייה אבל הסדרי הבטיחות לא רק בתוך היישוב שמתחייבים. אני נגד להקים דבר כזה,
3 זה לא המקום שלו אבל גם בעיות הבטיחות סביב מעגל התנועה הקיים חייבים לתת על כך את
4 הדעת.
5

נציגת שרת התחבורה:

6 אומרים שאין בה"ת, אבל כן נעשה ניתוח תחבורתי מסודר, מבחינתי זה בה"ת.
7
8

נציגת מתכנן המחוז:

9 האם בהשוואה למרלוגים אחרים אתה חושב שזה אותו דבר? או שונה?
10
11

ד"ר בקר:

12 כשאין קריטריונים, מוצאים את המקומות שאפשר לפתח, ולא לחינם עשו את זה באיירפורט
13 סיטי או בשוהם איפה שטבע ושופרסל, אבל הם רחוקים מאזורי המגורים, רחוקים מתנועה שאין
14 בה שום מעורבות והסדרי התנועה שתוכננו שם הם יותר חכמים ויותר מתאימים מבחינה
15 בטיחותית וכך הלאה. אני בטוחה שכשמאיות עושות רוורס יהיה להם שם אותו רעש, אבל זה
16 רחוק קילומטר משכונת המגורים הכי קרובה, זה טבע או שופרסל. ומרלוגים ימשיכו להתפתח
17 והשאלה אם באמת תקום ועדה שתקבע תמ"א למרלוגים ושם יקבעו גם דברים מסוימים שיגבילו
18 את הגובה או שיתנו את הגובה הגדול.
19

20 יש לי כאן מאמרים וסטנדרטים של מה שקורה בחו"ל, בארה"ב, וגם קורה בכמה מדינות נוספות
21 שבאים ויושבים על המדוכה ומתכננים. שם יש יותר שטח.
22 לגבי מחלפים – אמרו שמחלף מורשה, כולם מכירים אותו, היה צריך להיות מתוכנן חיבור של
23 כביש 5 בדרך מהירה ומערב ומזרח, היה צריך להיות מחלף תלתן עם 4 לולאות מסביב, הרמפות
24 שמחוברות לכיוונים השונים. בגלל הלחץ של גורם מסוים, הלכו ועשו מחלף חלקי. מי שבא מכיוון
25 מערב ורוצה לפנות מצומת הכפר הירוק לרעננה יש לו רמזור.
26 מי שבא מצפון ורוצה לנסוע לאריאל, יש לו רמזור, עשו פתרון מאולץ ובמקום זה כבר 20 שנה, שני
27 הצמתים המרומזרים בתוך המחלף, זה 50 תאונות מדי שנה.
28

עו"ד מאמו:

29 מתחבר לנושא התנועה בעניין הזה של התמ"מ והאמירה שצריך לעשות תמ"א למרלוגים זה
30 מרחיק לכת אבל התממים שלנו כן מתייחסים וגם תמ"מ 3/21 וגם אחרים, לא כולם נוקבים
31

- 1 במילה "מרלוג", אבל בתמ"מ 1/30 שזה של ירושלים, אז כתוב בין היתר בסעיף 7.1.1 שבאזור
- 2 שהוא צבוע כתעשיה תמ"מית, מסומן כסגול בתמ"מ, לא הרבה אזורים כאלה יש, אולי בהרטוב
- 3 וכאלה, מותר לעשות כל סוגי התעשייה, המלאכה, האחסנה והשירותים הלוגיסטיים. היא
- 4 פורסמה למתן תוקף ב-2013.
- 5 תממ 3/21 נוקט במונח חדש ורחב שנקרא תעסוקה, ושם יש אזורי תעשיה מלאכה ותעסוקה, ויש
- 6 אזורי תעשיה מטרופוליניים. בחוות דעת נעמי אנג'ל היא כביכול מפנה בנספח א' שלה לסעיף 7.3
- 7 לתמ"מ 3/21 לגבי אזור תעשיה מלאכה ותעסוקה, אלא שזו שגיאה חמורה, כי זה לא חל אצלנו!
- 8 כי בתמ"מ 3/21 אזור תעשיה מלאכה ותעסוקה, יש לו צבע – סגול יותר בהיר. אזור תעשיה
- 9 מטרופוליני יש לו צבע סגול כהה, יש כתמים לכל אורכה ורוחבה של תמ"מ 3/21 שיש בהם צבע
- 10 סגול. כתמים תממיים של צבע סגול, באותם כתמים תממיים, הם אזורי תעשיה מלאכה
- 11 ותעסוקה. זה לא האזור שלנו רבותיי. שלנו תממית זה פיתוח כפרי. לא שייך אלינו, אנו לא בשטח
- 12 הזה.
- 13 בתשרי תמ"מ 3/21 יש כתמים סגולים משמעותיים שהם אזורי תעשיה מלאכה ותעסוקה, ושם
- 14 מותרים גם שטחי אחסנה והרבה מאד שימושים, המילה לוגיסטיקה כשלעצמה לא ננקטת כמו
- 15 ב-1/30 אבל זו המשמעות וכשמכוונים לשולי המטרופולינים לשם מכוונים.
- 16 יד חנה, נכון שזה אזור פיתוח כפרי ושם אפשר לאשר תעשיה ומלאכה, ולא כתוב אחסנה, דרך
- 17 אגב, באזור פיתוח כפרי אין אחסנה, יש מבני משק...
- 18 עח 200 היא קודמת והתכנית המפורטת הזו שאושרה קודמת לתממ 3/21 לטעמי זה סותר תממ
- 19 אלא שהיה לפני פס"ד יצחקי, שהיום במשטר של פס"ד יצחקי לא היו מאפשרים את זה, באזור
- 20 הזה לקבוע שטחי אחסנה או לוגיסטיקה שהם צריכים להיות...
- 21 את הטעויות שעשו בעבר, עשו. אבל היום כשאתה בא להגדיל את נפח האחסנה, אני טוען שזה
- 22 סותר תממ 3/21. אי אפשר. אין פה פתרון תממי. התממים גם 3/21 וגם 1/30 מכוונים מרלוגים
- 23 לאזורי תעסוקה או תעסוקה מטרופוליניים, סגול כהה או בהיר יותר שיש להם כתם תממי
- 24 שלשמו נועד, ויש בהם צירי תנועה או נגישות מיוחדת ויש בהם פעילות תעשייתית רצינית, ומן
- 25 הסתם זה לא בא בקונפליקט עם מגורים. ממה הכול נובע? המקום הזה מתעבר על כפר-אומרים
- 26 שקרוב לכביש 6, אבל כדי להגיע לכביש 6 צריך לעבור אצלי בבית. כל יום 600 משאיות עוברות
- 27 אצלי בבית... כדי להגיע לכביש 6 אין נגישות, זה לא שטח תעשיה או תעסוקה מטרופוליני משני,
- 28 זה לא שטח סגול בתממ. התמ"מ מכוון הדברים האלה למקומות אחרים, ופה אני מתחבר למה
- 29 שאמרה נעמי אנג'ל, מבחינת היציאה מתוך הערים אל השוליים. למה יצאו מתוכם? בגלל
- 30 המטרדים שנגרמים למי שגר בתוך הערים ומי שנמצא ליד זה. הוציאו החוצה, אתם רוצים להביא
- 31 לי לתוך הכפר!! חסר היגיון!

1 בגלל הגישה, אבל בין היתר, כי גם תממית – אי אפשר לאשר שטחי אחסנה באזור פיתוח כפרי!
2 לא, בעקבות חוות דעת של נעמי אנג'ל אני אומר זאת. לשאלת נציגת מתכנן המחוז, שהתכנית לא
3 משנה שימושים, אני משיב שאני טוען שהתכנית בהחלט משנה שימושים. אנו טוענים שהיא משנה
4 שימושים ובעניין הזה הפנינו ולא שמענו תשובה, לסעיפים מפורשים בחוות דעת וגם הפנינו
5 לדברים שלנו, אבל סעיפים מפורשים בחוות דעתה של נעמי אנג'ל, מסעיף 44-49, ששם היא
6 ואמרת שברגע שנכנסים לשיווק למכולת או לצרכן הסופי או בית מלון או צרכן פרטי, זה מסחר.
7 הצגנו לכם שדיפלומט על 30 אלף המטרים שיש להם היום, ובוודאי שיהיה להם 80 ו-90 אבל
8 160% בניה על 94 דונם זה קרוב ל-150 אלף מטר.
9 מברשת השיניים שלי תגיע מהמרלוג, אבל הם אומרי שיש תחנת ביניים, אבל הכול יגיע
10 מהמרלוג.
11 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, אני טוען שהיא משנה שימושים במובן הזה ששימוש מרלוג אינו
12 סתם אחסנה, זה בדר חדש, שהוא מכוון ע"י תכניות מתאר מחוזיות בכל הארץ במקומות אחרים.
13 הוא דבר חדש, מרכז הפצה, אריזה מיון ושיווק והוא נעשה לא ע"י יצרן אלא ע"י משווק, גוף שכל
14 עיסוקו בשיווק. זה שימוש חדש. דבר שני, הגדלת נפחי האחסנה, סותרים תמ"מ, כי באזור פיתוח
15 כפרי, אי אפשר להגדיל אחסנה. אי אפשר לעשות עוד ועוד אחסנה עד אין סוף. לגרסת הוועדה
16 המקומית עד השמיים.
17 הוועדה המקומית פה לא רק ששילשו את הנפח, הם נתנו צ'ק פתוח – מבחינת הגובה והמתקנים
18 על הגג, לא יודע איזה מתקנים, זה יכול להיות עד אינסוף.
19 ונתנו גם צ'ק פתוח בעומק של האדמה, שכתוב... לא רק 9 מטר אלא כמה שהמהנדס יחליט,
20 כלומר נותנים צ'ק פתוח להגדיל את הנפחים למשהו אסטרונומי, זה הולך להיות המרלוג הכי גדול
21 במדינת ישראל שכל כולו מתעבר על כפר.
22 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, שהמרלוג הזה הוא בנפח הכי גדול, מפנה שהפנו לפליינג קרדו בעין
23 כרמל, 5000 מטר זה בדיחה. הכול יותר קטן. אפילו על טבע תסתכלו, באזור התעשייה חבל
24 מודיעין, שם זה 55 דונם. פה מדובר על כפול. על 50 דונם זה טבע.
25 לא הוכחש. אף אחד מהמרלוגים האלה לא נמצאים ליד בתים. יש מרלוגים הרבה יותר קטנים
26 ומינורים, שפעם בקיבוץ אייל אני הייתי שם, כי אני מייצג גם את קיבוץ אייל, יש משהו שהוא גם
27 לא כ"כ קרוב לבתים, נמצא במרחק אדיר מבתים. משהו עם פעילות אחרת, פה מדובר על פעילות
28 של מאות מותגים, מכל העולם, ממברשת שיניים ועד אוכל.
29 לגבי איכות הסביבה,

30

31

אדר' אנג'ל:

לגבי תמ"מ 3/21 - ארצה להשיב.

עו"ד מאמו:

- לגבי הסמכות לקבוע שלבים – מפנה... לשאלת היו"ר אם אני מסכים שאין סמכות, אני אומר
- חלילה. כשהתכנית מגדילה נפחים ומרבעת נפחי בנייה, יש סמכות לומר לך – מותר בתנאי. אבל
- כשאתה רוצה להגדיל, מותר להתנות תנאים. התנאי הוא חלק בלתי נפרד מנתינת... מותר לי לתת
- משהו מותנה. סעיף 84 לחוק התו"ב, אומר – כל תכנית תשער... ואם יש צורך תקבע שלבים
- לביצוע. מעבר לכך, היא טוענת שהתכנית זה משהו שמגיע לה, זה גישה מופרכת. מותר להגיד –
- אתה רוצה לגדול, רוצה להיות גוליבר, אנו מרשים לך להיות גוליבר בתנאי. כלומר אתה נותן לו
- דברים שלא היית נותן אותם לולא התנאי. אז האלטרנטיבה היא לא לתת אותם.
- אני אומר שמותר בתכנית לתת זכות, כמו בהקלה, לפעמים אתה נותן שימוש חורג או הקלה, אתה
- נותן למישהו להפעיל גן ילדים, אתה אומר – בתנאי של שעות עבודה, שלא תצא החוצה לגינה.
- התנאים האלה הם בגלל הגדלת הנפח. רוצה? תישאר בנפח שלך. לא נתנה לך.
- בכל מקרה אומר לוועדה הזו, הדבר הכי גרוע זה שתשאירו את החלטת הוועדה המקומית על כנה.
- אין שום דבר שמבטיח... למרות שאומרים לנו שזה טיילור מייד, חוץ מלתפור אותנו לא עשו
- כלום. תפרו את התושבים. אם דיפלומט לא יהיו פה, יהיה פה מישהו אחר. בתכנית לא כתוב עליה
- במצח דיפלומט, יגיע פה אמזון או מישהו אחר. אפילו כל הסיפורים על הכניסה מאחור ומלפנים
- ומהצדים והמתכונות, אין אפילו נספח בינוי שמעגן מה שכאן דיברו!
- עשרות אלפי מטרים של בנייה בנפחים מטורפים, אגב אפילו את התכנית ביקשו להגדיל, אז יש
- פה דבר כזה מגלומני, ובאים בטענות, הדבר הזה לא יכול להישאר.
- כל מתכונת התפעול – זה דיבורים, לא מעוגן. דיפלומט אמרו נתחיל בשש בבוקר, חמש בבוקר,
- נצא מפה, ניכנס משם. גם אם זה יעוגן לא מניח את דעתנו. זה אסון.
- נאמר פה לגבי עח/200 שהיא מאפשרת חריגה בגובה לסילו, מתקן כזה או כזה... ולכן אין פה
- כביכול שינוי לעח/200. אני אומר, שיקול הדעת הזה של השינויים נשאר בעח/200, אבל התכנית
- משנה את הגובה שהיא קובעת. זה חד משמעית, קובעת גובה מסוים, יש לה אפשרות לחרוג,
- עכשיו התכנית קובעת גובה אחר, ויש אפשרות לחרוג. שינוי לעח/200, הטעיה בתקנון התכנית.
- שמענו שיטענו לנו איזה ברז או שניים ליד הבית, למה הסיטו את הקו הכחול כדי להתחמק
- מהתכנון... זה דבר חמור ביותר, באים פה לפגוע באנשים שכל רכושם זה הבית שלהם, ועוד רוצים
- להתחמק מתביעת 197. חמור ביותר.
- לכן אומרים לכם אל תתנו ידכם לתכנית הזאת, זה לא המקום. המרלוי"ג לא צריך להיות פה, יש

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

016/20

כתובת הבניה:

16/04/2020
גו"ח 8634/10

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 מקומות שמתאימים לזה וייעודיים לזה, אי אפשר את הפיל להכניס לכאן.

עו"ד לרנר:

- 2
- 3
- 4 מצטרפת לדברי חברי מוסיפה, קודם כול מאחר ואנו פה בתשובה להם, כי עוד לא השבנו, זו
- 5 ההזדמנות הראשונה שלנו. וגם נחזור על הטענות הבסיסיות שלנו שצריך להכריע בהן, הדיוניות,
- 6 שקודם כול לא היה מקום לצרף את דיפלומט לדעתנו לדיון.
- 7 אני חוזרת על זה. לעניין הוועד המקומי –
- 8 מועלית פה הרי טענה שהוכרעה כבר ע"י בית המשפט העתירה לא נמחקה אלא נדחתה על כל
- 9 סעיפיה.
- 10 הוא טען את זה בעררו. לכן הנושא של מעמד הוועד המקומי להגיש התנגדות הוא נטען ע"י
- 11 האגודה השיתופית לאורך כל הדרך, זה עמד בפני בית המשפט בעתירה מנהלית והוכרע ע"י בית
- 12 המשפט. הנושא הזה והנושא של הארכת המועד להגשת התנגדויות. יש לגבי זה מעשה בית דין,
- 13 והאגודה השיתופית מושתקת מלטעון לגביו.
- 14 לעניין דיפלומט – עומדים על טענתנו שהיא אינה צד דרוש, לא חלק מההליכים בפני הוועדה
- 15 המקומית. לא היו יוזם התכנית, לא הגישו התנגדות לתכנית ולכן אין להם מעמד. לא יכולים
- 16 לקנות יש מאין מעמד בשלב הערר.
- 17 זה עניין אחד.
- 18 הדבר השני הוא חוות הדעת של אדר' אנג'ל שהוגשה ע"י האגודה, לא חלילה בשלב הדיון
- 19 בהתנגדויות, למרות שהגישה התייחסות מפורטת מאד לכל ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, לא
- 20 צורפה חוות דעת. לא צורפה חוות דעת אדר' אנג'ל לערר שהגישה האגודה השיתופית. מתי נולדה?
- 21 בתשובה לעררי המתנגדים. טענותיה הן טענות ערריות ברובן. אז המועד האחר ביותר שהיה
- 22 אפשר לחשוב על הגשת חוות דעת כזו היא בערר. בוודאי לא בשלב התשובות לערר.
- 23 היא נותנת עמדה של מומחית. כללי המשחק יש מקום. כללי המשחק בתיק הזה, באמת, חצו כל
- 24 גבול.
- 25 לעניין הוראות השלביות, אתה שאלת כבר בבוקר ואני אגיד למה לא רציתי לענות, למה קצת
- 26 התחמקתי מלענות. אם יש לוועדה המקומית סמכות. סעיף 84 קיים, ויש סמכות לוועדה
- 27 המקומית. אני חושבת שבמקרה הזה מאחר שאנו חושבים שהוראות השלביות רעות, לא טובות,
- 28 לא ישימות, אנו בכלל חושבים שלא צריך לאשר את התכנית. וזו גזירה שאנו לא רוצים להיות
- 29 כאן.
- 30 יש לי חוב אליכם מהבוקר, אמרתי שאפנה אל הסעיף בהחלטת הוועדה המקומית, שמדבר על זה
- 31 שגם הוראות השלביות האלה הן לא סוף פסוק. הנה אני מפנה לעמ' 6 להחלטה- באמצע עמוד 6,

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

16/04/2020

כתובת הבניה:

גר"ח 8634/10,

8635/2+3+7+9+10+11

יד חנה

1 יש סעיף 5, יינתן היתר לשימוש מדורג... על פי השלבים הבאים...

2 כשהולכים לכוכבית מתחת לשלבים כתוב ככה – אני מדלגת על המשפט הראשון, כי אינו רלוונטי

3 לענייננו – "שינוי השיעורים ... " (מצטטת).

4 כלומר גם המעט שנקבע... אנו מבינים שההוראה בתכנית משאירה שיקול דעת לרישוי. הרואות

5 השלביות לא מדברות על הרישוי, אלא שימוש ואכלוס, זה יכול להיות בהיתר או בשלב מאוחר

6 יותר, בשלב האכלוס ואז ישנו אותם. אף אחד מאיתנו לא יהיה בתמונה, זה לא עניין שכרוך

7 בפרסומים. אלה מילים ריקות.

8 השחתנו פה שעות דיון ארוכות על הוראות השלביות, אבל בסוף יש פה פתח מילוט גדול מאוד:

9 דובר רבות על השימושים החלופיים במצב התכנוני המאושר – ועל זה שאפשר לעשות כל מיני

10 שימושים בהיתר בנייה ללא שום שיקול דעת. בעניין הזה לא מיותר להפנות לעח 200 וסעיף 58 בה

11 שמדבר על זה שגם בשלב היתר הבנייה לוועדה המקומית יש שיקול דעת, אני אצטט לכם את

12 הדבר הזה. אם תרצו זה בעמ' 6 לערר שלנו. "הוועדה המקומית תהיה רשאית..." (מצטטת).

13 זאת אומרת שגם במצב התכנוני התקף, וההוראה הזו אגב ממשיכה כי היא לא שונתה בתכנית

14 עח/3/27 לוועדה המקומית יש שיקול דעת. היתרי הבנייה הם לא עניין אוטומטי. גם פה זה לא

15 בכיסה של האגודה ולא של דיפלומט.

16 עוד נקודה שהסבו תשומת לבי אליה, אפשר להראות את השקף של התשריט של התכנית? כל

17 הבדיקות התחבורתיות שנעשו למיטב הבנתי, מתייחסות לפרויקט הזה של דיפלומט, הקו הכחול

18 של התכנית הזו, ולא ליתרת שטח אזור התעשייה שלא נמצא פה.

19 לא נרחיב בעניין הזה.

20 יש עוד איזושהי הבהרה שמאיה היה לה חשוב להבהיר, כדי שלא ישתמע משהו שלא התכוונה

21 לומר.

גב' מאיה:

לגבי השאלה על השעות, שאם לא תהיה פעילות, זה פסיק מתוך דברים נוספים כי הנפח...

עו"ד אוריון:

27 נקודה ראשונה- מקור סמכות נוסף בנושא דירוג השימוש, הסמכות להתנות תנאים, המקור הזה

28 הוא בחוק הפרשנות. סעיף ג' – פרק ג' שלו עוסק בנושא פירוש הסמכות, הוראות שונות בנושא

29 פירוש הסמכות של רשות ציבורית, בין היתר סעיף 15 – "הוראת מנהל על כל הנלווה לזה..."

30 (מצטט) וכן סעיף 17. זה בילד אין בחוק הפרשנות שרשות ציבורית קיבלה סמכות בנושא מסוים

31 יש לה סמכויות עזר, בוודאי להתנות תנאים.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז

מס' תיק:

עח/1012/0220, עח/1011/0220

מס' ישיבה:

עח/1013/0220, עח/1014/0220

תאריך ישיבה:

016/20

כתובת הבניה:

16/04/2020

גו"ח 8634/10,

יד חנה

- 1 החל משנת 2014 נפל דבר בישראל, תיקון 101. ברגע שאין מענה תחבורתי מספק לתכנית מופקדת
- 2 יש ברירת מחדל אחת – דחיית התכנית. 61א(ג).
- 3 אחד מסעיפי החוק המרכזיים בכל הדיון.
- 4 בנושא הזה, ככל והייתה מתקבלת טענה של עו"ד גלאון שאין סמכות לנושא דירוג השימוש, ק"ו
- 5 שברירת המחדל צריכה להיות דחיית כל התכנית. כי מלכתחילה יש בעיה תחבורתית פה, הן ב-
- 6 5714 והן בכביש הכניסה והיציאה.
- 7 בנושא הבעיה הבטיחותית בכניסה ויציאה לשוב – אדר' אנג'ל, האיצה את נושא הבעיה
- 8 התחבורתית, היא משתמשת בריסון תחבורה, וההצעות שלה זה לפחות שלושה דברים בניגוד למה
- 9 שהיה נדמה פה – היא מדברת בסעיף 118 על רימזור, מדברת בסעיף 121 במקביל יצירת נתיב
- 10 נפרד ומדברת על יצירת מדרכות בסעיף 122. אמור מעתה, החשש הגדול הבטיחותי בכניסה
- 11 וביציאה מהיישוב הוא כה גדול שמעבר למילים הציעה גם 3 אמצעים ואידך זיל גמור, ולוא רק
- 12 בגלל הבעיה הבטיחותית, בלי קשר לאותו סעיף שאמרתי, חייבים לדחות את התכנית.
- 13 עו"ד ולדמן דיבר על מתחם סבירות. פה יש סמכות בילד אין תכנונית. פה זה לא בית משפט
- 14 לעניינים מנהליים, צריך לבחון מה נכון ומה מידתי.
- 15 75% פריצת גובה, לא סביר ולא מידתי בנסיבות האלה.
- 16 דיברה אדר' אנג'ל על שימוש יותר טוב – אחסון ורטיקאלי, אבל מתחמקת מהבעיה המרכזית של
- 17 הגובה – באיזה גובה? האם ב-40 מטר? לכאורה לפי שיטתה גם 40 מטר, גם 50, גם 60, גם 70, כל
- 18 שימוש יותר טוב... הנושא המרכזי שהוא במחלוקת פה זה הגובה. אני אמרתי מבחינת המשיבים
- 19 4 לו היה מדובר על 18 מטר, הגדלה של 20% היינו קונים את הדבר הזה, אבל לא יכול להיות
- 20 שמגשים חוות דעת של מקצה שיפורים, שיתייחסו לנושא המחלוקת לגובה.
- 21 לכן העיקר חסר מן הספר. העיקר בהתייחס לגבהים שונים היא לא עשתה וממשיך הלאה.
- 22 בנושא הפסלות של יו"ר ועדה מקומית, הפנינו גם לבג"צ ספציפי, זה לא נושא מרכזי, כי אנו
- 23 חזקים בגוף העניין, אבל בג"צ מלאך שבו בג"צ פסל ישיבה מלדון בהתנגדויות של יו"ר ועדה שאכן
- 24 נתן דברים דומים לטעמנו. לא הייתה התייחסות בנושא הזה.
- 25 מספר התושבים – אין נתון מדויק, כל צד אומר הרוב אצלי או לא אצלי. אין נתון מדויק, פשוט
- 26 משום שלא נעשה סקר. חשוב להבהיר שזה שיש מספר מתנגדים X לא אומר שאחרים תומכים,
- 27 ולכן שני הצדדים לא מדייקים בנושא הזה.
- 28 משפט אחרון – הפניתי לפרסומים לציבור, מטעם תעשיות יד חנה ואגודת היישוב, הפרסום לצבור
- 29 שלהם... הבאתי שורת פרסומים. הם עצמם הסבירו ליישוב לכולי עלמא לאורך שנים מהו
- 30 העיקרון הנכון, קו גובה נמוך, שיתאים לקו הגובה... צריך לזכור מי החליף את העקרונות שלו.
- 31 מי מנסה למכור עקרונות מלאכותיים וזה משליך על תום הלב והמניעות.

- 1 תום הלב והמניעות, ודאי כלפי יד חנה.
- 2
- 3 **נציגת מתכנן המחוז:**
- 4 שואלת את עו"ד ולדמן, ציינו את שימוש מדורג וכתוב שהוא יבוא בין השאר בדירוג יכולת
- 5 השימוש בכמות עמדות הרכב התפעולי – האם 60% שימוש שזה א' יינתן בהתאם ל-60%
- 6 מהעמדות? אז יבנו כל העמדות אבל יוכלו להפעיל רק 60%?
- 7
- 8 **עו"ד ולדמן:**
- 9 נכון, הבינוי יהיה מלא והשימוש יהיה 60%.
- 10 לא יודע אם יהיה אטום או במחסומים או בשלשלאות, אבל זו הייתה הכוונה. בינוי 100% ושימוש
- 11 יתאפשר ב-60%.
- 12 לשאלת נציגת מתכנן המחוז, שכתבנו "בין השאר" ומה עוד חשבנו עליו, אני משיב שבין השאר זה
- 13 מכיוון שרוצים להשאיר פתח לנסיבות שבאותה עת לא צופים ולא יודעים.
- 14 הוועדה המקומית כתוב – לא המהנדס או משהו ספציפי – אלא הוועדה המקומית תוכל לבדוק
- 15 היבטים רלוונטיים.
- 16 לשאלת היו"ר לגבי מספר המשאיות ושאלן מחלוקת שדיפלומט לא מתכוונים להשתמש ביותר מ-
- 17 300 משאיות, כניסה ויציאה, 600 בסך הכול כניסות ויציאות, ושה לא עוגן במסמכי התכנית,
- 18 האם יש אפשרות לעגן את זה מבחינתנו ואם חשבנו לעגן, אני משיב שחלק נכבד מהדברים יהיו
- 19 הרבה יותר ברורים בצורה אמפירית, זה כאשר תוגש בקשה להיתר בנייה ואז הכול יהיה ברור
- 20 בצורה הכי ברורה.
- 21 לשאלת היו"ר אם אפשר להגביל בשלב ההיתר ל-300, התשובה היא כן, ואמרנו גם מלכתחילה
- 22 שבהחלט יתכן שהדבר הזה יהיה משולב, היתר בנייה עם רישוי עסקים. הפתרון שנמצא אפשרי גם
- 23 מכוח חוק התו"ב ולדעתנו יש סמכות לא רק מכוח ס' 84.
- 24
- 25 **עו"ד גלאון:**
- 26 מצהיר לבקשת יו"ר כי כל המנגנונים הקיימים בחוק רישוי עסקים ואז בתקנה 16 לתקנות בקשה
- 27 להיתר, תנאיו ואגרות ועניין הבטחת הוראות התכנית כולל נספח התחבורה, נציית להם ככתבם
- 28 וכלשונם לפי דין.
- 29
- 30 **עו"ד ולדמן:**
- 31 לגבי האקוסטיקה והרוחות – אינני מומחה בתחום הזה, אבל זה בא לידי ביטוי בהתייחסות

- 1 ישירה בהחלטת הוועדה המקומית, אם זה התייחסות לנושא הרוחות בסעיף 10.7 כולל קבלה
- 2 חלקית של הטענה ובסעי' 2 ובהחלטה המרכזת ישנה התייחסות ישירה.
- 3 לגבי רוחב הכביש, במעגל התנועה ביציאה היישוב, כן אפשרי שיעברו מכוניות ומשאיות וכו', יש
- 4 התייחסות מאד ישירה, כי הדבר הזה נשמע בהתנגדויות ונבחן ויש התייחסות ישירה וברורה
- 5 בשונה מדעתו של ד"ר בקר בסעיף 3.1.
- 6 למען ההגינות, לוועד המקומי יד חנה לא יכול להיות שאין לו סמכות להתנגד. זה דבר שמופיע
- 7 בסעי' 100.2 לחוק התו"ב. לגבי הארכת המועדים, הפסקה השנייה בפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי
- 8 נקבע במפורש שהדבר נעשה כדת וכדין. ויש לעניין הזה פס"ד ישן של ד"ר קליין...
- 9 הוועד המקומי קיימת לו סמכות, כתבנו זאת.
- 10 גם אם אין האצלת סמכויות. זו סמכות טבועה, אינהרנטית. היה מקרה דומה במועצה אזורית
- 11 גולן, פעלה נגד הממשלה, והפגינה והגישו בג"צ ואמרו את לא רשאית ובג"צ פסק שסמכות טבועה
- 12 של מועצה אזורית במקרה ההוא להילחם כנגד דברים שהיא סבורה שזה חשוב לה.
- 13 בעניין זה לית מאן דפליג כי עלתה טענה שזה לא בגדר הסמכויות שהואצלו.
- 14
- 15 **עו"ד גלאון:**
- 16 נשאלתי ע"י היו"ר לגבי א61(ג)3 – מפנה את יו"ר להדגיש את ארבע המילים – "שלא תופקד ולא
- 17 תאושר"...
- 18 שלא תופקד, שיהיו שכן טענה זו הייתה צריכה להיטען לעת הפקדה.
- 19 "ובסביבתו" – אני טוען שכל הטענות שאוריון טען שיש בהן כדי להשפיע, מטרתו של סעיף זה
- 20 אינן עניין של סביבתו, 5.7.1.4 אינן סביבתו לצורך העניין. זו הטענה השנייה.
- 21 השלישית – היא החזקה מארבעתן מתייחסת למילה "הנובעים מהתכנית", צרכים הנובעים
- 22 מהתכנית, כאן מגיעים למעגל השוטה, שכן זו בדיוק השאלה, מהם הצרכים הנובעים מהתכנית,
- 23 הרי אנתנו גורסים וכך אף הוועדה המקומית, שהתכנית אומרת בינוי תכנית גובה. איזה שינוי
- 24 בתשתיות צריך לנבוע מכך. אומר אוריון – ברור שהרי אני רואה כעולם של מרלוג קטסטרופלי
- 25 המצריך תמא, אם ככה ודאי שהוא צודק. אז הדרא קושיא לדוכתא, שוב ושוב אותו מעגל שוטה,
- 26 ולא הועילו חכמים דבר בתקנתם.
- 27 המילה הרביעית "נותנים מענה", אז אני אומר על הצרכים הנובעים מהתכנית, אומר לנו אוריון –
- 28 נפל דבר בישראל, או שכן או שלא. לא באה אליך טוב בעיניים התכנית עם התשתיות? היא מתה.
- 29 "נפל דבר בישראל" אמר. אבל נוצר בתכנית מעגל שוטה, צרכים הנובעים מהתכנית, זו שאלת
- 30 השאלות. מהן אותם צרכים הנובעים מהתכנית. אני סבור שזה בהתאם לתקנות התכנית – תכנית
- 31 להוספת מטרים...

1

עו"ד אור:

2

צריך להתייחס לדלתא מהמצב התקף למוצע.

4

עו"ד גלאון:

5

המילה האחרונה בסעיף "נותנים מענה" – מענה זה בדיוק העניין, שוב, האם ניתן מענה, אומר חברי עו"ד אור – מענה זה למצב הדלתא מהמצב הקיים. ושוב אותו מעגל קיים של אותו מושכל יסוד, שיושב בתחתיתו של תיק זה.

9

סעיף 84 – אומר חברי עו"ד מאמו ומאחריו מחזיקה אחריו חברתי נציגת הוועד, בואו נקרא את 84, אז בוא נקרא אותו.

10

סעיף 84 כולל 12 מילים. "כל תכנית תציין" (מצטט). בואו נבין את הסעיף. אני קורא אותו כך – כל תכנית תציין את התאריך המשוער לביצועה, ואם ... (מצטט). כל הסעיף הזה עניינו להבטיח ביצוע תכנית.

13

מושכל יסוד שני בחוק – אומר כך, ראשית בוחנים דלתא ממצב קיים, ושנית בוחנים את הפתרון התכנוני על פי מנגנונים לעת היתר, לעת רישוי עסק וכו' ותקנות רישוי עסקים ומניעת מפגעים. עולם סטטוטורי מקיף אותנו ואנו כפופים לו. אשר על כן, הבקשה שלי מכם, שתדעו להבחין לעת מתן החלטה בין שתי אמות היסוד של התיק הזה שהוא מצב קיים – מצב חדש, בתכנית שעניינה תעשיה ומגורים יחדיו, כשכל הרוכשים הנכבדים רכשו בתיים בידועם שעח/3/27 מקיפה שני ייעודים סמוכים גובלים אלה, ובבואכם להסתכל במצב הקיים זכרו את מושכל היסוד ב', של מערכת הדינים המקיפה ופתרונותיה הברורים מאליהם.

20

אם אתם תשכילו לעמוד ב-112ג.ד. שזה שלושה חודשים איחור בגלל הקורונה, ועברה כמעט חצי שנה... דעו לכם, אנו במסגרת מסוימת שאם לא תבוא הישועה מיד, כבר לא שווה לנו.

22

אני סבור שהנושא של הכסף, זה הנושא האחרון שעלה כאן, והנושא הציבורי שחקרתם בו ובצדק, צריך להשליך, לסוג ההקשבה שאתם מפתחים לפן הציבורי כי יש פה שאלה מספרית, זה אומר 100, 200 וכסף וועד... חשוב להבין שלכל יתרון יש גם חיסרון בצדו. אומר מאמו, קטסטרופה. אומר אחד אחר – סוף סוף יהיה כבישים ביישוב, מאיפה? הטלי השבחה. אלו? של תכנית זו. הדברים מורכבים, יש פנים לכאן ולכאן. אין כאן קוזאק נגזל, ואם מישו מרגיש נגזל זה לא בטוח שאלו חבריי.

28

29

עו"ד אור:

30

כל הטיעון התחבורתי, זה חוזר לנקודה המרכזית, הטיעון עומד על אותה טעות בסיסית

31

- 1 שמסתכלת על קרקע חקלאית מוכרזת והופכת אותו למרלוג.
2 כאילו שמשאית לא יכולה להיתקע... אם זה אזור תעשייה ולא מרלוג? לא יקרה? וילדים לא
3 נוסעים באזור תעשייה? רק במרלוגים? תודה רבה.
4
5 יו"ר:
6 תודה רבה.
7
8 אדר' אנג'ל:
9 במשפט אחד – הנושא הגובה אני אמרתי, שחבל להתווכח כי העיקר זה השלבויות. ומכיון שלא
10 צריך אותה ובתמל 1017 לא הוועדה המקומית ביקשה שיהיה שלבויות על 39 אלף מ"ר ולא הוועדה
11 לתשתית לאומית נתנה אותו, לאזור התעסוקה בת חפר, כאפשר מכאן ישר להבין למה הגיוני לאזן
12 מחדש את החלטת הוועדה המקומית.
13
14 יו"ר:
15 תודה רבה.
16 **החלטה**
17 ארבעת העררים שלפנינו תוקפים את החלטתה של הוועדה המקומית במספר סוגיות. נפרט להלן
18 את עמדתנו בסוגיות השונות הנדרשות להכרעה.
19
20 בפתח הדברים נציין, כי לדעתנו מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. עם זאת, אנו
21 מחליטים לבטל את החלטת הוועדה המקומית ליתן לתכנית תוקף בשל הטעמים המצטברים
22 שיפורטו להלן.
23
24 **נושא הסמכות**
25 אין בידינו לקבל את טענת המתנגדים להיעדר סמכות הוועדה המקומית מהטעם שהתכנית
26 מוסיפה שטחי בניה. אכן, אין ספק שהגדלת התכסית והגבהת המבנים תורמים משמעותית
27 להעלאת נפח האחסנה במגרש התעשייה. בהחלט ניתן להניח שהגבהת מבנה אחסנה מ-15 מ' ל-
28 26.25 מ' (כפי שהחליטה הוועדה המקומית) ובוודאי ל-36 מ' (כאמור בנוסח שפורסם להפקדה
29 וכמבוקש בערר האגודה), ותוך כדי הגדלת תכסית הבנייה מ-50% ל-60% מאפשרת גידול
30 משמעותי בהיקפי האחסנה הנגזרים בראש ובראשונה מנפח המבנה (להבדיל מסך השטחים
31 המקורים שהוא כולל). אולם, בהתאם לעקרון הברור שחל בענייננו והמעוגן בתקנות התכנון

- 1 והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 "השטח הכולל המותר
- 2 לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם
- 3 שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה..." (ס' 4א)). לפי התקנות גם שטחו
- 4 של מבנה אחסנה אינו נמדד לפי שטחי המדפים המותקנים בו, ושעליהם מונחים המוצרים
- 5 המאוחסנים, יהא נפחו אשר יהא, אלא בהתאם לשטח מקורה (בהיעדר הוראות אחרות בתכניות).
- 6 לפיכך, ניתן לקבל את עמדת הוועדה המקומית והאגודה שתוספת מידוף לכל גובה המבנה
- 7 כשלעצמה, משמעותית ככל שתהא מבחינת הגדלת נפח האחסנה, אינה עולה כדי שטחי בניה שיש
- 8 לחשבם במסגרת שטחו של המבנה. מעבר לכך, אין טענה שהתכנית מציעה שינוי של שטחי הבניה
- 9 המותרים כפי שנקבעו בתכניות תקפות שאישרה בעבר הוועדה המחוזית, וממילא לא ניתן להתיר
- 10 בו בניית קומות המגדילות את שטח הבניה מעבר למותר לפי התכנית התקפה כיום.
- 11
- 12 מעבר לכך, הסמכות שהוספה לחוק התכנון והבניה בתיקון 101 בסעיף 62א(א)(4) לחוק, נועדה
- 13 להסמיק את הוועדות מקומיות להכניס שינויים מהותיים בכל הנוגע לנושא הגובה המותר:
- 14 "הצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010 ובעקבותיה תיקון מס' 101 ביקשו לשנות מצב דברים
- 15 שבו סמכות הוועדה המקומית לעניין תוספת קומות נגזרת ממידת השפעתו של השינוי המוצע
- 16 על הסביבה התכנונית. המבחן האיכותי שנקבע בפסק הדין בעניין חוף השרון הומר במבחן טכני
- 17 ברור וודאי. הוועדה המקומית מוסמכת לאשר כל תכנית שעניינה גובה מבנה או מספר הקומות
- 18 המותר בו" (דנה וזינגר, תכנון ובניה, כרך ב', בעמ' 831).
- 19
- 20 בנוסף, ניתן להפנות גם לדעה הבאה שהובעה בספרות, כי "מבחן סמכות שאינו מתמצה
- 21 בפרמטרים טכניים אלא כולל גם מבחנים איכותניים המחייבים בחינה של תוכנה של תכנית,
- 22 השלכותיה, מידת השפעתה על הסביבה וכיו"ב מעורר קושי. בחינת שיקול הדעת התכנוני,
- 23 הצדקתה של התכנית בהתייחס בין השאר להשפעותיה, ראוי להשקל ככלל בשלב בחינת
- 24 סבירותה של התכנית לגופה. גלישתן של אמות מידה מסוג זה לשלב בדיקת סמכותה של רשות
- 25 מינהלית לקבל החלטה יוצרת חוסר וודאות ומקשה על התנהלותן של הרשויות המוסמכות ושל
- 26 הציבור הנזקק לשירותיהם. כך בדרך כלל וכך בעיקר בתחום התכנון והבניה, בעיקר נוכח משכם
- 27 הארוך של הליכי התכנון והמשמעות של אישור תכנית על ידי מוסד תכנון שלא הוסמך לכך"
- 28 (דנה וזינגר, עמ' 830). גם לפי שיקול זה המקובל עלינו אין מקום לקביעה, כי הוועדה המקומית
- 29 אינה מוסמכת לאשר תכנית המביאה שינוי מהותי בנפחי האחסנה האפקטיביים ומבלי שהיא
- 30 מגדילה את השטחים המקורים עצמם (וכאמור, פשיטא שגם לפי התכנית המוצעת לא יינתן היתר
- 31 למבנה אחסנה הכולל שטחים מעבר למותר לפי המצב הסטטוטורי התקף היום).

1
2 גם איננו מקבלים גם את הטענה לשינוי שימוש שאינו בסמכות הוועדה המקומית. מקובלת עלינו
3 עמדת הוועדה המקומית, כי שימוש לאחסנה - שגם העוררים אינם חולקים בהתנגדויות ובערר, כי
4 הוא מותר במקום כשימוש עצמאי במסגרת שימושי התעשייה, ולא רק כשימוש הנלווה או המשרת
5 את התעשייה - כולל בחובו גם שימוש לאחסנה במרלוג מודרני הכולל אחסנה אוטומטית (כאמור
6 בדברי ההסבר לתכנית). שימוש לאחסנה כולל בחובו באופן אינהרנטי גם את האפשרות לבצע
7 פעולות לוגיסטיות הכרוכות באחסנה; ובכלל זה קליטת המוצרים, מיונם, ליקוטם, הכנתם
8 למשלוח, הטענתם על כלי רכב תפעוליים מתאימים, ושחרורם מהמקום לשם הפצתם לנקודות
9 מכירה או לצרכנים סופיים. לפיכך איננו סבורים, כי "אחסנה לוגיסטית" או "מרלוג" - שהם
10 מונחים חדשים שלא היו מקובלים בשנים עברו בהן נוסחו התכניות התקפות בענייננו - הם
11 שימושים בפני עצמם השונים משימוש לאחסנה.
12
13 מעבר לכך, אין כל מניעה בענייננו שגם אחסנה לטווח קצר של מספר ימים תהווה שימוש לאחסנה,
14 מבלי ששימוש כזה הופך מיניה וביה למסחר. גם לא ניתן לראות בשימוש המבוקש בענייננו
15 היבטים המאפיינים שימוש למסחר: אין מדובר בחנות או בנקודת מכירה שאלה מגיעים
16 לקוחות; אין מדובר במבנה הפתוח לקהל או אף ללקוחות סיטונאיים; הכנסת המטענים
17 והוצאתם תיעשה רק ברכב התפעולי; אין במקום עצמו הצגה מסחרית כלשהי של המוצרים, לא
18 יתקיים בו מו"מ מסחרי כלשהו ולא יכרתו בו עסקאות מכר. בדומה, גם לא היינו רואים כל מניעה
19 שרשת שיווק קמעונאית מובהקת כלשהי תאחסן במקום מוצרים - ולרבות לטווח קצר בהתאם
20 לצרכיה העסקיים המשתנים - עד לאספקתם ללקוחות, ומבלי שהדבר יעלה כדי שימוש מסחרי
21 אסור. מכל מקום, בהתאם לתכניות החלות (ולרבות עח/3/27 שאושרה לאחר אישור תמ"מ 3/21)
22 מותר במקום שימוש לאחסנה ושימוש זה אף כולל אפשרות לאחסנה של גורם קמעונאי מובהק
23 מבלי שהדבר הופך את האחסנה לשימוש מסחרי במאפייניו.
24
25 לדעתנו, גם מידת האוטומציה של האחסנה כשלעצמה אינה משנה מכך שעדיין מדובר באחסנה.
26 אחסנה יכולה להיות במחסן שאינו אוטומטי כלל, במחסן אוטומטי באופן חלקי, או במחסן
27 אוטומטי באופן מלא (כפי כוונת האגודה ודיפלומט שיוקם במקום). העובדה שהמבנה המתוכנן
28 בפועל נועד לעשות שימוש במערכות חדשניות של אוטומציה מלאה ללא מגע יד אדם יכולה רק
29 להעיד על החשיבות שרואות האגודה ודיפלומט באחסנה יעילה.
30
31

- 1 גם במישור התכלית אין כל הצדקה לקרוא בלשון "אחסנה" (להבדיל מ"אחסנה לוגיסטית",
2 שהינו כאמור מונח שלא היה מקובל בתכניות עבר) מניעה לאחסנה בטכנולוגיות אוטומטיות
3 מודרניות או לטווחי זמן קצרים. אחרת, כל הקמה של מחסנים אוטומטיים מתקדמים – כדוגמת
4 זה שבכוונת האגודה ודיפלומט להקים – ואף באופן התואם בדיוק את-גובה המותר בתכניות עבר
5 המתירות שימוש עצמאי ל"אחסנה" - תחייב הליך של אישור שימוש חורג או הליך סטטוטורי של
6 שינוי יעוד בוועדה המחוזית. מעבר לכך, כאמור לעיל, יש לראות קושי בעמדה המבקשת בשלב
7 קביעת הסמכות לבחון פרמטרים מהותיים מורכבים של מידת האינטנסיביות (ולרבות משך
8 תקופת האחסון) של השימוש הצפוי לאחסנה הקונקרטית הצפויה, מיהות הגורם המשתמש
9 לאחסנה (האם הוא עסק מסחרי ועד כמה מדובר בשימוש שנועד לתמוך במסחר), וההשלכות
10 הסביבתיות של שימוש זה. יש עדיפות ברורה לכך שסוגיית הסמכות לאשר תכניות תהא פשוטה
11 וברורה ככל הניתן על מנת למנוע אי-וודאות בנושא בסיסי של מיהות מוסד התכנון המוסמך.
12 לפיכך איננו מוכנים לקבל שהמדובר למעשה בשינוי שימוש אסור הכולל היבט מסחרי.
13
14 גם הפניית המתנגדים לפסיקה בענייני ארנונה לעניין יישום סיווגיה והגדרותיה השונים (שגם
15 אינם זהים להגדרות וליעודים בדיני התכנון והבניה), לא תוכל, לדעתנו, להועיל למתנגדים. תכלית
16 דיני הארנונה שונה מתכלית הסדרת שימושים בתכניות של דיני התכנון והבניה: דיני הארנונה
17 נועדו לקבוע את החבות בתשלום חובה המשולם לרשות המקומית הנותנת שירותים שונים
18 לתושביה. ממילא פסיקה בנוגע למאטריה שונה זו אינה יכולה להכתיב את יישום ההגדרות
19 הרלבנטיות לנושא בחינת שטחם של מבנים או התרת שימושים הנעשית במסגרת דיני התכנון
20 והבניה. כאמור, אין בדיני התכנון והבניה התייחסות שונה לחישוב שטחו של מחסן בהתאם
21 לגובהו, שטח המדפים שלו וכיוצא באלה אבחנות, ואין כל מניעה מבחינת דיני התכנון והבניה גם
22 להכיר בשימושי אחסנה כשימוש עיקרי נפרד המבוצעים על ידי עסקים קמעונאיים מובהקים
23 באתרים שכל מטרתם לשמש מחסנים, ואף עשויים מדי פעם לאחסן מוצרים לתקופות קצרות
24 בהתאם לצרכיהם העסקיים המשתנים מבלי שהדבר יעלה כדי שינוי שימוש אסור מבחינת דיני
25 התכנון והבניה. נראה, כי לא לחינם אין בידי המתנגדים להפנות לפסיקה רלבנטית בנושא שניתנה
26 אגב דיון בהיבטי תכנון ובניה של שימוש לאחסנה.
27
28 לפיכך, לעמדתנו, אין מדובר בחריגה מסמכות של הוועדה המקומית.
29
30 עם זאת נבהיר, כי את הגידול המשמעותי המוצע בתכנית בנפח הבניה המותרת, ובעקבותיו הגידול
31 המשמעותי בנפח האחסנה - שהם אכן הרבה מעבר לנפחים שמתירה התכנית התקפה כיום - עדיין

יש לבחון (בין כלל יתר השיקולים) במסגרת שיקול הדעת התכנוני המסור לוועדה המקומית (ולנו כמוסד התכנון שבא בנעליה ומסמכותו וחובתו לשקול את הדברים "דה נובו") בשאלה האם ראוי לאשר את התכנית. לכך נפנה עכשיו.

בחינת התכנית לגופה

בכלל הנסיבות אנו סבורים, כאמור, כי אין מקום לאשר את התכנית המוצעת.

התכנית כותבת בדברי ההסבר כי נועדה להתאים את אזור התעשייה עבור אחסנה לוגיסטית. כפי שיפורט להלן, התכנית מביאה שינוי מהותי באופי אזור התעשייה הקיים אשר תוכנן במקורו עבור קיבוץ (שבהמשך הפך לכפר שיתופי קהילתי) כחלק ממגוון יעודים נוספים עבור שימוש העצמי כיחידה תפקודית תפעולית וכלכלית אחת. כפי שנפרט להלן, אנו סבורים שהתכנית המוצעת אינה מתאימה במיקום זה, שהוא בתוך וחלק משוב כפרי קטן צמוד קרקע. עולה, כי התכנית נועדה לאפשר שימוש ברמה ארצית ולא מקומית, על המאפיינים הנלווים לכך. אופי הבינוי המוצע אינו מתאים לתכנון הקיים המתקרב לבתי התושבים ולשטחי הציבור. עוד עולה, כי במקום לא קיימות התשתיות התחבורתיות הנדרשות לשם תפעול האזור הלוגיסטי המבוקש. בנוסף, הקרבה של תחום התכנית לסביבת מגורים קיימת מייצרת מטרדים סביבתיים שהתכנית אינה נותנת להם מענה.

במקור יד חנה הוקם כקיבוץ שכלל אזור למגורים, למבני משק ושטחי ספורט ואזור תעשייה. כל היעודים והתשתיות תוכננו בהתאמה לשם תפקודו העצמי בקיבוץ.

תכנית עח/27 ל"משק קיבוצי יד חנה", שפורסמה לתוקף בשנת 1971, נועדה לקבוע "את התכנון ואת חלוקת האזורים בהתאם לצרכים ולפונקציות של המשק" (ס' 6). במקרקעין שיועד ל"אזור בנייני מלאכה ותעשייה" ברשימת התכליות שבתכנית (ס' 10) התירה התכנית הקמת מבנים לכלים חקלאיים, מחסנים, מוסך, סככות לטרקטורים ולכלים חקלאיים, תחנת דלק, שטח חניה לכלים חקלאיים ובניינים לתעשייה זעירה. אזור זה הורחק מאזור המגורים על-ידי דרך, שצ"פ ושב"צ. באזור מלאכה ותעשייה הותרה בניה בהיקף 40% ובגובה עד 15 מ' (ומעבר לכך באישור הוועדה המחוזית).

גם בתכנית עח/200, שפורסמה לתוקף בשנת 1979, הישוב יד חנה סומן כאזור חקלאי מיוחד – קבוץ. באזור חקלאי מיוחד קבעה התכנית, כי "יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים על פי תכנית

- 1 **בנין עיר מפורטת לשימושים הבאים** (סעיף 23). בכלל השימושים שיתרו באזור חקלאי מיוחד
- 2 מנתה התכנית בנשימה אחת, בין יתר הדברים, בתי מגורים למשק חקלאי, בתי מגורים בישוב
- 3 חקלאי, מבנה משק חקלאי, מבני עזר, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, בנינים ציבוריים,
- 4 מתקנים הנדסיים, תעשייה ומלאכה. בנוסף, באשר לבניה בקיבוצים קבעה התכנית (בסעיף 32), כי
- 5 הקמת מבנים מכל הסוגים בקיבוצים תותר לפי תכנית מפורטת שתקבע את היעודים השונים ועל
- 6 פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה המקומית. עולה, כי בשלב זה היעוד התכנוני, למרות
- 7 שהתיר גם שימוש לתעשייה ומלאכה, היה אזור חקלאי מיוחד בקיבוץ, כאשר התכנית קבעה סימון
- 8 נפרד לאזורי תעשייה ומלאכה (כפי שסימנה, למשל, ליד כפר מונש או חרב. לאת). באזורים ביעוד
- 9 אזור תעשייה התכנית הגבילה את התכנית ל-40% ואת גובה המבנים ל-18 מ' (פרט למספר
- 10 חריגים – ר' ס' 52 להוראות התכנית). גם אם נקבל את עמדת הוועדה המקומית והאגודה שאין
- 11 מדובר בתכנית מתאר כוללת כהגדרתה בחוק או שנוכח חלוף הזמן מאז אושרה אין היא
- 12 מחייבת (ונוכח עמדתנו התכנונית לגופה של התכנית גם אין צורך שנכריע בטענות אלה), עדיין
- 13 הוראות אלה אינן חלות במישורין על אזור חקלאי מיוחד.
- 14
- 15 תכנית עח/1/27 היא "תכנית מפורטת של יד-חנה קיבוץ להתישבות שיתופית בע"מ" שהוכנה
- 16 מכוחה של תכנית עח/200 (ר' בכותרת, בס' 1 ובס' 2). התכנית ציינה בין מטרותיה, כי היא
- 17 "מוגשת בהתאם ובכפיפות לעח/200" (סעיף 9.ג). התכנית קובעת באזור תעשייה מתקנים ומבנים
- 18 לתעשייה "מסוגים אשר יאושרו על ידי הוועדה"; מחייבת להבטיח, כי מבנה התעשייה יהיה במרווח
- 19 של 30 מ' למבנה באזור מגורים, ומגבילה את גובה המבנה ל-15 מ' (בדומה לעח/27 הקודמת לה).
- 20 זכויות הבניה שנקבעו הוגבלו ל-40% משטח המגרש נטו. כמו כן נקבעו תנאים להיתר בנייה,
- 21 וביניהם תשובות ל"שאלון השלכות סביבתיות" ותכנית פיתוח השטח. על פי תשריט התכנית,
- 22 הרחוב הראשי בקיבוץ הוא ברוחב 20 מ', והוא מגיע עד מגרש התעשייה עם רחבת סיבוב גדולה
- 23 יותר, לאחריו הדרך צרה יותר וברוחב 12 מ' לאזור הספורט. אזור התעשייה תוכנן כך שהדופן
- 24 הקצרה שלו היתה בצמוד לאזור המגורים ומבני הציבור והדופן הארוכה ניצבת לו.
- 25
- 26 כאמור, בהמשך אושרה תכנית מפורטת עח/3/27 "הרחבת יד חנה", שפורסמה לתוקף בשנת 1988,
- 27 המייעדת את המגרש לתעשייה. בסעיף ב' בהחלטת הוועדה המחוזית להפקיד את תכנית עח/3/27
- 28 נאמר: "עפ"י אשר דווח לוועדה, מוגשת התכנית הנדונה לוועדה המחוזית במסגרת הסדר
- 29 משפחות המתגבש לפינוי ולפיצוי מתפני הישוב חומש שבצפון השומרון, על פיו כ – 30 מתושבי
- 30 חומש יעברו לישוב יד חנה, והישוב יורחב ויהפוך לכפר שיתופי קהילתי". תכנית עח/3/27 יותר
- 31 ממכפילה את זכויות הבניה באזור התעשייה אך מותירה את מגבלת גובה מבני התעשייה ל-15 מ'

- 1 בהתאם לתכנית התקפה עח/1/27, שהוא הגובה המירבי המותר לבניינים כלשהם בתחום התכנית
2 (כאמור לעיל אף פחות מהגובה שמתירה תכנית המתאר עח/200 ביעוד תעשייה, וכאשר כאמור
3 תכנית עח/200 סימנה את האזור כחקלאי מיוחד ולא כתעשייה). לפי התכנית ביעוד תעשייה
4 התכנית היא 50%, וגודל מגרש מינימלי הוא 5 דונם. זכויות הבניה עיקרי ושירות מעל מפלס
5 הכניסה הם יחד 100% בשלוש קומות. בישוב עצמו היא מתירה מגורים במגרשים דו-משפחתיים
6 וחד-משפחתיים. כפי שעולה מעיון בתשריט התכנית ובתצ"אות אזורי המגורים והשב"צ סמוכים
7 מעבר לדרך שהיא מסמנת (מס' 1 לפי הרוזטה) ברוחב 16 מ' ממגרש התעשייה כפי שנקבע בה,
8 שהיא למעשה דרך מקומית בתוך הישוב. התכנית מצרה את דרך הכניסה המקורית לכל אורכה
9 מ- 20 מ' רוחב ל- 16 מ' רוחב, ואת חלקה המזרחי הרחיבה מ- 12 מ' ל- 14 מ'. שינוי נוסף בתכנית
10 הוא בסימון אזור התעשייה כך שלפיה הדופן הארוכה ממוקמת לאורך הדרך הראשית שמעבר לה
11 אזור המגורים מבני הציבור ושטחי הספורט.
12
13 גם התכנון המתארי לפי התכניות הארציות והמחוזיות מצביע על האופי המיועד של תחום התכנית
14 המוצעת בענייננו. לפי תמ"א 1/35 הישוב יד חנה מצוי בתחום מרקם שמור משולב. לפי תמ"מ
15 21/3 - המבטאת, בין היתר, את מדיניות התכנון הארצית והלאומית (ס' 4.1 לתמ"מ) - מדובר
16 במקרקעין המצויים ב"אזור פיתוח כפרי". מונח זה מוגדר בתמ"מ כ-"ישוב באזור בעל אופי כפרי,
17 המצוי במרחב תכנון כפרי כשמשמעו בסעיף 6.2 להלן".
18
19 עולה, אפוא, כי הן התכנון המתארי והן התכנון המפורט שאושר למקום לאורך השנים מדברים
20 במצב קיים באזור תעשייה מקומי שהוא חלק מישוב כפרי (או "כפר שיתופי קהילתי"), וכאשר
21 הבינוי המותר במגרש התעשייה הוא בגובה מוגבל מאוד, באופן שממילא מגביל גם את נפח
22 המבנים המותרים.
23
24 לעומת זאת, התכנית המוצעת מעלה במידה משמעותית מאוד את גובה ואת נפח הבינוי המותר
25 במגרש התעשייה לעומת התכנון התקף. היא מבקשת תכנית של 60% ב-5 קומות, והעלאה
26 משמעותית של גובה המבנים עד ל-22 מ' ובחלק מתחום התכנית - בשטח תכנית ניכר של 15,000
27 מ"ר - עד כדי 36 מ' (יותר מפי 2). למעשה, כפי שעלה בדיון לפנינו, חלקו הדרומי של מגרש
28 התעשייה הוא נמוך יותר בכקומה. עם זאת לפי התכנית גובה המבנה ימדד מהכביש הגובל עם
29 המגורים. כלומר, גובה המבנה ביחס למרחב מדרום יהיה גבוה אף יותר מ- 36 או 22 מ'. מאחר
30 שלפי התכנית גובה קומה אינו מוגבל גם לא ברור לאיזה נפח סופי יכולים המבנים להגיע.
31

עח/1012/0220, עח/1011/0220
עח/1013/0220, עח/1014/0220
016/20
16/04/2020
גר"ח 8634/10,
8635/2+3+7+9+10+11
יד חנה

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

כתובת הבניה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1 לדברי האגודה יזמת התכנית, התכנית כלל לא תענה למטרותיה והמרלו"ג שהא מבקשת להקים
2 במקום לפי התכנית יסוכל כליל, אם לא יאושר גובה של 36 מ' לאותו שטח של 15,000 מ"ר. לכן
3 אנו סבורים שיש לבחון את התכנית בהתאם לגבהים בנוסח המופקד שבלעדיהם, לטענת האגודה
4 ודיפלומט עצמם, אין לתכנית תקומה. מטעם זה לא ראינו לבחון גבהים ונפחי בניה חלופיים
5 שעשויים להיות מידתיים יותר ומתאימים יותר לאופי המקום (כפי שעשתה הוועדה המקומית
6 בהחלטתה).

7
8 נפחי הבניה המבוקשים מעלים, כי יש חריגה של ממש מאופי הבינוי לפי התכנון התקף בעבור
9 הישוב הכפרי שעליו נשען אזור התעשייה

10
11 כאמור, התכנית מאפשרת מבנה בנפח ובגובה חריגים במיוחד נוכח מאפייני האזור הכפרי של
12 הישוב יד חנה כמתואר לעיל. בנושא זה אמרה הוועדה המקומית בהחלטתה, כי "סמיכותו של
13 המבנה לשטח הבינוי ביישוב, שטחו וגובהו המשמעותיים מטביעים חותם ניכר על המרחב ועל
14 הנוף הקיים". בהתחשב בעמדה זו גם הוועדה המקומית לא ראתה לאשר בניה בגובה 36 מ',
15 והחליטה לקבל חלקית את הטענה של המתנגדים. אולם, כאמור, יזמת התכנית הבהירה, כי אין
16 לה כל חפץ בתכנית שלא תאשר את הגובה המלא המבוקש, ולכן יש לבחון את העררים בהנחה
17 שהתכנית תתיר גובה של עד 36 מ' (כפי הנוסח המופקד).

18
19 אכן, כפי שמציינים לפנינו אדרי' הוק ואדרי' אנג'ל, ניתן ליצור חיץ מגוון בין המגרש לבין היישוב,
20 ואף להגדיל את קו הבניין באופן שהבינוי יתרחק בכאחד עשר מטרים נוספים מבתי המגורים
21 שמעבר לכביש. עם זאת, עדיין מדובר לדעתנו בבינוי באופי שאינו מתיישב עם אופי היישוב
22 ותכנונו כפי שנקבע בתכניות התקפות, ובפרט באופי הבינוי המוגבל בגובהו שהתכניות המפורטות
23 התקפות ראו להתיר במגרש התעשייה כנגזר מהמיקום הצמוד לישוב כפרי.

24
25 אכן, ניתן לקבל את הדעה של אדרי' הוק ואדרי' אנג'ל, כי יש יתרון "למפעיל מרוכז", או לשימוש
26 במגרש אחד גדול חלף חלוקה למגרשים קטנים באופן ה"שופע מאפייני מסחר ומלאכות מרובים
27 ומטרדיים במגרשים קטנים". עדיין להתרשמותנו התכנית המוצעת במיקום הקונקרטי המוצע
28 והשימוש המיועד לה (שעל היבטים שונים בו נעמוד בהמשך) אינה מתיישבת עם "רוח המקום,
29 הוותיקה והמושרשת במסורת החקלאית והפסטורלית של עמק חפר" (כפי ניסוחה של אדרי' אנג'ל
30 בעמ' 10 לחוות דעתה, גם אם, בכל הכבוד, דעתנו באשר להשתלבות הבינוי בסביבה שונה
31 מדעתה).

1 גם בהיבט התחבורתי התכנית מעוררת לדעתנו קושי רב. מדובר בשוב שלו כניסה אחת ברכב
2 וברגל המשמשת את תושבי הישוב בדרך שרוחבה הסטוטורי הוא 16 מ' בלבד, שכל פעילות אזור
3 התעשייה נשענת עליה (ולו בשלב זה). קושי זה הביא את הוועדה המקומית לקבוע שימוש מדורג
4 בהתאם לפתרונות תחבורתיים עתידיים. בהתאם למסקנותה וקביעותיה של הוועדה המקומית,
5 קטע הכביש בן 120 מ' בין צומת הכניסה ליד חנה על כביש 5714 ובין הצומת המתוכננת עבור
6 הכביש העוקף הדרומי (הכביש למט"ש) הינו משותף לתושבי יד חנה - אשר זוהי הכניסה היחידה
7 לישובם ולבתיהם - ולכלי הרכב התפעוליים של מבנה האחסנה (המרלוג) המיועד להיבנות
8 בהתאם לתכנית. כאמור בהחלטתה, הוועדה המקומית סבורה, והדבר בהחלט מקובל עלינו, כי
9 בקטע זה צפויה תנועה מעורבת ניכרת ונפח תנועה משמעותי של רכב תפעולי. הוועדה המקומית
10 החליטה לקבל חלקית את ההתנגדות מטעם זה, וקבעה בהחלטתה, כי התנועה המעורבת כאמור
11 לעיל, ונפחי התנועה החזויים במקטע זה "בדגש על רכביו התפעוליים של המרלוג" ... מחייבים
12 מענה לשיפור מערך התנועה ולהקטנת הסיכון הבטיחותי". בהמשך לקביעה זו קראה הוועדה
13 המקומית בהחלטתה למועצה לפעול באופן נמרץ לתכנון ולהקמת כביש גישה נפרד לרכבי
14 המרלוג. אולם, עניין זה מחויב בהסדרה סטוטורית (ובתיאומים בין היתר עם משרד התחבורה
15 ונת"י), ועל פניו אין מדובר בהליך שצפוי להיות קצר (וגם לעמדת האגודה סיכויו להתממש
16 נמוכים). כאמור בהחלטת הוועדה המקומית צומת יד חנה על כביש 5714 בגודש כיום וברמת
17 שירות ירודה מאוד (רמה F) למעשה כשל, בזרוע מצפון לדרום (לכיוון כביש 6) בשעות שיא בוקר.
18 זאת, עוד לפני הוספת עד 100 נסיעות של משאיות היוצאות מהמקום בשעות הבוקר שעשויות -
19 כך עולה - לגלוש (ולו מדי פעם) לשעות השיא. כאמור אין חולק, כי רמת השירות של כביש 5714
20 היא ירודה כבר כיום כאשר לפי הנמסר לפי ספירות תנועה הכביש היה צריך להיות משודרג לכביש
21 דו מסלולי לפני שנים (מה שלא נעשה, כפי העולה, משום שהתכנון למענה לעומסים הוא הסדרת
22 כביש 444 מכביש 57 (5811), ומאז המצב רק החמיר (כדברי ד"ר בקר בדיון).

25 לשיטת הוועדה המקומית תפיסת ההפעלה של המרלוג אשר תעוגן בתנאי רישיון העסק, מעלה כי
26 צפויות סה"כ, בסופו של דבר, 600 נסיעות של משאיות ליום: 300 כניסות ו-300 יציאות. לשיטתה
27 של דיפלומט עצמה, בהתאם לצרכיה לא תוכל להסתפק בשלב הראשון בפחות מכ-85-80 משאיות
28 עירוניות יוצאות מדי בוקר החל מהשעה 5:00 ועד 7:00. נראה לנו, כי תוספת נפחי תנועה יומיים
29 בהיקפים אלה על צומת הכניסה היחידה לישוב ועל הדרך הפנימית מצביעה על קושי תכנוני של
30 ממש, ואף בהנחה, כי הנסיעות התפעוליות יוסטו (בעיקרן) משעות שיא התנועה. מדובר במספר
31 רב של משאיות החל משעות הבוקר המוקדמות מאוד, שיתמרנו במקום כולל הפעלת הצופרים

1 הנדרשת, ויסעו בסמוך מאוד לבתי מגורים קיימים בתדירות גבוהה של יותר ממשאית לדקה
2 בשעות הבוקר המוקדמות מאוד (בהנחה שרק 80 משאיות בשלב הראשון יצאו כולן עד השעה
3 7:00 כאמור בתפיסת ההפעלה, ומספר דומה של כניסות). לטעמנו, גם שיקול זה מעלה כי התכנית
4 אינה ראויה למיקום המוצע.

5
6 בדיון עלה, שהתכנון המבוקש נועד לייצר מרלוג"ג שיהיה מהגדולים מסוגו בארץ. נפח פעילות
7 שכזה אינו תואם לתפיסה התכנונית עליה התבססה תשתית הדרכים שאושרה בתכניות
8 המפורטות לתעשייה, עבור שימוש הקיבוץ ובהמשך עבור הישוב הקהילתי, והוא ראוי לדרך גישה
9 משלו.

10
11 טענתן המרכזית של האגודה ודיפלומט בהיבט זה היא, כי אין תוספת תנועה מיוחדת בתכנית
12 לעומת התנועה הצפויה ממילא מאזור התעשייה ושימושי התעשייה המותרים כיום בהתאם
13 לתכנית עח/3/27. אולם גם בהנחה שטענת האגודה לנפחי תנועה כוללים דומים היא נכונה (ומבלי
14 להכריע במחלוקות בנושא), עדיין כאשר אנו בוחנים האם לאשר תכנית המגדילה משמעותית את
15 התכנית והגובה, המשליכים מצידם במישרין על קיבולת האחסון הכוללת, והעמסה הניכרת
16 בתנועה לעומת המצב היום, הצפויה בבת אחת ובאופן מידי, מדובר בשיקול תכנוני שיש לשקול
17 אותו כיום גם לאור שינויים בתפקודי דרכי הגישה לאזור התעשייה כפי שהיו בעת אישור תכנית
18 עח/3/27. עוד יש לזכור, כי לפי המצב הסטטוטורי התקף היום, השימושים באזור התעשייה כלל
19 אינם צפויים להתרחש בבת אחת (ולמעשה התכנית לא מומשה עד היום) אלא להתפתח לאורך
20 זמן באופן שיאפשר ליישם פתרונות תחבורתיים הולמים לצומת הכניסה היחידה לישוב ככל
21 שהדבר יידרש בהתאם להתפתחות השימושים בפועל. כאמור בעמדתנו בנושא הסמכות – התכנית
22 הינה בסמכות הוועדה המקומית, וממילא הדיון בה בשלב הערר הוא בסמכותנו – אולם אין בכך
23 שהיא נבחנת על ידי מוסד התכנון המוסמך כדי לאשרה מבלי לשקול היום את השיקולים
24 התכנוניים הרחבים לגופם על בסיס מצב תשתיות הקיים היום (להבדיל מהמצב שהיה קיים לעת
25 פרסום תכנית עח/3/27 בשנת 2006). נראה, כי גם החוק מחייב את הוועדה המקומית (ואותנו כמי
26 שנכנס בנעליה) לא להפקיד ולא לאשר תכנית אלא אם, בין היתר, "התשתיות הכלולות בשטח
27 התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית" (סעיף 61א(ג)(3) לחוק). זאת,
28 לדעתנו כמפורט לעיל לא מתקיים בענייננו (ואף לא בגובה המוגבל של מבנה האחסנה האוטומטי
29 שאישרה הוועדה המקומית, שכאמור גם ממילא אינו עונה על הצרכים של האגודה ודיפלומט).

30
31 מעבר לכך, עיגון מגבלות ההפעלה - אשר נועדו למתן ככל הניתן את ההפרעה לתושבי הישוב בשל

- 1 השימוש האינטנסיבי ברכב תפעולי החל משעות הבוקר המוקדמות ועד שעות הלילה - בתנאי
2 רשיון עסק (כפי שנקבע בהחלטה) לא יאפשר אכיפה בהתאם לדיני התכנון והבניה של חריגה מכך
3 בעילה של סטיה מתכנית או מהיתר. גם בהיבט זה דומה, כי התכנית אינה נותנת מענה מספק
4 לחששות לפגיעה מהותית באיכות חיי התושבים כתוצאה ממאות הנסיעות (שחלק ניכר מהן בין
5 השעות 5:00 ל-7:00 בבוקר) מדי יום (כ-300 ימים בשנה) של המשאיות המביאות ומוציאות
6 מטענים מהמרלו"ג (וכאשר לפי החלטת הוועדה המקומית רק בשלב ההיתר תיערך חוות דעת
7 אקוסטית מפורטת).
- 8
- 9 האגודה ודיפלומט כופרות בצורך ובסמכות לקבוע הוראות בנושא השלביות. לטענתן יש לאשר את
10 התכנית כפי שהופקדה בלא כל סייג בנושא זה. כאמור, אין בידינו לקבל טענה זו כאשר מדובר
11 בנפח תנועה משמעותי של רכב תפעולי על כביש וצומת המצויים כבר כיום בעומס רב ובתפקוד
12 נמוך. כאמור, מדובר על 600 נסיעות ביממה של רכב תפעולי (או, לשיטת דיפלומט, כ-500 בשנים
13 הראשונות להפעלת המרלו"ג) ועוד כמה מאות כלי רכב פרטיים של עובדי המרלו"ג (גם אם כלי
14 הרכב הפרטיים ינועו לרוב בשעות אשר כיוון עומסי התנועה מנוגד להן). לפיכך, לדעתנו, גם אם
15 המגמה של הוועדה המקומית והאגודה היא להימנע ככל הניתן מנסיעות תפעוליות בשעות השיא,
16 נראה כי אופי הסביבה אינו מתאים לאינטנסיביות הצפויה ממגרש התעשייה בהיבט התחבורתי.
- 17
- 18 מעבר לכך, ניתן להביא בחשבון (כבכל מקום אחר) שיקרו מדי פעם תקלות במימוש תפיסת
19 ההפעלה שיביאו לזליגת נסיעות תפעוליות לשעות שיא, או תקלות אחרות שניתן לצפות להן
20 בשגרה (למשל, תאונות דרכים קלות על כביש 5714 כפי שקורה לעיתים בכל דרך עמוסה, או אף
21 חסימה על כביש 6 שיביא לגלישת תנועה לכביש 5714 - ר' האמור בעמ' 3 לבדיקה התחבורתית
22 לתמ"ל 1017 מיוולי 2016 נספח 33 לערר עח/1013/0220). תקלות מעין אלה עשויות להביא מדי
23 פעם לעומסים חריגים עוד יותר מהצפוי בתוך ישוב כפרי ולמעשה סתימת דרך הגישה היחידה
24 אליו. גם חשש זה מעלה כי אופי השימוש הצפוי במקום אינו מתאים לתנאי הסביבה.
- 25
- 26 כאמור, לשיטתן של האגודה ודיפלומט אין כל אפשרות מעשית לתפעל את המרלו"ג בהתאם
27 לאותה שלביות (לפי חו"ד אדר' אנג'ל, בעמ' 16, יש בשלביות שנקבעה כדי לאיין את התכנית
28 כולה, וכך גם הצהירו נציגי האגודה בדיון לפנינו). נראה לנו, כי עמדה זו תומכת במסקנה, כי
29 הבינוי המוצע באינטנסיביות השימוש הצפויה ממנו אינו מתאים למיקום הקונקרטי אשר אין לו
30 לעת הזו הסדרה הולמת בנושא התחבורתי. אדר' אנג'ל מציעה בחוות דעתה (בעמ' 14) פתרון
31 חלופי בנושא התנועה. בין היתר בקטע המשותף לישוב ולכלי הרכב התפעוליים של המרלו"ג

1 באמצעות רימזור שימנע תנועה סימולטנית של רכבי התושבים ורכב תפעולי של המרלוי"ג. אולם
2 להתרשמותנו אין די בפתרון זה ועדיין נפח התנועה הכולל שניתן להעביר בקטע כביש זה אינו
3 משתנה, וכאשר הפתרון המוצע לא יישנה את העומסים הצפויים על הצומת. מכל מקום, גם לא
4 הוצגה חוות דעת יועץ תנועה התומכת בכך.
5
6 לפיכך, לדעתנו, כפי העולה בנסיבות הקיימות כיום, השיקול התחבורתי אינו תומך באישור
7 התכנית (וזאת גם בשלבינות שנקבעה שממילא אינה מתאימה לצרכיה של האגודה ולפי הצהרתה
8 מסכלת כשלעצמה את התכנית).
9
10 מעבר לצורך נעיר, כי לא מצאנו כי נפל פגם מהותי בתכנית בכך שלא נערכה בה"ת. עולה, כי בוצעו
11 בדיקות מקיפות נאותות שמצביעות מצידן על הקשיים החלים וכפי שקבלו ביטוי בהחלטת
12 הוועדה המקומית.
13
14 הצדדים לעררים השונים טענו בהרחבה בנושא השלבינות שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה.
15 בין היתר עלתה מחלוקת באשר לסמכותה של הוועדה המקומית לעשות כן (מחד עלו טענות
16 לסמכות טבועה או סמכות עזר בנושא זה לפי חוק הפרשנות; הוועד המקומי וחלק מהמתנגדים
17 מקרב התושבים מפנים גם להוראת סעיף 84 לחוק; מנגד, אין בהוראות סעיף 62א לחוק הסמכה
18 לוועדה המקומית לקבוע הוראת שלביות, וכזו לא נקבעה בתכניות התקפות כיום). כך או כך,
19 לדעתנו, בהצטרפות הנסיבות אין מקום לאישור התכנית בין אם הוועדה המקומית מוסמכת
20 לקבוע את הוראת השלבינות לשימוש שקבעה ובין שאינה מוסמכת. כאמור לעיל, ככל שאינה
21 מוסמכת לקבוע הוראת שלביות כלשהי, החמרת העומס התחבורתי הקיים כפי שצפוי מהפעלה
22 מלאה או כמעט מלאה של המרלוי"ג וללא שקיים פתרון אחר הולם בנושא התנועה הינו שיקול
23 כבד משקל לדחייתה. אך גם בהנחה שיש סמכות כזו עדיין הוראת השלבינות שנקבעה בעייתית
24 לגופה: כאמור, מלכתחילה מודיעות לנו האגודה ודיפלומט, כי הצורך התפעולי לא יאפשר לעמוד
25 בשלבינות שנקבעה, שמבחינתן מסכלת את תכליתה של התכנית. עולה, אפוא, כי הוראת השלבינות
26 אינה מתאימה לצרכים בפועל הנובעים מהתכנית. מעבר לכך, מדובר בשלבינות שימוש ולא
27 בשלבינות בבניה. היכולת לוודא את התקיימותה של שלביות זו במסגרת מגבלות שיקבעו בהיתר
28 הבניה הינה מוגבלת (וכאשר תפיסת ההפעלה תעוגן לשיטת הוועדה המקומית רק בתנאי רשיון
29 העסק כאמור לעיל). נראה, כי הפיקוח על קיום השלבינות יידרש לפעולות מורכבות של ספירת כלי
30 רכב והתדיינות עם גורמי המרלוי"ג, ויש חשש שהדבר לא יהיה אפקטיבי דיו. זאת ועוד, גם
31 התוספת העתידית של הכביש לרכבי המרלוי"ג להתחברות חדשה לכביש 5714 (כתנאי מעבר ל-

- 1 70% ראשונים של שלביות שימוש שגם בהם כאמור התכנית אינה נותנת מענה מספק) נדמית
2 רחוקה וערטילאית. היא מחייבת הליך סטטוטורי מלא, תיאומים בין הרשות המקומית, משרד
3 התחבורה ונתיבי ישראל ותקצוב. על פניו נראה, כי היא מוטלת בספק נוכח הקרבה של החיבור
4 האמור לצומת הכניסה הקיימת. כאמור, גם נציגי האגודה (כדבריו של אדר' הוק בדיון לפנינו)
5 אינם חולקים על כך, כי מדובר בפתרון שאין להניח שיאושר. עוד נעיר, כי עולה שהקמתם של
6 הצומת והכביש החדשים האמורים בהחלטת הוועדה המקומית נדרשים בעיקר (שלא לומר אך
7 ורק) לצרכי מגרש התעשייה בשל השימוש המסוים שנקבע בתכנית המוצעת. לפיכך, גם שיקול זה
8 מצדיק להימנע מאישור התכנית המוצעת עד להסדרה סטטוטורית (אם בכלל) של הדרך הנדרשת
9 לפי השימוש הצפוי מהוראות התכנית, או עד למתן פתרון תחבורתי מניח את הדעת אחר שלא
10 יעמיס את כמות הנסיעות התפעוליות בשעות בו ייעשו על צומת הכניסה היחידה לשוב. בשולי
11 הדברים יצוין, כי בהחלטת הוועדה המקומית היא שימרה בידיה את האפשרות לשנות את הוראת
12 השלביות. גם בהיבט זה אנו רואים קושי משעולה, כי הוראת השלביות גם עשויה להותיר בידי
13 הוועדה המקומית שיקול דעת רחב בהמשך שלא יאפשר ביקורת מספקת בהתחשב בחשיבות נושא
14 זה בהחלטתה של הוועדה המקומית עצמה.
15
16 גם שיקולים הנובעים מההשלכות הסביבתיות של התכנית מעלים קושי באישור התכנית. כאמור,
17 המרלו"ג המתוכנן סמוך מעבר לכביש ברוחב סטטוטורי של 16 מ' לבתי מגורים של יד חנה.
18 במסגרת הדו"ח הסביבתי שצורף כחלק ממסכי התכנית המופקדת נערכה חוות דעת מומחה
19 לאקוסטיקה (פרופ' בגמלאות גיורא רוזנהויז; נספח מס' 2 לנספח איכות סביבה). בהתאם לדו"ח
20 הסביבתי באשר לממצאי הדו"ח האקוסטי (ס' 3.5.2) נאמר, כי "**השפעת צפירות רכב בטעינה
21 ובפריקה בחזית מערבית של המבנה - הקיר האקוסטי המוצע בגבול המגרש מספק מבחינת
22 ההגנה האקוסטית הנדרשת לצמצום מפגעים מצופרי משאיות, בתנאי של מיגון אקוסטי דירתי
23 בקומה 2 במבני מגורים וציבור הסמוכים למגרש מצפון מערב**". עם זאת ההחלטה של הוועדה
24 המקומית היתה לקבל את ההתנגדות בנושא "**התנגדות למיגון בתי התושבים תוך מתן פתרון
25 אקוסטי בתוך מגרש התעשייה בלבד**": בעניין זה החליטה, בין היתר, הוועדה המקומית, כי "**יש
26 להבהיר ולהוסיף להוראות כי לא יותר מיגון אקוסטי דירתי כמענה לחריגה ברמות הרעש אלא
27 אם מוצו האמצעים והשיטות השונות לשיכוך אקוסטי עפ"י חוות דעת אקוסטית מפורטת בשלב
28 ההיתר**". מעיון בחו"ד פרופ' רוזנהויז עולה, כי הקיר האקוסטי (המתוכנן בגובה 7.2 מ', "כמו
29 שתיים וחצי קומות בבית מגורים", לדבריו בעמ' 13 לדו"ח) המוצע בתכנון באורך כ-75 מ' "לא
30 יספיק" (עמ' 14), ומאחר שתוספת גובה בקיר מאסיבי לא מקובלת בארץ ניתן להוסיף (בעתיד
31 לאחר ההקמה "רק במידה ובעתיד יתעורר צורך בכך") רצועה קלה ואיטום מלא בגובה 1 מ' נוסף

- 1 לקבלת הגנה מספקת (עמ' 14, 16). לדבריו "נדרש להעמיק בנושא ולחבר דו"ח עם הצעות
- 2 קונקרטיות לצמצום המפגעים אם ישנה חריגה מהתקנות" (עמ' 16). לדבריו, בכל הנוגע לשטח
- 3 החניה המערבי (שיש בו חניות תפעוליות שמבנה המרלוג אינו חוצץ בינו לבין בתי המגורים),
- 4 "המיגון הנדרש נובע בעיקר מהצפירות של הנסיעה לאחור", של אותן משאיות שיתמרנו במקום
- 5 לפי תפיסת ההפעלה של המרלוג החל משעה 5:00 בבוקר. המומחה חישב את "השפעת המשאית
- 6 כולל ההשפעה של טון בולט לפי 93.5 דב"א וההפחתה במעבר מהחוץ אל הבית וללא השפעת
- 7 מיסוך". בהמשך חישב את ההשפעה של נסיעה אחורנית סימולטנית של 2 משאיות והגיע למסקנה
- 8 ש"נדרש מיסוך אקוסטי בשיעור 3 דב"א", ולכן המליץ, כי "גבול המתחם, לצד היישוב תיבנה
- 9 סוללה שתתחום את מגרש החנייה מצד צפון וגובהה יהיה מעל גובה הצופרים, כך שיופחתו 3
- 10 דציבלים מהרעש שעלול היה להגיע לחלונות הקומה השנייה של בתי המגורים..." (עמ' 18-19
- 11 נספח א' לחוות הדעת).
- 12
- 13 על פניו ניתן להבין שלדעת עורך חוות הדעת מטעם יזמת התכנית קיימת חריגה ברמת הרעש
- 14 הצפויה שתחייב מיגון דירתי (מה שלא מקובל כאמור על הוועדה המקומית אך צפוי כבר כיום),
- 15 וכאשר גם לדבריו נדרש מיגון נוסף של סוללה והגבהת הקיר האקוסטי עוד מעבר ל-7.2 מ'.
- 16
- 17 בהקשר למטרדי הרעש יש בעינינו חשיבות רבה לכך, כי הפעלת המרלוג החל משעה 5:00 כרוכה
- 18 גם ביציאה צפויה של 100 משאיות תוך תמרון אחורי והפעלת צופרים בטון בולט לשעת בוקר
- 19 מוקדמת זו (חלקן מהחניות בצד המערבי שאין בינו לבין בתי המגורים הסמוכים חציצה מלבד
- 20 הקיר האקוסטי). כל זאת, כאמור, בסמוך מאוד לסביבת מגורים, וכאשר, כאמור, גם לפי חוות
- 21 הדעת מטעם מגישי התכנית יש השפעה אקוסטית על בתי התושבים, וכפי שניתן להבין אף
- 22 בחריגה שצפוי גם היום שתצריך מיגון דירתי. גם היבט זה מעלה לדעתנו שהתכנית אינה מתאימה
- 23 לסביבה הכפרית האמורה. מדובר בשימוש הצפוי ליצור רמת רעש יומיומית ניכרת (300 ימים
- 24 בשנה כדברי נציגי דיפלומט), וצפויה לה השפעה על איכות חיי התושבים המתגוררים בסמוך
- 25 ומעבר לכביש ולאיכות פעילות מבני הציבור. זאת אף בהנחה שאין מדובר באזור מגורים לפי
- 26 ההגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, המונעים (בסעיף 6 לתקנות)
- 27 "באזור מגורים, בין השעות 22.00 ל-6.00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או
- 28 טלטול מכלים לרבות מכלי אשפה, חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן
- 29 הגורם או העלול לגרום לרעש".
- 30
- 31 אכן, גם השימוש המותר לפי התכנית התקפה כיום היא לתעשייה, ולרבות אחסנה. אולם, לא

- 1 מדובר באחסנה באופי דומה לזה המיועד בענייננו. בענייננו מדובר בהגדלה ממשית של נפחי
2 האחסנה, וממילא יש לשקול את עוצמת הרעש הצפוי מהשימוש הקונקרטי הבינוי המיועד לפי
3 התכנית כמוצהר על ידי יוזמת התכנית, ולרבות טון בולט בשעות הבוקר המוקדמות, ושעות
4 התפרסותן הצפויה של הנסיעות. בהקשר זה נעיר שוב, כי בהחלט לא בהכרח שהמצב התקף היום
5 – לו ימומש במלואו (מה שלא קרה עד כה, ולמרות שתכנית עח/3/27 תקפה מזה שנים רבות) -
6 צפה כי יתמרנו לאחר בשעת בוקר כה מוקדמת 100 משאיות בקרבת בתי המגורים. אין מניעה
7 להניח, למשל, שהציפייה היתה שאופי השימושים במגרש התעשייה שבתוך הישוב הכפרי כאמור
8 לעיל, לא תהיה דומה (בנפחי האחסנה או בשימושי התעשייה שמתירה כיום עח/3/27). למה
9 שהתכנית בענייננו נועדה להתיר. ממילא אין מניעה להניח שהשימושים שהיו צפויים, השפעתם
10 התחבורתית על צומת הכניסה היחידה לישוב, ומידת ההפרעה שלהן למגורים הסמוכים מעבר
11 לכביש ובכלל (ובהתחשב בשעות פעילות אפשריות שונות), תהא נמוכה הרבה יותר.
- 12
- 13 בנוסף, יש להביא בחשבון גם, כי תוספת תנועה של 600 נסיעות-משאיות מדי יום בכביש הצמוד
14 לבתי תושבים (או אף 500 בשלב הראשון הצפוי לשיטת דיפלומט) מהווה תוספת רעש של ממש
15 ובפרט החל משעת בוקר מוקדמת, וגם אם קיים בנוסף רעש רקע מהתנועה הכבדה בכביש 5714.
- 16
- 17 מעבר לכך, לא נערכו בדיקות בנושא זיהום אוויר, רוחות, ואלה נותרו לשלב ההיתר. אולם אין
18 לשלול שממצאים של בדיקות כאלה יצריכו שינויים באופי הבינוי המותר או בתפיסת ההפעלה.
- 19
- 20 לא ראינו כל מקום לקבל את הטענות שעלו מצד האגודה בנושא ההחלטה להארכת המועד להגשת
21 ההתנגדויות וזכות הערר לוועד המקומי כאמור בהחלטה. נראה, כי נושא זה מוצה בפסק הדין
22 שדחה את העתירה שהגישה האגודה בעניין.
- 23
- 24 מעבר לכך לא ראינו להתערב בקביעות אחרות של הוועדה המקומית בהחלטתה מנימוקיה.
- 25
- 26 נוכח מסקנתנו לדחות את התכנית מתייטר להבנתנו הדיון בטענות המשפטיות במהותן העולות
27 בעררי המתנגדים לפגמים מינהליים ואחרים שנפלו בתכנית היורדים - לטענתם - לשורשו של עניין
28 ומחייבים - לשיטתם - את הפקדתה מחדש (בנושא היעדר מגיש חוקי, פגיעה בזכות הטיעון, אי-
29 מילוי תנאי ההפקדה, פסלות יו"ר הוועדה המקומית, היעדר נציגים בעלי הדעה המיעצת בדיונים
30 בתכנית, חו"ד פגומה מטעם מהנדס הוועדה וכיו"ב טענות שהם מעלים).
- 31

מס' תיק: 1011/0220 עח, 1012/0220 עח
מס' ישיבה: 1014/0220 עח, 1013/0220 עח
תאריך ישיבה: 016/20
כתובת הבניה: 16/04/2020
יד חנה: גר"ח 8634/10
8635/2+3+7+9+10+11

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1 בנושא הטענות להיעדר נספח בינוי - שהיא טענה תכנונית מובהקת - נוסף, כי מאחר שהשינוי
2 בנפח הבינוי שיותר הוא משמעותי, גם אם על פניו אין תוספת לזכויות הבנייה כפי שהוגדרו
3 בתקנות חישובי השטחים, אנו סבורים שהיה על התכנית לכלול נספח בינוי הכולל תכניות, חתכים
4 וחזיתות אשר אמורים היו לשקף את הבינוי המוצע. אנו סבורים שיש חשיבות במקרה זה להציג
5 בינוי עקרוני שאמור לשקף לחברי הוועדה ולתושבים את המוצע. מה גם שהתכנית כתובה בצורה
6 עמומה שלא מאפשרת בשלב זה קונקרטיזציה מלאה של הבינוי הצפוי (למשל, כאמור, עולה אי
7 בהירות בנושא גובה הבניה שתיעשה בחלק הדרומי; כמו כן בהערות לטבלת הזכויות בסעיף 5
8 מספר הוראות לא ברורות: נקבע שעומק קומת מרתף עד 9 מ' וכאשר מתאפשר למהנדס לשנות
9 מכך, התרת עד 9 קומות במקומות מסוימים, קו בנין משתנה).

10
11 נוכח השפעה אפשרית של החלטתנו גם על דיפלומט, ולאחר שזו ממילא הגישה תשובות לעררים,
12 התייצבה לדיון ואך העלתה טענות מפי באי כוחה ונציגים מקצועיים ששפכו אור על השימוש
13 המיועד, אנו מחליטים לצרפה כמשיבה לכל העררים.

14
15 אשר על כן, מכל הטעמים האמורים לעיל, ערר האגודה נדחה ועררי המתנגדים מתקבלים.

16
17 לא ראינו לעשות צו להוצאות.

18
19
20 ניתנה: יום שני, י"ד תמוז, תש"ף, 06/07/2020.

21
22
23
24
י. ריב אבן חיים
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז

ליאת אורין משיח
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

25