

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

תאריך: 04/11/2025

ת. עברי: י"ג בחשון תשפ"ו

## קובץ החלטות ועדה מקומית לתכנון ולבניה מס' 2025004

בתאריך: 03/11/2025 י"ב בחשון תשפ"ו יום ב בשעה 12:00

### נכחו:

#### חברים:

מר ניסים גוזלן	- יו"ר הוועדה
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
מוטי לנדאו	- ראש מועצה מקומית סביון
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
הילה בן הרוש	- ראש מועצה כוכב-יאיר / צור-יגאל
<b>הערה:</b> השתתפה בזום	
ניסן לביא	- חבר ועדה - נציג באר יעקב
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
אילוז משה	- חבר ועדה - נציג באר יעקב
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
בוסקילה אברהם	- חבר ועדה - נציג באר יעקב
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
פנחס גניש	- חבר ועדה - נציג באר יעקב
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
ניסן חסון	- חבר ועדה - נציג באר יעקב
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
שרון קאשי	- חבר ועדה - נציג באר יעקב
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
פינס דנה	- חבר ועדה - נציג סביון
<b>הערה:</b> השתתפה בזום	
אורנית אגם	- חבר ועדה - נציג כוכב יאיר צור יגאל
<b>הערה:</b> השתתפה בזום	
אילן זוהר	- חבר ועדה - נציג בית דגן

#### סגל:

ויסאם פארס	- יועץ משפטי לוועדה
<b>הערה:</b> השתתף בזום	
אדרי רויטל קסטרו	- מהנדסת הוועדה
שרית חביביאן	- מרכזת ועדת מכרזים
דני לוי	- מנהל מח' פיקוח
שי אדלר	- מידען
יעל זמיר	- בודקת בקשות להיתר

### נעדרו:

#### חברים:

אלי דדון - ראש מועצה מקומית בית דגן

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

---

## המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

		חברים:
- חבר ועדה - נציג באר יעקב	מרדכי יצחק	
- חבר ועדה - נציג באר יעקב	גיסי גונגרדי	
- חבר ועדה - נציג באר יעקב	דודו ביטן	
- חבר ועדה - נציג כוכב יאיר צור יגאל	גיל חרוט	

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

מי שנדרשה הזמנתו לשיבה ומסרב להשתתף בה בדרך של היוועדות חזותית או שאין לו אפשרות להישמע בדרך זו יכול:

1. להשתתף בישיבה בדרך של שיחה טלפונית כך שיוכל לשמוע את כלל המשתתפים ולהשמיע את טענותיו - כל משתתף שאינו חבר מוסד תכנון או נציג בעל דעה מייעצת רשאי לבחור בדרך זו.
2. לבקש כי יותר לו להשתתף בישיבה בנוכחות פיסית-יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל ובשים לב למספר הנוכחים המרבי המותר בחדר הישיבות ומחוצה לו בהתחשב בהגבלות על התקהלות וריחוק חברתי הקיימות באותה עת.
3. פנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולברר האם ניתן להגיע למשרדי מוסד התכנון על מנת להשתתף בדיון בהיוועדות חזותית באמצעות מחשב במשרדי הועדה.

בנוסף לאמור לעיל, מי שהוא צד להתנגדות או לערר ואין לו אפשרות מעשית וטכנולוגית להשתתף בישיבה בהיוועדות חזותית, רשאי לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולבקש כי יסופקו לו האמצעים הנדרשים לצורך השתתפות בישיבה בדרך של היוועדות חזותית-יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל (האמצעים יסופקו במשרדי מוסד התכנון או במקום אחר שיושב ראש מוסד התכנון קבע לכך).

מצא יושב ראש מוסד התכנון כי הבקשה הוגשה בתום לב והיא מוצדקת אולם בנסיבות העניין לא ניתן לספק אמצעים כאמור ולא נמצאה דרך (לרבות בהסכמת יתר הצדדים) לאפשר את השתתפות הפונה בישיבה בנוכחות פיסית - יידחה מועד הישיבה.

מייל: [ayala@vmm.co.il](mailto:ayala@vmm.co.il)

פרטי מזכירות ועדה: טלפון 03-9302051

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2025004	בחירת זוכה במכרז 4/2025 למתן שרותי יעוץ משפטי ותביעה		הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק		5

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גליס 9 א.ת סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 1	דיון כללי: 2025004	תיק בניין: 0
קובץ החלטות ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2025004 תאריך: 03/11/2025		

בחירת זוכה במכרז 4/2025 למתן שרותי יעוץ משפטי ותביעה לוועדה המקומית

## תאור

### בעלי ענין

#### מבקש

הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק

### מהות הדיון

בחירת יועמ"ש ותובע ועדה ע"י הועדה המקומית.

### החלטות

בפני הועדה הוצג הליך המכרז ועיקרי פרוטוקול ועדת האיתור לבחירת יועמ"ש ותובע ועדה.

הועדה מאשרת את מינויו של עו"ד מת'קאל סמארה ליועמ"ש הועדה ותובע הועדה בהתאם להמלצת ועדת האיתור.

### נספחים

1. פרוטוקול ועדת איתור יועץ משפטי ותובע לחתימה.pdf

מר ניסים גוזלן  
יו"ר הועדה המקומית  
מצפה אפק

אדרי רויטל קסטרו  
מהנדסת ועדה מקומית

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדה מקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2025004 בתאריך 03/11/2025. כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.

## מכרז 4/2025

פרוטוקול ועדת איתור לתפקיד יועץ משפטי ותובע לוועדה, מיום 7.9.25

### חברי הוועדה:

מר ניסים גוזלן – ראש עיריית באר יעקב ויו"ר הוועדה המקומית "מצפה אפק"  
אדרי' רויטל קסטרו – מהנדסת הוועדה  
עו"ד ניצן בן ארויה-יועץ משפטי לוועדה המחוזית

רכזת ועדת מכרזים – גבי שרית חביביאן

### מהלך הדיון:

התקיימו ראיונות עם שישה מועמדים לתפקיד יועץ המשפטי ותובע לוועדה. המועמדים עברו בדיקה ראשונית של עמידה בתנאי המכרז. עו"ד אורית אור, עו"ד דויד זיו ועו"ד טארק חטיב רואיינו באמצעות זום חזותי לבקשתם, לאור אילוצים אישיים. במהלך הראיונות נבחנו כשורי המועמדים, טיב ניסיונם, מידת התאמתם לדרישות התפקיד, וכן היבטים של מקצועיות, אתיקה וניגוד עניינים פוטנציאליים וכו'.

### עיקרי הדברים שהוצגו על ידי המציעים:

עו"ד אורית אור: המועמדת שותפה משנת 2020 במשרד אור ושות' ומשנת 2023 עוסקת כתובעת לענין תכנון ובניה במועצה האזורית חבל מודיעין. משנת 2014 עסקה כשכירה במשרד עו"ד אפרתי והציגה ניסיון בתחום התביעה והיעוץ המשפטי בועדות שונות ביניהן חבל מודיעין, גזר, עמק לוד, מורדות הכרמל, ושרונים. המועמדת התבקשה להציג ניסיון ייחודי בתיקים שנוהלו לאחרונה על ידה לרבות עררים, עתירות מנהליות והתנגדויות לתוכניות בתחום תכנון ובניה. הוועדה התרשמה מניסיונה המקצועי בתחום התביעה עם זאת, עלו תהיות מצד הוועדה באשר להיקף ניסיונה ביעוץ משפטי. היקף ההצעה המוצעת – 10% בעלות של 36,000 ₪ לא כולל מע"מ, ההצעה להליכים חריגים גבוהה יחסית בשלוש קטגוריות.

עו"ד דויד זיו: המועמד בעל משרד עצמאי וניסיון של כ- 30 שנה בתחום המוניציפלי לרבות כתובע ויועמ"ש חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באריאל במשך כ- 13 שנה. הציג היכרות מעמיקה עם התחום כתובע עירוני וכיועמ"ש ועדה של ועדה מקומית לתכנון ולבניה. כיום מכהן כיועץ משפטי לחברה העירונית באשדוד וכיועץ משפטי במועצה המקומית הר אדר. המועמד התבקש להציג ניסיון ייחודי בתיקים שנוהלו לאחרונה בהליכי ערר, עתירות מינהליות, תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן בהתמודדות עם היטלי השבחה. המועמד ציין כי אין לו ניסיון מעשי בתחום תביעות הפיצויים והיטלי השבחה אך הדגיש את יכולתו ללמוד במהירות ולהתמודד עם תחומים חדשים, לצד יחסי אנוש מצוינים. היקף ההצעה המוצעת – 5% בעלות של 38,000 ₪ לא כולל מע"מ.

עו"ד מת'קאל סמארה: המועמד בעל משרד עצמאי משנת 2024, הציג ניסיון מוכח ומגוון בתחום המשפט הפלילי בתפקיד תובע וכיועץ משפטי בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק". היכרותו עם הוועדה החלה כבר בשנת 1987 כאשר שימש מפקח בניה. לאורך השנים התקדם לתפקיד מנהל מחלקת הפיקוח, ובמהלך תקופה זו השלים לימודי משפטים. בשנת 2007 זכה במכרז לתפקיד היועץ המשפטי והתובע של הוועדה, תפקיד בו כיהן במשך 17 שנה ברציפות. בתקופה זו יצג את הוועדה בערכאות משפטיות השונות והינו בקיא בהליכי החקיקה והיעוץ המשפטי והתביעה. כיום עוסק כעצמאי ומנהל משרד פרטי, במסגרתו מעניק שירותים משפטיים בתחום התכנון והבניה והמקרקעין למוסדות ציבוריים וללקוחות פרטיים.

במהלך הריאיון הוצג ע"י הוועדה הצורך בחיזוק הליכי התביעה, לרבות הגברת פעילות בהגשת כתבי אישום וזאת על רקע ירידה בעשייה בתחום זה בשנים האחרונות של כהונתו. המועמד ציין את הנסיבות החיצוניות של השנים האחרונות לרבות תקופת הקורונה, המלחמה וכן היקף העובדים במחלקת הפיקוח בתקופה זו. הדגיש את מחויבותו לתפקיד ואת היערכות המשרדית הנדרשת בהתאם גם לענין האכיפה בהתאם.

צוין כי המועמד סיים עבודתו במרץ 2024 וכי תקופת הצינון העומדת על כשנה וחצי סבירה. היקף ההצעה המוצעת – 5% בעלות של 38,000 ₪ לא כולל מע"מ, הצעה להליכים חריגים לא מולאה על ידו. חברי הוועדה ציינו בפני המועמד כי משמעות אי התמחר הינה כי המחיר שהוצע הוא מחיר הכולל עבודות חריגות, המועמד אישר כי אכן המחיר שהוצע הוא מחיר הכולל עבודות חריגות וכי הצעתו זו נשענת על היכרותו את היקפי עבודת הוועדה.

**עו"ד אולגה גורדון:** המועמדת שותפה במשרד עו"ד וייברג ברטנטל משנת 2025, הציגה ניסיון מוכח ומגוון בתחום הייעוץ המשפטי והתביעה.

כיהנה משנת 1999 במשך 24 שנה ברציפות כתובעת ראשית וכיועצת משפטית בעיריית נוף הגליל. בעלת תואר שני במדעי המדינה, עם התמחות בשלטון מקומי. בנוסף, המועמדת בעלת הסמכה בגישור והסמכה כדירקטורית.

כיום שותפה במשרד העוסק בין היתר בתחום חוק התכנון והבניה. המשרד יעמוד לרשותה לקבלת סיוע בביצוע תפקידים נלווים לתפקיד המיועד.

במהלך הריאיון התבקשה להציג ניסיון בייצוג בהליכי ערר ובתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. המועמדת הפגינה בקיאות רבה, והביעה נכונות ויכולת להתמודד עם עומסי עבודה. עוד ציינה כי ייצגה לאורך השנים בכל הערכאות המשפטיות הקיימות, לרבות ערכאות שיפוטיות ומנהליות.

היקף ההצעה המוצעת – 5% בעלות של 38,000 ₪ לא כולל מע"מ, הצעה להליכים חריגים גבוהה יחסית קטגוריות השונות.

**עו"ד עדי עדני:** המועמד בעל משרד עצמאי משנת 2020, הציג ניסיון מקצועי בתחום התכנון והבניה במסגרת תפקידו כיועץ משפטי ותובע חיצוני בוועדה מרחבית שרונים בה מכהן כתובע ויועץ משפטי חיצוני למעלה מארבע שנים.

בעבר שימש כסגור פלילי וייצג את עיריית בני ברק ואת עיריית רעננה בנושאים הקשורים להיטלי השבחה. ציין כי לאחרונה הגיש מועמדותו לתפקיד יו"ר ועדת הערר המחוזית.

המועמד התבקש לפרט את ניסיונו בניהול התביעה לאור הניסיון שלא צלח בתחילת עבודתו בוועדה המקומית שרונים וכן להציג את היערכותו האפשרית לניהול מקביל בשתי וועדות מרחביות. המועמד הביע מחויבות מלאה לתפקיד וציין כי משרדו נערך בהתאם לדרישות.

היקף ההצעה המוצעת – 10% בעלות של 36,000 ₪ לא כולל מע"מ, הצעה להליכים חריגים גבוהה יחסית בקטגוריות השונות. המועמד הביע נכונות להתגמש בעלויות המוצעות ולבחון כל מקרה לגופו.

**עו"ד טארק חטיב:** המועמד בעל משרד עצמאי משנת 2018, הציג ניסיון מקצועי מגוון בתחום התביעה בו הוא עוסק במשך כ- 16 שנה, מתוכן מעל 8.5 שנה כתובע מדינתי בהן יצג את הרשות לאכיפה על המקרקעין, רשות הטבע והגנים המשרד האנרגיה וכן בוועדה המקומית גבעת אלונים. בימים אלה נבחר לשמש כתובע בוועדה המקומית מזרח השרון וממתין להסמכת הפרקליטות. המועמד בעל תואר שני במשפטים ובמנהל עסקים.

הינו בעל משרד עצמאי וכי ברשותו צוות ומנגנון מקצועי המאפשרים ניהול יעיל.

הובהר כי המועמד אינו מחזיק בניסיון מעשי ישיר בתחום הייעוץ המשפטי ובמשפט מינהלי, לרבות ייצוג בהליכי עררים, תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, היטלי השבחה וליווי התנגדויות לתכניות ולתביעות.

המועמד ציין כי עבר הכשרה קורס יועצים משפטיים לוועדות מקומיות ובמסגרת תפקידו כתובע מכיר הליכי רישוי ותכנון והוא בעל יכולת ללמוד ולהוביל תהליכים משפטיים גם בתחום הייעוץ המשפטי.

היקף ההצעה המוצעת – 10% בעלות של 36,000 ₪ לא כולל מע"מ.

## **המלצת ועדת האיתור:**

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "מצפה אפק" פרסמה ביום 18.7.25 בקשה להציע הצעות לתפקיד תובע ויועץ משפטי לוועדה. לבקשה נענו 6 עורכי דין שהגישו את מועמדותם לתפקיד, בצירוף מסמכים שונים שכן הטרחה התחלק לסכום שהוצע עבור העבודה השוטפת וכן סכום שהוצע ע"י המועמדים לעבודות החורגות מהיקף העבודה השוטפת כפי שהוגדר במסמכי המכרז.

ועדת האיתור התכנסה ביום 7.9.25 וראיינה 6 מועמדים, חלק מהמועמדים בראיון פיזי ואילו חלקם בהתוועדות חזותית על פי בקשתם.

המועמדים הציגו את ידיעותיהם וניסיונם בתחום התכנון והבנייה ובתחום המשפט הפלילי, והשיבו לשאלות שנשאלו על ידי חברי הוועדה בתום הישיבה קיימו חברי הוועדה ישיבה פנימית ובה גבשו החברים את המלצתם.

יצוין כבר בשלב זה, כי בפני הוועדה הופיעו מועמדים איכותיים כשחברי הוועדה התרשמו מאוד מיכולותיהם. המועמדים הציגו ניסיון חלקם בתחום התכנון והבניה וחלקם בתחום בייצוג בהליכים לפי פרק י' בחוק התכנון והבניה. רק שני מועמדים הציגו ניסיון עשיר בשני התחומים כפי הנדרש במכרז.

לאחר בחינה ממליצה הוועדה על מינויו של המועמד עו"ד סמארה מתיקאל למילוי תפקיד היועץ המשפטי והתובע לוועדה זאת לאור ניסיונו המקצועי העשיר והמגוון, כישוריו בתחום התכנון והבניה וניסיונו בתחום האכיפה והתביעה. הוועדה מציינת כי ניתן גם משקל לכך שהצעתו הכספית של עו"ד סמארה כללה סכום כולל אחד זאת גם עבור הליכים תריגים כפי שהוגדו במכרז, הוועדה סבורה כי מעבר לניסיונו המקצועי הרי שסכום ההצעה יביא לחסכון בהוצאות הוועדה על יעוץ משפטי.

הוועדה ערה לכך כמובן כי עו"ד סמארה שימש כיועמי"ש ותובע כעובד הוועדה ואולם עו"ד סמארה פרש ביום 31.3.24 והתקופה שחלפה מאז פרישתו מהווה תקופת צינון מספקת.

הוועדה התרשמה כי ניסיונו העשיר של עו"ד סמארה כמו גם תכונותיו האישיות יאפשרו לו למלא על הצד הטוב ביותר את תפקיד היועמי"ש והתובע בוועדה. חברי הוועדה היו תמימי דעים לגבי המלצתם זו והיא התקבלה פה אחד.

יש לציין כי הוועדה לקחה בחשבון גם את האמור בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה בנושא הסמכת תובעים בוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה.

בנוסף החליטה הוועדה להמליץ על בחירה המועמדת עו"ד אולגה גורדון ככשירה שניה. עו"ד גורדון כיהנה במשך 24 שנה ברציפות כתובעת ראשית וכיועצת משפטית בעיריית נוף הגליל. עו"ד גורדון אף היא בעלת כישורים מתאימים למלא תפקיד יועמי"ש ותובע לוועדה, בהמלצה כאמור ניתן משקל גם למימד הכספי ובמובן זה ניתנה עדיפות להצעתו של עו"ד סמארה. בהיבטים המקצועיים מצאה הוועדה לנכון להמליץ על עו"ד גורדון ככשירה שניה.

סיכומו של דבר - הוועדה סבורה כי לעו"ד סמארה יש את הידע המקצועי, הניסיון ותכונות האופי הנדרשות מתפקיד התובע והיועמי"ש בוועדה מרחבית, הוועדה מביע התקווה כי תכונות אלו יחד עם שיתוף פעולה של כל גורמי המקצוע יביאו את הוועדה המרחבית גם לעמידה באתגרים בתחום האכיפה.

יודגש כי המינוי כיועמי"ש ותובע כפוף לקבלת הסמכה מתאימה מהיועץ המשפטי לממשלה, וכי תנאי זה מהווה תנאי יסודי להעסקת התובע גם כיועמי"ש.

**המלצה זו מותנית באישור מליאת הוועדה המקומית.**

  
רויטל קסטרו  
מהנדסת הוועדה המקומית

  
עו"ד ניצן בן ארויה  
יועץ משפטי לוועדה המחוזית

  
ניסים גיבון  
יו"ר הוועדה המקומית  
וראש עיריית באר יעקב

רשמה: שרית חביביאן – רכזת וועדת מכרזים