

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

24.6.2021

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 28180-02-20 ס. אלון חברה להשקעות ובנין בע"מ ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- | | |
|--|--|
| <p>העותרים</p> <p>1. ס. אלון חברה להשקעות ובנין בע"מ
2. עינת סולקין
3. עמית סולקין
4. ליאור סולקין
5. יולי לויט
6. ערן סולקין
7. רפאל לויט
8. אורי יורי בנסון
9. ענת אנה בנסון
10. אברהם הנדל
11. אירית הנדל
ע"י ב"כ עו"ד תמר לרנר ועו"ד רפאל לויט</p> | <p>המשיבים</p> <p>1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד גיל בילבסקי – פמת"א אזרחי
2. הוועדה מקומית לתכנון ובנייה - גבעתיים
ע"י ב"כ עו"ד סאלם חאמד
3. טובול ייזום ובניה (ט.י.ב.), שותפות מוגבלת.
ע"י ב"כ עו"ד שחר בן עמי
4. אריאל שבלת ועוד 61 אחרים
ע"י ב"כ עו"ד נדב דרזנין</p> <p>63. אסתר אליהו
64. נחום ניר
65. רשות מקרקעי ישראל</p> |
|--|--|

נגד

ספרות:

שרית דנה ושלום זינגר דיני תכנון ובנייה (התשס"א)

חקיקה שאזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 18, 61, 62, 106(ב), 109, 109(א), 110, 110(א), 110(א2)

חוק הפרשנות, תשמ"א-1981: סע' 18

חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000: סע' 5, 8

פסק דין

עניינה של עתירה זו היא החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית"), אשר דחתה את עיקר התנגדות העותרים בעניין תכנית התחדשות עירונית בגבעתיים, וכן החלטת יו"ר הוועדה המחוזית שלא לתת לעותרים רשות להגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ובנייה בגין ההחלטה בדבר דחיית ההתנגדות.

רקע עובדתי

1. עניינה של עתירה זו היא תכנית מתאר מקומית גב/661 (503-0549048) מתחם גולומב בגבעתיים (להלן: "התכנית"). התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי, החלה על שטח של כ-13 דונם בגדה הדרומית של רחוב גולומב בפינת רחוב ויצמן, מקרקעין הידועים כחלקות שונות בגוש 6161 (להלן: "המקרקעין").

מדובר במתחם הממוקם בלב העיר גבעתיים, על אחד מצירי התנועה המרכזיים שלה, בו בנויים כיום 12 מבנים, בחלקם צמודי קרקע ובחלקם בניינים נמוכי קומה. התכנית מציעה הריסה של מבני המגורים הישנים הקיימים והקמתו של מתחם חדש מעורב, הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר בשלושה מבנים, כשכל אחד מהם בן 16 קומות וזאת לצד שטחים המוקצים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים.

כמו כן, מציעה התכנית שיפור של המרחב הציבורי, בין היתר, באמצעות יצירת כיכר עירונית בצומת הרחובות גולומב-ויצמן, וכן חידוש והרחבת מדרכות, נטיעת עצים, יצירת רצף צל, חידוש מערכת הכבישים והתשתיות במקום, יצירת רצף ציבורי אל מול מתחם בית ספר אורט, חיזוק המערך המסחרי במרכז העיר והתוויית עקרונות של בנייה ירוקה.

2. העותרים הינם השכנים המתגוררים בבניין מגורים הבנוי על מגרש הסמוך למגרש מושא התכנית. הבניין בו הם מתגוררים נבנה במסגרת תכנית התחדשות עירונית. העותרים הגישו התנגדויות לתכנית משורה של טעמים כפי שיפורט להלן.
המשיבה 1 – הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב.
המשיבה 2 – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – העיר גבעתיים.
המשיב 3 – היזם האמור לקדם התכנית המאושרת למגרש.

המשיבים 4-64 – הם בעלי זכויות במקרקעין מושא המחלוקת אשר ביקשו לקדם ולתמוך בתכנית היזם. משיבים אלו צורפו להליך על פי בקשתם וברשות בית המשפט.

3. ביום 1.11.17 נדונה התכנית לראשונה בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בגבעתיים (להלן: "הוועדה המקומית") אשר החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

ביום 13.3.18 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לפיה היא מצטרפת לתכנית כמגישתה.

4. ביום 29.10.18 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית להתנגדויות בתנאים ובתיקונים שונים. לתכנית הוגשו חמש התנגדויות: שלוש התנגדויות מטעם תושבי הסביבה, חלקם הינם העותרים בעתירה דנן, המתגוררים ברחוב ריינס המקביל מזרעם

- לתכנית, אשר הגישו התנגדותם ביום 23.5.19; התנגדות מטעם היזם – טובול יזום ובנייה (ט.י.ב.) בע"מ (להלן: "היזם"); והתנגדות נוספת מטעם מהנדסת העיר גבעתיים.
5. ביום 20.6.19 קיימה הוועדה המקומית דיון מקדים בהתנגדות העותרים. במסגרת הדיון דחתה הוועדה המקומית את טענות העותרים כפי שעלו בהתנגדותם.
- ביום 15.7.19 נשמעו ההתנגדויות בדיון שקיימה ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. התנגדויות באו מפי העותרים, דיירים אחרים, מהנדסת העיר גבעתיים וכן מהיזם.
6. בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 29.7.19 הוחלט לדחות חלק מההתנגדויות (לרבות של העותרים ומהנדסת העיר גבעתיים), לקבל את חלקן וליתן תוקף לתכנית, תוך ביצוע מספר שינויים בהתאם להחלטה. בין היתר, הוחלט להסיר מהתכנית את הוראות וטבלאות האיחוד והחלוקה שהיו חלק ממנה, כאשר תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה של החלקות בתכנית (בהסכמה או שלא בהסכמה) בסמכות הוועדה המקומית.
- כן הוחלט לבצע שינוי בקווי בניין למרפסות של המבנה, שעתיד להיבנות בתא שטח 2 בתכנית, כך שלא תתאפשר הבלטת מרפסות לעבר קו בניין אחורי הפונה לבניין מגורי העותרים, המתגוררים ברחוב ריינס, באופן שיאפשר מרחק מינימאלי של 6 מטר בין מרפסות. זאת ועוד, הוחלט על שינוי של המרחק המינימאלי בין מבני המגורים בתכנית. כמו כן התקבלו מרבית הערות ודרישות מהנדסת העיר גבעתיים, בין היתר כי יתווסף שימוש של ספורט ופנאי לרשימת השימושים על מנת שתתאפשר לוועדה המקומית גמישות בתכנון מיטבי של חטיבת הקרקע כמו גם הדרישה ולפיה קביעת מיקום השביל לשטח שב"צ יוותר בשיקול דעת הוועדה. ועוד התקבלה עמדת מהנדסת העיר כי יש להוסיף הוראה בדבר הקמת חברה לניהול ותפעול המבנים ועוד.
7. ביום 16.8.19 הגישו העותרים ליו"ר הוועדה המחוזית בקשה למתן רשות ערר למועצה הארצית, זאת לפי [סעיף 110\(א\)\(2\) לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). יו"ר הוועדה דחתה את הבקשה, בהחלטתה מיום 1.9.19, לאחר שמצאה כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה למתן רשות ערר.
8. במקביל, ומכוח הפריבילגיה הנתונה לה, הגישה הוועדה המקומית ערר בזכות למועצה הארצית ([ערר 61/19](#)), זאת משהוועדה המחוזית דחתה את התנגדות מהנדסת עיריית גבעתיים, אשר דרשה כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה הראשון יהיה הריסת כל המבנים על מנת להבטיח את ביצוע התכנית כמקשה אחת. וכן כי יש לקבוע הוראה בתכנית אשר מתנה את ניצול תוספת זכויות הבנייה בגמר ביצוע המטלות הציבוריות על היזם.
9. העותרים ביקשו להצטרף כמשיבים לערר הוועדה המקומית שנדון במועצה הארצית, ובמסגרת בקשתם העלו טענות תכנוניות כנגד התכנית. העותרים טענו בבקשתם, כי יש

לתקן את התכנית ולאמץ חלופה תכנונית שונה, במסגרתה תבוצע "הצרחת" בין שטחי הציבור לשטחי המגורים בתכנית, כך שתא שטח מס' 2 בתכנית (בחזיתו האחורית מצויים בתי העותרים) ייועד למבנה ציבורי בלבד, במקום שימוש מעורב הכולל גם מגורים ותעסוקה, המחייב בנייה לגובה.

10. במסגרת הדיון בערר הצטרפה הוועדה המקומית לעמדת העותרים, וטענה לראשונה כי בנסיבות העניין אכן מתבקשת בחינה מחודשת של אלטרנטיבה תכנונית למיקום המגדלים ומבני הציבור בתכנית, ובעניין זה הצטרפה לטענות העותרים, כמבקשים להצטרף למשיבים בערר.

11. הוועדה המחוזית טענה לדחיית הערר וציינה, כי בחנה מקרוב את טענות העותרים ואולם, הוחלט שלא לאמץ התכנון החלופי המוצע על ידם מטעמים תכנוניים.

12. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית (להלן: "ועדת הערר") שמעה את טענות הצדדים ביחס לשינוי התכנון המבוקש, והחליטה ביום 28.1.20 כי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית בהיבט התכנוני וקבעה באלו המילים:

"נוכח עמדת הוועדה המחוזית לפיה השינוי התכנוני המוצע אינו מקובל עליה לגופו, וכבר נדחה במהותו במסגרת ההחלטה בהתנגדויות מנימוקים תכנוניים ראויים, איננו רואים טעם להחזיר את הדיון בעניינו לוועדה המחוזית. מאחר שכך, גם מתייתרת השאלה אם השינוי התכנוני יכול להתבצע במסגרת סעיף 106(ב) לחוק או שמא הוא דורש הפקדה מחודשת של התכנית.

אנו מודעות לכך שבמישור המעשי, ומעבר לשאלה אם אישור התכנית אפשרי גם כשהוועדה המקומית חוזרת בה מהצטרפותה כמגישה לתכנית, מימוש התכנית תלוי בשיתוף פעולה מצד הוועדה המקומית. כמו כן, אנו מודעות לכך שבמסגרת תכנית האיחוד והחלוקה הנדרשת לצורך מימוש התכנית, שהיא בסמכות הוועדה המקומית (בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק), תוכל הוועדה המקומית לשנות את מיקומי המגרשים ולבצע את השינוי התכנוני שביקשה בדיון. בהנחה שתכנית מפורטת זו לא תדרוש את אישור השר לפי סעיף 109(א) לחוק, או בהנחה שיינתן אישור השר (שסמכותו נאצלה ליו"ר הוועדה המחוזית ביחס לתכניות לפי סעיף 62א לחוק), הרי שממילא תקודם החלופה התכנונית שהוועדה המחוזית אינה מעוניינת בה כעת.

לעומת זאת, אם התכנית המפורטת לא תקבל את אישור השר לפי סעיף 109 לחוק, יש חשש כי התכנית שלפנינו לא תצא אל הפועל בסופו של דבר. לדעתנו, מדובר בתוצאה שתהיה מצערת, גם עבור הוועדה המקומית, נוכח התרומה שיכולה התכנית לתת לעיר ונוכח הפגיעה שעלולה להיווצר כתוצאה מכך לדיירי המתחם וליזם, וזאת מעבר להשחתת זמנם של מוסדות התכנון לחינם. עם זאת, סמכותנו

**מוגבלת להכרעה בערר, ובעניין זה אנו דוחות, כאמור, את טענות
הוועדה המקומית."**

טענות הצדדים

טענות העותרים:

13. העותרים מבקשים לבטל את החלטת הוועדה המחוזית לעניין התנגדותם לתכנית ולחלופין, להחזיר את הדיון לוועדה מחוזית במחוז אחר, מאחר ודעת הוועדה המחוזית תל אביב כבר מקובעת בעניין הנדון. כמו כן, טענו העותרים כנגד החלטת יו"ר הוועדה המחוזית שלא ליתן להם רשות להגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ובנייה בגין החלטת הוועדה המחוזית.

14. העותרים טוענים, כי הוועדה המחוזית חרגה מסמכותה בכך שהתעלמה מהוראות תקן 21 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פיננסי בינוי" (להלן: "התקן"), זאת בנוגע לאופן קביעת מספר הדירות לפינוי על פי התכנית המוצעת. כך נטען, כי על פי חוות דעת שמאית של יוסף רייטן, אשר הוגשה מטעם היזם, עולה כי בחלקה 180 בנויות 44 דירות מגורים, ועל חלקה 357 בנויות 24 דירות בבניין מגורים משותף; בעוד שמנגד, על פי חוות דעת של השמאי רן וירניק מטעם העותרים, על חלקה 180 בנויות רק 39 דירות, ובחלקה 357 קיימות 22 דירות שנבנו בהיתר ושתי דירות נוספות שקיימות בגין פיצול דירות שנעשה ללא היתר. העותרים מפנים להוראת סעיף 4.8 לתקן 21, הקובע כי מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בנייה שנתנו, וטוענים כי הוועדה המחוזית פעלה בניגוד לתקן עת בחרה להסתמך לעניין מספר הדירות על נסח המקרקעין בחלקות 180 ו-357, בעוד שהיתה צריכה להתבסס על מספר הדירות שהותר לבנות לפי היתרי הבנייה בפועל, כפי שמורה התקן.

15. זאת ועוד, נטען כי הוועדה המחוזית חרגה מסמכותה בכך שהתעלמה מהוראות תקן 21 בנוגע לאופן חישוב שטחי הדירות הנכנסים לתכנית. בהקשר זה, העותרים טוענים לפי חוות דעת וירניק, כי הממוצע של כל דירה בחלקה 180 לפי היתר הבנייה הוא 43.63 מ"ר, ולא ממוצע 80 מ"ר כפי שנטען בחוות דעת רייטן; וכן לגבי חלקה 357, כי לפי מדידות שטחי הבנייה והחלוקה בתשריט רישום הבית המשותף וירניק הגיע למסקנה כי שטח ממוצע של כל דירה הוא 57.7 מ"ר, ולא 66 מ"ר כפי שכתוב בחוות דעת רייטן. לטענת העותרים, השמאי רייטן פעל בניגוד לסעיפים 4.8 ו-5.11 לתקן 21, זאת משלא בדק את היתרי הבנייה ואף לא קיבל מדידות או מסמך פורמלי אחר, וכן לא מנה רק את השטחים שנבנו על פי היתר כדיון. בהמשך לכך, טוענים העותרים, כי הוועדה המחוזית חרגה מסמכות או למצער טעתה בהפעלת שיקול דעת עת התעלמה מהמחלוקת לגבי היקף שטחן של הדירות הנכנסות לתכנית ולא מצאה לנכון להכריע במחלוקת עובדתיות מהותיות.

16. ועוד טוענים העותרים, כי הוועדה חרגה מסמכות משהתעלמה מהוראות "מדריך מנהל התכנון לבחינה וקידום של תכניות להתחדשות עירונית" (להלן: "המדריך"). לשיטתם, אף אם המדריך אינו בבחינת הוראות דין, הרי שהוראותיו מלמדות על נורמות התנהלות ראויות של מוסדות התכנון בבואן לבחון תכניות המובאות בפניהן. לכן, נטען כי הוועדה המחוזית לא יכלה להתעלם מהמדריך, ואם רצתה לסטות מהוראותיו במועד אישור התכנית היה עליה להוכיח נסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה זו. בתוך כך, נטען כי הוועדה המחוזית לא בחנה כלל את נפחי הבנייה הנדרשים לכלכליות הפרויקט, זאת בהתאם להוראות המדריך, וכן התעלמה מחוות דעת וירניק בהקשר זה, ועל כן יש לבטל את החלטתה על שום שהתקבלה ללא תשתית עובדתית ראויה.

17. יתר על כן, העותרים הצביעו על כשלים בפן התכנוני של התכנית ועל הצעות האדריכלית רננה ירדני לשם תיקונם. בתוך זה, נטען כי התכנון העירוני המיטבי מחייב העברת שטחי ציבור מהקצה המזרחי של התכנית לצידה המערבי, על מנת לאפשר רציפות בשטחי ציבור שונים ומשלימים. כן נטען, כי בשונה מעמדת הוועדה המחוזית שדחתה תחילה את החלופה התכנונית המוצעת ("ה"הצרח"ה"), הרי שהוועדה המקומית שינתה דעתה ותמכה בחלופה זו בהליך הערר שנוהל בפני המועצה הארצית, כאשר ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לא שללה חלופה תכנונית זו ואף הציעה לוועדה המקומית דרך תכנונית על מנת שניתן יהיה ליישם החלופה התכנונית המבוקשת ללא שינוי התכנית. כמו כן, ציינה כי הזים הביע הסכמה לחלופה המוצעת כל אימת שהדבר לא יצריך נקיטת הליכים לפי [סעיף 106\(ב\)](#) לחוק.

18. כמו כן, הוטעם כי הוועדה המחוזית בהחלטתה לא נמקה את דחיית ההתנגדות מלבד להסתייע במילים "נימוקים תכנוניים", ללא הרחבה מספקת המפרטת את הסיבות להחלטתה והשיקולים בדחיית ההתנגדות. בנוסף, נטען כי הוועדה המחוזית לא שקלה את כל השיקולים הרלבנטיים שהיה עליה לשקול, לרבות חוות דעתה התכנונית של האדריכלית רננה ירדני שהצביעה, בין היתר, על אפשרות תכנונית עדיפה, שתמנע את הפגיעה בעותרים, תוסיף שטח ציבורי פתוח ולא תפגע בהיתכנות הכלכלית של התכנית.

טענות הוועדה המקומית:

19. הוועדה המקומית טענה, כי יש לרכז את הדיון סביב החלטת המועצה הארצית, ולהורות על החזרת הדיון בתכנית מושא העתירה למוסד התכנון המתאים תוך הנחייה ליתן משקל מכריע לעמדתה הציבורית והתכנונית של הוועדה המקומית בעניין מיקום שטחי הציבור. לשיטת הוועדה המקומית, יש ליתן משקל של ממש לעמדתה המקצועית במסגרת הליכי התכנון בפני הוועדה המחוזית (ראו [בג"ץ 5145/00 הוועדה המקומית חוף השרון נ' שר הפנים](#); [ע"א 2902/97 אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ נ' גליקמן](#)), קל וחומר כאשר עסקינן בוועדה מקומית לפי [סעיף 18](#) לחוק שכוללת רשות מקומית אחת, וכשמדובר בתחום הבנייה הציבורית.

נטען, כי מיקום שטחי הציבור הוא נושא שבמומחיות ובתחום אחריות הגופים המקומיים וכי עמדת הוועדה המקומית היא זו שמאזנת בין כלל האינטרסים על הצד

הטוב ביותר, ובכלל זה האינטרס הציבורי, אל מול אינטרס היזם והדיירים ואינטרס המתנגדים.

20. כך נטען, כי היה על ועדת הערר של המועצה הארצית להתערב ולהכריע בעניין מיקום שטחי הציבור במסגרת התכנית, מאחר ונתונה לה הסמכות להמיר את שיקול דעתה התכנוני בשיקול דעת מוסד התכנון שעל החלטתו הוגש הערר, זאת בהתאם [לסעיף 18 לחוק הפרשנות](#), התשמ"א-1981.

לטענת הוועדה המקומית, לאור המחלוקות התכנוניות בינה לבין הוועדה המחוזית, היה על ועדת הערר להחליט ולהכריע בעניין כדי למנוע פגיעה בוודאות התכנונית של התכנית דנן. הואיל ומחד גיסא, הוועדה המחוזית, מכוח סמכותה לפי [סעיף 109 לחוק](#), ממאנת לבצע את השינוי התכנוני כפי שרואה הוועדה המקומית לנכון; ומאידך גיסא, האחרונה טוענת כי לא תקדם את התכנית במתכונת הנוכחית, שהרי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכוחה של התכנית הוא אישור תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה, ולכן בהעדר שיתוף פעולה מצדה לא ניתן יהיה לקדם ולממש את התכנית.

עוד צוין, כי הכנת תכנית חדשה כתכנית שכוללת את הצעת ההצרכה בהיבט התכנוני, תגרום לעיכוב במימושה. משכך, הוועדה המקומית סבורה כי היה על ועדת הערר להתערב בהיבט התכנוני ולחייב את הוועדה המחוזית להוציא תחת ידיה תכנית במתכונת התכנונית המקובלת על מוסד התכנון המקומי, ובכך לחסוך זמן ומשאבים. בהקשר זה, הוועדה המקומית הוסיפה וציינה, כי בסמכותה להעריך את הנסיבות מחדש ולשנות את עמדתה התכנונית (ראו [עת"מ \(ת"א\) 12215-04-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' וועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה](#)).

21. עוד טענה הוועדה המקומית, כי התכנית אושרה בחריגה מסמכות. זאת, מכיוון שהיא פוגעת באפשרות מימוש שטחי הציבור על ידי קביעת הוראה אשר מחייבת אישור תכנית איחוד וחלוקה כתנאי להוצאת היתר בנייה, ומכיוון שלא נתקבלה חוות דעת של יועמ"ש הוועדה המחוזית כמתחייב מהוראות [סעיף 61א לחוק](#).

ביתר פירוט, נטען כי התכנית קודמה והופקדה כתכנית שכוללת הוראות של איחוד וחלוקה. קרי, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. כך, מיד עם אישורה של התכנית יחד עם הוראות האיחוד וחלוקה, היה באפשרותה של עיריית גבעתיים להוציא היתרי בנייה במקרקעין, מכוח התכנית. ואולם, משהחליטה הוועדה המחוזית לבטל את הוראות האיחוד וחלוקה, משמעות החלטה זו הינה, מניעת הוצאת היתרי בנייה במגרש הציבורי, אשר על פי המצב התכנוני התקף ערב אישור התכנית, לא הייתה כל מניעה לממש אותו. נטען, כי משמעות ההחלטה הינה הימנעות של הוועדה המחוזית מלקיים את תפקידה ולהוציא תחת ידיה תכנית שלמה שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, כפי שהתכוונו כל מגישי התכנית ואף הוועדה המחוזית, עת הפקידה את התכנית עם טבלאות איזון.

22. הוועדה המקומית הוסיפה וביקרה את החלטת ועדת הערר הארצית אשר נמנעה מלהתערב בהחלטת הוועדה המחוזית ולאמץ את תכנית ההצרכה.

טענות הוועדה המחוזית:

23. מנגד, טענה הוועדה המחוזית, כי דין העתירה להידחות מאחר ולא נפל פגם בהחלטה מושא העתירה. לשיטתה התכנית אושרה לאחר שנמצאה ראויה מבחינה תכנונית, וציינה כי התכנית מייצגת תכנון מיטיבי לעומת חלופות תכנוניות אחרות שנשקלו לרבות זאת שהציעו העותרים. כן הוטעם כי החלטת הוועדה המחוזית הינה החלטה תכנונית מובהקת המסורה לשיקול דעתה המקצועי, והיא אינה לוקה בפגם המצדיק התערבות שיפוטית בהחלטתה. עוד נטען, כי לעותרים ניתנה זכות טיעון מלאה, והוועדה דנה בהתנגדויותיהם ונימקה כדבעי את החלטתה לדחותן, תוך ששקלה את כל השיקולים הרלוונטיים ועל בסיס תשתית עובדתית ראויה.

24. עוד טוענת הוועדה המחוזית, כי העתירה נגועה בחוסר ניקיון כפיים וחוסר תום לב, שעה שלא צוין על-ידי העותרים, כי הם עצמם מתגוררים במבנים שנבנו במסגרת פרויקט פיננסי בינוי עם תכנית התחדשות עירונית הדומה לתכנית מושא העתירה, שכללה בניית שני מבני מגורים גבהי קומות מעל קומה מסחרית באזור של מבנים בבנייה נמוכה.

25. לעניין הטענות בדבר חריגה מהוראות תקן 21, טענה הוועדה המחוזית, כי בהינתן העובדה

כי החליטה לדחות ולהעביר את ההכרעה במחלוקת הנוגעות לאחוזי הבניה וזכויות קנייניות לשלב מאוחר יותר, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר על-ידי הוועדה המקומית, אין היא נדרשת לכך.

בהקשר זה צוין, כי דרך פעולה של הפרדת המהלך התכנוני לשני שלבים אפשרית לפי הוראות החוק והיא רצויה במקרים מסוימים, שעה שהיא מאפשרת לוועדה המחוזית להתמקד בשיקולים תכנוניים גרידא, מבלי להידרש ולהכריע בשאלות קנייניות הנמצאות במחלוקת.

26. כן נטען, כי הוועדה המחוזית מצאה לקבוע את מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה בתכנית על פי שיקולים תכנוניים גרידא, המתבססים על מגמות התכנון, נפחי הבניה המתאימים לאזור זה, ועל העקרונות המתגבשים ביחס לאזור זה בתכנית המתאר המתהווה לעיר. זאת, ללא קשר לשאלה מהו מספר יחידות הדיור בחלקות שבמחלוקת, בין אם כפי שמצוין בנסח המקרקעין או כפי שנטען בחוות דעת מטעם העותרים. היינו, שיקולים תכנוניים הם אלו שהכתיבו את מספר יחידות הדיור שאושרו בתכנית.

27. אשר לטענה בדבר הצורך לבחינה כלכלית של התכנית בהתאם לתקן 21, טוענת הוועדה המחוזית כי הוראות התקן אינן בגדר דין מחייב ואינן מכתיבות את התכנון עצמו או את שיקול הדעת התכנוני של מוסדות התכנון. נטען, כי תקן 21 הוא כלי שמאי שנועד לסייע בבחינת כדאיותן הכלכלית של תכניות פיננסיים, ובהתאם לכך, מוסדות תכנון נעזרים בתקן. לצד זאת, הודגש כי התקן קובע מה הוא רווח המינימום הנדרש לשם כדאיות כלכלית של תכנית, אך הוא אינו קובע רווח מקסימום, כך שאינו מונע ממוסד התכנון לאשר היקף בנייה גבוה יותר מהרף המינימאלי הנדרש על מנת שתכנית תהיה כלכלית,

ככל שהוא סבור כי הדבר ראוי מבחינה תכנונית. לכן נטען, כי מה שמכתיב את התכנון והיקף הבנייה שאושר הם שיקולים תכנוניים ולא כלים שמאיים ושיקולים כלכליים. מכל מקום, צוין כי עוד קודם להפקדת התכנית היא נבחנה כלכלית ושמאית על-ידי גורמי המקצוע השונים, לרבות שמאי הוועדה המחוזית, שסברו כי התכנית ראויה הן מבחינה כלכלית והן מבחינת נפחי הבנייה המתאימים לאזור ועומדים בעקרונות תכנית המתאר של גבעתיים.

28. לעניין הטענות בדבר התעלמות ממדריך מנהל התכנון, הוועדה המחוזית טענה כי מדריך זה איננו בגדר הוראת דין מחייבת; כי ההחלטה להפקיד את התכנית קדמה למועד פרסום המדריך, וכי לא ניתן להחיל את הוראות המדריך רטרואקטיבית כאשר התכנית הייתה בשלבים מתקדמים; וכן שאף הוראות המדריך בפרק ההיבטים הכלכליים קובעות כי מה שמכתיב את היקף הבינוי בתכנית הם בעיקר שיקולים תכנוניים.

29. בהתייחס לטענות העותרים בפן התכנוני, הוועדה המחוזית הטעימה כי מדובר בטענות תכנוניות בעניין מחלוקת מקצועית לגבי מיקום שטחי הציבור בתכנית, בהן ממילא אין מקום להתערבות שיפוטית. כמו כן, נטען כי האופציה החלופית שהציעו העותרים נבחנה ונשקלה על-ידי מוסדות התכנון וכי חוות הדעת האדריכלית שצרפו העותרים עמדה בפני הוועדה, ולאחר בחינת כל הדברים הוחלט, בצורה מנומקת, להעדיף את החלופה התכנונית כפי שנקבעה בתכנית, העולה בקנה אחר עם עקרונות בתכנית המתאר המתגבשת של גבעתיים. כך, סבורה הוועדה המחוזית, כי מבחינה תכנונית מוטב ליצור מגרש ציבורי בצדה המזרחי של התכנית, מול בית הספר הקיים ברחוב, ולא לפצל שטחים אלו בחלקים שונים בתכנית.

30. זאת ועוד, נטען כי אין חולק שהוועדה המקומית תמכה בתכנית הכוללת את החלופה התכנונית כפי שאושרה על-ידי הוועדה המחוזית לכל אורך הליכי קידום התכנית ואישורה; וחרף השינוי הלא מוסבר והמאוחר בעמדת הוועדה המקומית, אשר בא לראשונה במסגרת הדיון בוועדת הערר, אין בכך כדי לשנות כי עסקינן בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. לפי הנטען, מהרגע שהוועדה המקומית הגישה את התכנית לוועדה המחוזית, החלטתה של הוועדה המחוזית מחייבת לכל דבר ועניין, שכן עמדתה התכנונית היא המכרעת.

31. אשר להחלטת ועדת הערר, הוטעם כי בניגוד לאופן בו הציגו העותרים את החלטת ועדת הערר, הרי שבפועל לא מצאה לנכון ועדת הערר לגופו של עניין להתערב בתכנית, על אף שהיא מוסמכת לעשות כן, תוך דחיית טענות הוועדה המקומית והעותרים. בהקשר זה נטען, כי לא משתמע מהחלטת ועדת הערר, כי היא תומכת כביכול בחלופה התכנונית המוצעת על-ידי העותרים, כי אם להיפך מבקרת היא את התנהלות הוועדה המקומית.

32. לבסוף, טוענת הוועדה המחוזית כי לא עלה בידי העותרים להוכיח קיומו של פגם בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית, אשר דחה בקשתם לרשות ערר למועצה הארצית. למעלה מן הצורך, הוטעם כי החלטת היו"ר לדחות את בקשת הערר של העותרים נעשתה והייתה נכונה על פי דין, ונומקה כדבעי.

טענות היזם:

33. נטען כי דין העתירה להיות מסולקת על הסף מהטעמים הבאים:
- א. עסקינן במעשה עשוי משהתכנית מושא העתירה אושרה ופורסמה למתן תוקף ברשומות, וזאת לאחר שערר שהוגש כנגד התכנית נדחה על-ידי ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית, אשר הורתה על אישורה של התכנית. לאור העובדה שהתהליך הושלם והתכנית פורסמה למתן תוקף, הוטעם כי די בכך כדי לדחות את העתירה על הסף, שכן אם העתירה תתקבל, תבוטל התכנית המטיבה עם הציבור הרחב שאישורה ארך שנים רבות, והדיירים המתגוררים כיום במתחם בתנאים קשים יצטרכו להמתין מספר שנים נוספות עד לאישור תכנית חדשה;
 - ב. היעדר ניקיון כפיים מצד העותרים עולה ביתר שאת שעה שטענתם כי החלטת המועצה הארצית תומכת בעמדתם התכנונית מהווה הטעיה חמורה ומכוונת, שעה שידוע לעותרים כי ועדת הערר במועצה הארצית דחתה את הנטען בעניין החלופה התכנונית;
 - ג. מדובר בעתירה קנטרנית וחסרת תום לב במטרה לעכב את מימוש התכנית במקרקעין הסמוכים לעותרים ולעצור את הפיתוח העירוני, כאשר במקביל לכך העותרים נמנעים מלציין כי הם בעצמם נהנו לפני מספר שנים מאישור תכנית להתחדשות עירונית במגרשם המחזיקה במאפיינים זהים לתכנית מושא העתירה;
 - ד. העתירה אינה עוסקת בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית שלא להעניק לעותרים רשות לערור למועצה הארצית, אלא בתקיפת החלטת הוועדה המחוזית לגופה, ובכך יש כדי לעקוף את המתווה הנקוב [בסעיף 110](#) לחוק לתקיפת החלטת הוועדה, ולכן בית המשפט נעדר סמכות עניינית לדון בטענות העותרים נגד החלטת הוועדה. בנוסף, נטען כי לא מקומו של בית המשפט להחליף את שיקול דעתה של הוועדה בעניינים תכנוניים מקצועיים, כל שכן משמועצה הארצית אשררה את החלטת הוועדה המחוזית.

34. לגוף העתירה, טען היזם, כי יש מקום להתיר הגשת ערר למועצה הארצית רק במקרה שמערר השלכות רוחב, נושא אופי עקרוני, מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת או טומן בחובו טעמים אחרים ([ע"מ 5937/14 אניאט נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה](#)). ואולם, המחלוקת שבבסיס העתירה אינה עונה לתנאים האמורים אשר מצדיקים מתן רשות ערר, אלא עניינה במחלוקת נקודתית שאינה מצדיקה בחינה נוספת על-ידי ערכאה תכנונית עליונה. כמו כן, הוטעם כי ממילא העותרים לא הציגו פגם בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית שלא ליתן להם רשות לערור.

35. אשר לטענות העותרים כנגד החלטת הוועדה המחוזית עצמה, טען היזם כדלקמן:
- א. יש לדחות את הטענה על סטייה מהוראות תקן 21. חוות הדעת השמאית מטעם היזם שמסד נתונה שימש את הוועדה המחוזית בוצעה בהתאם להוראות התקן ונמצאה ראויה כאשר שיעור הרווחיות בה לימד על רווחיות בשיעור של 18.9%, שיעור רווחיות המצוי בטווח התחתון של הרווחיות על פי תקן 21. כמו כן, צוין כי הוועדה המחוזית ראתה לנכון לקבוע את התכנון בתכנית בהתאם להיבטים תכנוניים, תוך מענה לצרכי הציבור ולצפיפות הנדרשת באזור. כל זאת, כאשר התכנית מציגה תכנון ראוי התואם היקפי הבנייה וגובה המתאימים לאזור ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר של גבעתיים. עוד צוין כי הוועדה המחוזית הייתה ערה לטענות העותרים ובחנה הסוגיה באמצעות שמאי מטעמה אשר בחן את דוחות השמאים וכלכליות התכנית.
- ב. יש לדחות את הטענה הנוגעת לבחינת כלכליות הפרויקט וסטייה לכאורה ממדריך מנהל התכנון. כלכליות הפרויקט נבחנה כאמור על-ידי בעלי מקצוע שונים, לרבות שמאי הוועדה המחוזית. לעניין מדריך מנהל התכנון, טען היזם, בדומה לוועדה המחוזית, כי מדובר במסמך מנחה בלבד ובהתייחס למועד פרסומו אין לתת לו תוקף בתכנית דנן.
- ג. יש לדחות את הטענה בעניין החלופה התכנונית. נטען כי במקרה דנן לא נפל כל פגם המצדיק התערבות בהחלטת הוועדה המחוזית, אשר תעשה במשורה ובמקרים חריגים. כן הוטעם, כי האופן בו התכנית מקצה ומחלקת את השטחים לצרכי הציבור מגשימה את הרציונל התכנוני של יצירת מגרש ציבורי רחב היקף אשר ייתן מענה וגמישות תכנונית בניצול השטחים הציבוריים, ובהתאם הן הוועדה המחוזית והן המועצה הארצית ראו לנכון לדחות את חלופת התכנון של העותרים, ומצאו את התכנית המאושרת כראויה מבחינה תכנונית.
- ד. יש לדחות את הטענה, כי הוועדה המחוזית לא נימקה בצורה ראויה את החלטתה, שכן הוועדה המחוזית דנה בהחלטה מפורטת ומנומקת הנפרסת על פני 17 עמודים בהם ישנה התייחסות בהירה לכל הטענות של המתנגדים לתכנית לרבות העותרים.

טענות בעלי הזכויות בקרקע מושא התכנית:

36. בעלי הזכויות בקרקע מושא התכנית, המבקשים לקדם התכנית באמצעות היזם, חזרו ותמכו בעמדות הוועדה המחוזית והיזם וטענו כי העתירה אינה מגלה טעם מוכר בדן אשר יצדיק התערבות בית המשפט בתכנית משההליך התכנוני גמור ועשוי, ושאינן נמצא כדי להצביע על קיומו של פגם או חוסר סבירות אשר יצדיקו התערבות בהחלטת הוועדה המחוזית.

37. עוד טענו, להעדר ניקיון כפיים מצד העותרים, משהסתירו מידע חיוני במסגרת העתירה שהגישו, בין השאר את העובדה כי העותרת 1 – היא חברת ס. אלון, הייתה היזמית הקודמת שניסתה לקדם פרויקט במתחם וסורבה על-ידי בעלי הזכויות בקרקע; כאשר חברת ס. אלון עדיין ממשיכה לשווק את הפרויקט מושא הדיון במסגרת אתר האינטרנט שלה הגם שאין לה זכויות במתחם; התכנית מכוחה נבנה הבניין בו העותרים מתגוררים

נהנתה מצמצום מרחק של קו הבניין לקו המגרש הסמוך, בניגוד לתלונותיהם במסגרת עתירה זו; ההתנגדויות המועלות בעתירה נדונו ונדחו לגופן בידי הוועדה המקומית; וכן כי העותר 7, עוה"ד רפאל לויט, המשמש גם כב"כ העותרים, הוא זה שניהל את התכתובת בעניין ניסיונה של חברת ס. אלון להתקשר בשעתו עם הדיירים.

38. בנוסף, נטען כי התנהלות הוועדה המקומית מתאפיינת ככוחנית ומאיימת, וזאת ללא מתן הבהרה לעמדתה התכנונית שקיבלה תפנית קיצונית באופן מפתיע בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר של המועצה הארצית. דבר המעורר חשד שמא היא מושפעת משיקולים זרים. כן נטען, כי לנוכח העובדה שהוועדה המקומית תמכה בעבר באופן ברור בתכנית, ולא ראתה צורך לעתור כנגד התכנית או כנגד החלטת ועדת הערר, אזי יש בכך כדי להוות השתק שיפוטי החוסם אותה מלטעון כנגד התכנית כעת.

דיון והכרעה

רשות הערר למועצה הארצית - המסגרת המשפטית לאמות המידה למתן רשות ערר
39. סעיף 110(א) לחוק התכנון והבניה קובע את הזכאים לבקשת רשות ערר למועצה הארצית, כך:

"על החלטת ועדה מחוזית בדבר אישור תכנית או דחיית רשאים לערוך בפני המועצה הארצית כל אחד מאלה:

- (1) ...
- (2) ברשות יושב ראש הוועד המחוזית –
(א) מגיש התכנית;
(ב) מיש התנגדותו לתכנית נדחתה;
(ג) מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב)"

וכפי שנקבע בעע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית, פ"ד נז(2) 882 (להלן: "הלכת עין כרם"), מפי כב' השופט אור, כי:

"כדי שתנתן רשות ערעור למועצה הארצית, נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה, אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה".

באותו עניין עמד בית המשפט העליון על כך שסעיף 110 לחוק התכנון והבניה מאבחן בין מקרים בהם מוגש ערר על החלטת הוועדה המחוזית בזכות 3) מחברי הוועדה המחוזית כאחד, וועדה מקומית או רשות מקומית) לבין מקרים בהם מוגש הערר ברשות. כאשר, הרציונל בצורך ליתן רשות ערר למתנגד פרטי נובע מכך שמתנגד פרטי לתוכנית עלול להטריד את המועצה בדברים של מה בכך, רק משום שהגשת ערר תואמת את האינטרס שלו.

הגבלת הזכות לערוך למועצה הארצית נובעת, אפוא, מן הצורך לאזן בין הצורך בייעול הליכי התכנון, שמטבעם אורכים לעיתים זמן רב, לבין הגינות ההליך. וכי מתן רשות

גורפת לערוך בעניינים שאינם בעלי השלכה רחבה ולגבי טענות השגורות לרוב בפני העותרים, לגבי כל תכנית שכרוכה באיזון בין זכויות הפרט לאינטרס הציבורי, תביא למצב בלתי רצוי בו כל עניין פרטני יובא לדיון בפני המועצה הארצית, תוצאה אשר תגרוור התארכות בלתי נסבלת, בהליכי האישיור. בהתאם ולפיכך, כדי להתיר הגשת ערר למועצה הארצית נדרש שהעניין יהיה חשוב דיו עד כדי הצדקה לערב את המועצה, אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה.

(ראו עת"מ 6716-12-10 עמותת תושבים למען נווה צדק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 4.02.13)).

גם במקרים בהם מדובר בתכנית בעלת חשיבות ברמה הארצית, אין בכך די, ועל המבקש רשות לערוך למועצה הארצית להראות כי בקשתו כשלעצמה מעלה סוגיות בעלות השלכות ציבוריות וחשיבות עקרונית כלל ארצית. הערר בפני המועצה הארצית, לא נועד לאפשר בחינה בשנית של כלל החלטותיה של הוועדה המחוזית. פרשנות כאמור, תעקר את ההסדר הקבוע בחוק לפיו הגוף המוסמך להכריע בשאלות אלו הוא הוועדה המחוזית, המכירה מקרוב את צרכי המחוז לפני ולפנים והיא מטיבה לפסוק ולהכריע בשאלות המוצבות בפניה. תפקידה, אפוא, של המועצה הארצית הוא להתוות מדיניות תכנונית כוללת. ראו עע"מ 5839/06 בראון נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, תק-על 2008 (3) 4123:

"הענקת זכות ערר במקרים שאינם מצדיקים זאת מאריכה את הליכי התכנון ועלולה גם "לסתום" את המועצה הארצית".

40. במקרה דנן, העותרים אמנם מציינים בפתח העתירה, כי היא מוגשת גם כנגד החלטת יו"ר הוועדה המחוזית שלא לתת להם רשות ערר למועצה הארצית לתכנון ולבניה, ואולם נדמה כי במסגרת העתירה גופה ובנימוקה אין כל התייחסות לסוגיה זו, והעותרים אינם מנמקים מדוע יש לשיטתם להתערב בהחלטה זו. כמו כן, אין במסגרת העתירה כל סעד המבוקש כנגד יו"ר הוועדה המחוזית שלא נתן להם רשות ערר למועצה הארצית.

די באמור לכאורה לדחות טענתם הכללית של העותרים כי לא ניתנה להם רשות לערוך. בכל מקרה, גם לגופו של ענין, לא מצאתי כל פגם בהחלטה המנומקת של יו"ר הוועדה המחוזית, ובדין נדחתה בקשתם ליתן רשות ערר, מאחר ועניינם אינו עומד באמות המידה שנקבעו למתן הרשות המבוקשת.

כמפורט לעיל, כדי להתיר הגשת ערר למועצה הארצית, נדרש כי הענין לגביו רוצים לערוך יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה, אם בהיותו בשל השלכה ציבורית רחבה, אם בשל אופיו העקרוני ואם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת או בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה.

בקשת העותרים נבחנה על ידי יו"ר הוועדה המחוזית בהתאם לאמות המידה הנ"ל, ואין מדובר בתכנית או בטענות בעלות השלכות עקרוניות ציבוריות אשר יצדיקו מתן רשות ערר כמבוקש.

החלטת הוועדה המחוזית היא החלטה תכנונית, מובהקת, נקודתית, הנוגעת לתכנית הספציפית ואין לה כל השלכה מעבר לכך.

מעבר לאמור, בקשת העותרים בפועל התייתרה בעיקרה בהינתן העובדה כי בקשת העותרים להצטרף לערר בזכות שהוגש על ידי הוועדה המקומית, נענתה, ובפועל ניתנה להם האפשרות לפרוש בפני ועדת המשנה לעררים את מלוא טענותיהם התכנוניות כאשר הוועדה שמעה טענותיהם ובסופו של יום לא מצאה מקום להתערב בתכנית. במילים אחרות, טענות העותרים הובאו בפועל בפני ועדת המשנה לעררים ונבחנו על ידה. משכך, השגת העותרים, ככל שהיא רלוונטית לענין בקשת מתן רשות ערר, התייתרה ואו נדחתה בדין.

מסגרת הביקורת של בית המשפט על החלטות מינהליות.

41. העתירות הוגשו לבית המשפט הנכבד בהתאם להוראת [סעיף 5 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים](#), התשי"ס-2000 (להלן: "[חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים](#)"), כאשר המסגרת הדיונית נקבעה בהוראת [סעיף 8 לחוק](#), לפיה ידון בית המשפט הנכבד בהתאם לעילות, לסמכויות ולסעדים, שלפיהם דן בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק.

הלכה היא משכבר הימים, כי בביקורת על החלטות מינהליות, בית המשפט אינו שם שיקול דעתו תחת שיקול דעת מוסדות התכנון ואין הוא יושב כמוסד תכנון על או כערכאת ערעור על רשויות התכנון המקצועיות. בית המשפט מוסמך לבדוק אם נפל פגם מינהלי בשיקול הדעת ו/או בסבירות החלטת הרשות והוא לא ימיר את שיקול הדעת בשיקול דעתו. עקרון זה מקבל משנה תוקף כשמדובר בגוף מקצועי, המרכז את הידע בענייני תכנון ובניה.

עמד על כך כב' השופט מ' חשין ב**בג"צ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה**, פד נ (3) 441 בעמ' 446:

"לענין זה נזכור, בראש ובראשונה, כי אין אנו יושבים לדין כטריבונול עליון לתכנון. הסמכות לתכנון הופקדה בידיהם של גופי התכנון המנויים בחוק ובמרחב שיקול הדעת הניתן להם, ועל יסוד הנחה שפועלים הם בתום לב ובמידה ראויה של סבירות, רשאים ומוסמכים הם אותם גופים לנו כרצונם ועל פי שיקול דעתם. אנו, כבית משט, לא נתערב בפגילותם של גופי התכנון אלא אם תמצא בה סירכה מאלו סירכות המצדיקות התערבותנו, כעשייה שלא כחוק, שלא בסמכות, שלא בתום לב או שלא בסבירות ראויה".

כן ראה גם דבריו של כב' השופט עמית ב**בג"צ 3917/14 פורום הארגונים למען יער ירושלים ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות** (פורסם בנבו, 17.12.2014), כדלקמן:

"בנקודה זו אחזור ואזכיר כי בית המשפט אינו מתכנן-על, ואינו נכנס בנעלי גופי התכנון. ניתוח החלופות השונות שהוצעו, השוואתן והבחירה ביניהן היא

עניין מקצועי-הנדסי מובהק, שנבחן לאורך שנים על ידי מומחים לדבר, ואין דרכו של בית המשפט להתערב בכגון דא".

ראציונאל משפטי זה מקבל משנה תוקף שעה שהוועדה המחוזית בחנה מקרוב חוות דעת מקצועית שהוגשה מטעם העותרים ומטעם היזם.
מכאן לבחינת העתירה לגופה:

42. לציין כי העתירה העומדת לדיון בפני היא עתירת העותרים. לא באה בפני עתירת הוועדה המקומית כנגד החלטת הוועדה הארצית אשר דחתה השגותיה של הוועדה המקומית.

כך גם אקדים ואומר, כי לאחר שחזרתי והפכתי בטענות הצדדים ראיתי לנכון לדחות העתירה.

זה המקום לציין כי השינוי שחל בעמדת הוועדה המקומית, אשר רק בשלב הדיון בפני הוועדה הארצית העלתה לראשונה השגות תכנוניות (השגות שלא באו במסגרת הודעת הערר) וטענה לצורך בהצרכת שטחים אינו מובן בעיני מקום שתמכה תחילה בתוכנית היזם ואף הצטרפה כמגישת התכנית. עמדתה ההפוכה, כפי שעלתה לראשונה רק בשלב הדיון בפני ועדת המשנה לעררים, ללא כל נימוק או הסבר הנראה לעין, מעורר אף חשד לקיומו של ניגוד עניינים. התנהלות זו יוצרת אף חוסר וודאות בהליכי תכנון ומן הראוי, כי הוועדה המקומית תיתן תשומת ליבה לעניין זה.

יצוין כי לאחר מתן החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 28.1.20, פורסמה התכנית למתן תוקף ביום 8.3.20 ומעמדה כיום הינו כשל דין.

בחינת החלטת הוועדה המחוזית

43. בהינתן המגבלות החלות על בית המשפט, אשר אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון ולא מעמיד את שיקול דעתו תחת שיקול דעתן המקצועי של רשויות התכנון, כי אם בוחן במבט על האם מוסד התכנון הפעיל את שיקול דעתו המקצועי בסבירות, ללא משוא פנים, על בסיס שיקולים תכנוניים ותוך הקפדה על כללי מינהל תקין, על בסיס כל אלה הגעתי לכלל מסקנה, כי החלטת הוועדה המחוזית הינה החלטה תכנונית מובהקת המסורה לשיקול דעתה המקצועי הרחב והיא אינה לוקה באחד הפגמים המצדיקים לכאורה התערבות שיפוטית בהחלטתה. (ראו לעניין זה [בג"צ 6942/15 בן משה נגד הוועדה הארצית לתשתיות לאומיות](#)).

העובדה כי העותרים סבורים כי יש להעדיף חלופה תכנונית אחרת על פני זו שאושרה, אין בה כדי הצביע על פגם בתהליך קבלת ההחלטה ואו בהחלטה עצמה שהתקבלה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, אשר שקלו את כלל השיקולים הרלוונטיים וראו לנגד עיניהם את קידום התכנית הקיימת ולא חלופה אחרת כדבר הנכון והמקצועי.

כך גם דוחה אני את טענות העותרים כי החלטת הוועדה המחוזית פגומה בהיותה בלתי מנומקת. החלטת הוועדה המחוזית מנומקת ומפורטת כשבחלקה אף קיבלה חלק מטענות העותרים. החלטתה מתפרשת על עמודים רבים גם אם בחלקה מפנה היא לעיקרי החלטה קודמים להם נתנה הדעת. ולטענות העותרים:

טענות שמאיות וחריגה מהוראת תקן 21.0

44. העותרים העלו טענות עובדתיות ומשפטיות ביחס להיקף שטחי הבניה במצב הקיים (המצב הנכנס) לבין שטחי הבניה שניתנו מכח התכנית (המצב היוצא). כפי שפורט לעיל, הוראות התכנית המופקדת כללו הוראות גם בנושא איחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה. כאשר, אין חולק כי במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית ובהנתן מחלוקות עובדתיות ומשפטיות בין הצדדים ביחס להיקף שטחי הבניה במצב הנכנס, אשר יש בו כדי להשליך על קביעת זכויות במסגרת הליך איחוד וחלוקה, החליטה הוועדה המחוזית שלא להכריע במחלוקת בשלב אישור התכנית אלא בחרה להסיר מהתכנית את הוראות האיחוד והחלוקה והעבירה את ההכרעה במחלוקת לוועדה המקומית כשהיא קובעת כתנאי להיתר בניה מכח התכנית יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית, בהסכמה או שלא בהסכמה. במילים אחרות, הוועדה המחוזית מצאה לנכון שלא להכריע במחלוקות הקנייניות בשלב אישור התכנית, אלא העבירה את ההכרעה במחלוקות אלו לשלב מאוחר יותר, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר על ידי הוועדה המקומית. בהתאם, קבעה הוועדה המחוזית את התכנון הנכון למתחם, בין היתר בכל הנוגע לצפיפות ומספר יחידות הדיור בתכנית, על בסיס שיקולים והיבטים תכנוניים גרידא, הנובעים מאופי האזור, מיקומו והצורך במתן מענה לצרכי ציבור. לעניין זה ראו החלטת הוועדה המחוזית תחת הפרק "עיקרי החלטה" הקובעת הדברים הבאים:

"בפני הוועדה הוצגו עמדות שונות ביחס לשטחי הבניה במצב הנכנס. הוועדה ראתה לנכון לקבוע את התכנון הנכון בתכנית בהתאם להיבטים תכנוניים, תוך מתן מענה לצרכי הציבור וכן לצפיפות הנדרשת באזור זה. הוועדה סבורה כי התכנית מציגה תכנון ראוי ונכון התואם היקפי הבניה והגובה המתאימים לאזור זה, ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר המתגבשת. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר בתכנית איחוד וחלוקה והעובדה כי הטבלה אינה כוללת את החוכרים, כנדרש בתקנות, וכן נוכח המחלוקת ביחס לשטחים הנכנסים, הוועדה קובעת כי טבלאות האיחוד וחלוקה יוסרו מהוראות התכנית ותנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה."

45. הפרדה של מהלך תכנוני שכזה לשני שלבים אפשרי על פי הוראות החוק ובפועל מאפשרת לוועדה המחוזית להתמקד בשיקולים התכנוניים מבלי להדרש להכריע בשאלות קנייניות השנויות במחלוקת (ראו ספרם של שרית דנה ושלום [זינגר "דיני תכנון ובניה"](#), כרך ב' עמ' 1127-1128)). כאשר לעיתים הפרדת המהלך התכנוני לשני שלבים נובעת ממורכבות ההסדרה הקניינית במסגרת ההוראות בדבר איחוד וחלוקה, ומוסד התכנון הנדרש לשינוי התכנוני עשוי לעיתים לבקש לקצר את משך התהליך התכנוני ולהמנע מהצורך לעסוק בהיבטים קנייניים מורכבים.

בעיקרון, תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה היא בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן רשאית הוועדה המחוזית להפריד מהלך תכנוני זה ולהעבירו לטיפול הוועדה המקומית.

46. אשר לטענות העותרים ביחס למספר יחידות הדיור לפינוי ב-'מצב הנכנס', לעומת מספר יחידות הדיור ב-'מצב היוצא' נקבע מפורשות על ידי הוועדה כי מבחינה תכנונית מספר יחידות הדיור והשטחים שנקבעו בתכנית תואמים את האזור ואת עקרונות תכנית המתאר. קרי הוועדה המחוזית קבעה את מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה בתכנית על פי שיקולים תכנוניים גרידא המתאימים לאזור, ובהתאם לעקרונות המתגבשים ביחס לאזור זה בתכנית המתאר של העיר, וכל זאת ללא קשר לשאלה האם מספר היחידות במצב הנכנס הוא זה המכתיב את מספר יחידות הדיור שאושר בתכנית. היו אלה שיקולים תכנוניים גרידא, שיקולים שלא מצאתי בהם כל פגם המחייב התערבות בית המשפט.

47. כך גם באשר לטענות העותרים ביחס לאופן חישוב שטחי הדירות במצב הנכנס, כשבענין זה הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה, כי ענין זה יתברר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, וככל שקיימת מחלוקת בנדון היא תוכרע על ידי הוועדה המקומית.

48. בהינתן האמור, לא מצאתי כל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית הדוחה את עיקר ההתנגדויות בסוגיה זו מבלי להידרש להכרעה בהן לגופן, שהרי טענות ומחלוקות אלה ידונו ויוכרעו על ידי הוועדה המקומית במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה שתקודם על ידה.

49. בחינה כדאיות כלכלית של התכנית - טענת העותרים כי הוועדה המחוזית לא נדרשה לבחינת כדאיותה הכלכלית של התכנית ולשאלה האם היקף הבניה בתכנית כפי שאושר אכן נחוץ להבטחת כדאיותה, תוך התעלמות מהוראות תקן 21.0 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, של מועצת שמאיי המקרקעין.

על פניו לא קיימת מחלוקת כי תקן 21.0 אינו בגדר הוראת דין מחייבת, אך בהחלט הוראה מנחה המהווה כלי שמאי שנועד לסייע בבחינת כדאיות כלכלית של תכנית פינוי בינוי. מטרת התקן לוודא ישימות של תכנית פינוי בינוי באמצעות בדיקה האם היקף זכויות הבניה בתכנית המוצעת הוא מספיק כדי להוות תמריץ מספק ליזם לביצוע העסקה (ראו סעיף 4.14 לתקן המתייחס לתחשיב לצורך הבדיקה השמאית כלכלית).

בהתאם, מוסדות התכנון נעזרים בתקן זה כדי לבדוק את היקף הבניה שנכון יהיה לאשר אותה, מבחינה תכנונית על מנת שהתכנית תהיה כדאית לביצוע. במילים אחרות, המדובר בתקן לקביעת היקף בניה מינימלי נדרש על מנת שהתכנית תהיה כלכלית. אין מדובר בקביעת רווח מקסימום כי אם ברווח המינימום ועל כן תקן 21 אינו מונע ממוסד התכנון לאשר היקף בניה גבוה יותר מהרף המינימלי הנדרש על מנת שהתכנית תהיה כלכלית, והכל ככל שמוסד התכנון סבור כי הדבר ראוי ונכון מבחינה תכנונית.

50. בענייננו, השגת העותרים איננה ממוקדת בטענה כי התכנית איננה כלכלית דיה, כי אם מכוונים הם לכך שניתן היה להסתפק בהיקף בניה קטן יותר על מנת שהתכנית תהיה כלכלית וכי ניתן לאזן בין האינטרסים הנוגדים – מחד גיסא הפגיעה בעותרים עת יבנה אל מול חלונם בניין בן 16 קומות, ומאידך גיסא- הצדקת כלכליות התכנית ליזם אשר יכול התכנית עדין תהיה כלכלית עבורו אם אחוזי הבניה יהיו נמוכים מאלו שאושרו. ואולם, כאמור, היקף הבניה שאושר במקרה הנדון על ידי הוועדה המחוזית נקבע על בסיס שיקולים תכנוניים ולא כלכליים. גם אם היקף הבניה שאושר עולה על המינימום הנדרש על מנת שהתכנית תהיה רווחית עבור היזם, הרי שהיקף הבניה שנקבע נקבע על בסיס שיקולים ונימוקים תכנוניים כפי שמפורט בהחלטת הוועדה המחוזית ובפרט בהינתן מיקום הפרויקט, אופיו ומגמות תכנון הקיימות היום של ציפוף מרכזי הערים, לרבות התכנית המתאר לעיר גבעתיים, שיקולים שאין בידי להתערב בהם.

51. ניתן לסכם ולומר כי הוועדה המחוזית לא נדרשה בסופו של יום למחלוקות השמאיות שנתרו להכרעת הוועדה המקומית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. ההחלטה לעניין היקף הבניה התקבלה על בסיס שיקולים תכנוניים ולא כלכליים, שיקולים תכנוניים בהם לא מצאתי כל בסיס להתערב.

הטענה בדבר התעלמות ממדריך מנהל התכנון

52. העותרים במסגרת בקשת רשות הערר טענו בין היתר כי הליכי שיתוף הציבור טרם קידום בהפקדת התכנית, לא נעשו בהתאם להוראות המדריך. תשובת יו"ר הוועדה המחוזית היתה כי המדריך מאוחר להחלטת ההפקדה משנת 2018. ואכן, יודגש כי ההחלטה להפקיד את התכנית היתה באוקטובר 2018 כאשר המדריך הינו מחודש פברואר 2019, קרי מאוחר להחלטת ההפקדה. בהינתן האמור, לא חזרו העותרים על טענות אלו במסגרת העתירה בפני.

החלטת הוועדה המחוזית נשענת על בסיס תשתית עובדתית ראויה

53. עמדת העותרים מלכתחילה היתה, כי נכון יהיה לעשות הצרחה של חלק מהשטח הציבורי לקצה המערבי של המגרש, כך שהשטח הציבורי בתכנית יהיה מחולק לשני מגרשים, ובנייני המגורים יבנו באמצע המגרש באופן שירחיק אותם מהבניין בו מתגוררים העותרים.

כפי שפורט לעיל, לעמדה זו הצטרפה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בשלב הערר בפני ועדת המשנה לעררים.

הוועדה המחוזית עמדה על דעתה, כי את שטחי הציבור בתכנית יש למקם בקצה המזרחי של המגרש, מול בית הספר הקיים ברחוב ובכך ליצור שטח ציבורי רציף אחד וגדול, כפי שהתכנית אושרה מלכתחילה. בכך דחתה הוועדה המחוזית את השינוי התכנוני שביקשו העותרים לעשות כשהיא מנמקת את הדברים הבאים:

"הוועדה רואה הזדמנות חשובה ביצירת חטיבת קרקע רציפה לצרכי ציבור בשטח אסטרטגי זה, הממוקם בלב העיר ומהווה שטח משלים מדרום לבית

ספר אורט תוך מתן מענה לצרכי הציבור באזור הרווי התחדשות עירונית מכח תמ"א 38, ומתוך התאמה לעקרונות התכנון המתגבשים בעיר".

ועוד נימקה (ראו סעיפים א'26-א'28):

"מהות התכנית היא יצירת חטיבת קרקע רציפה בשטח המזרחי. היה ויפוצל השטח הציבורי כך שחלקו יהיה במזרח וחלקו במערב, תחטיא התכנית את מטרתה העיקרית ותסתור את הרציונל שעמד בפני הוועדה."

54. גם החלטת יו"ר הוועדה המחוזית, הדוחה בקשת העותרים למתן רשות ערר, מתייחסת לבחינת חלופות התכנון שבאו בפניה כשהיא קובעת, כי פיצול השטח הציבורי עלול לפגוע במטרה חשובה ממטרות התכנית וכי התכנון הקיים תואם את עקרונות התכנון המתגבשים בתכנית המתאר העירונית. כך גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים אשר דחתה את טענות העותרים והוועדה המקומית בנדון בקבעה (סעיף 66 להחלטה):

"הוועדה המחוזית הוסיפה כי החלופה התכנונית שאושרה עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנית המתאר המתגבשת מזה מספר שנים לעיר גבעתיים, שב ין מטרותיה איגום שטחים לטובת הציבור, שהעירייה רואה את הצורך באיתורם וברציפותם. הוועדה המחוזית טוענת כי בטווח הארוך יותר, שאליו מכוונת תכנית המתאר, יש צורך בשטח ציבורי גדול יותר לצורך הקמת בית ספר, גם אם בטווח הקצר סבורה הוועדה המקומית כי הצורך הציבורי מצומצם לגני ילדים בלבד. לעומת זאת, החלופה התכנונית המוצעת כעת אינה תואמת את מטרות תכנית המתאר, ולפיכך הביעה יו"ר הוועדה המחוזית את התנגדותה לה במסגרת הפגישה שהתקיימה בין הצדדים."

55. המחלוקת שהתעוררה בין העותרים והוועדה המקומית שהצטרפה לעמדתם, לבין הוועדה המחוזית בעניין מיקום שטחי הציבור בתכנית, אינה אלא מחלוקת תכנונית מובהקת מהדרגה הראשונה לה נתנה הוועדה המחוזית את הדעת ולאחר מכן ועדת המשנה לעררים. מדובר בשאלה מקצועית, רחבה, הנתונה למוסדות התכנון, ולא מצאתי בהחלטת הוועדה המחוזית ולאחריה וועדת המשנה לעררים כל פגם או חוסר שיקול דעת אשר יצדיק התערבות בית המשפט.

זה המקום לחזור ולהזכיר, כי בית משפט לעניינים מינהליים איננו מכהן כטריבונל עליון ואין זה מתפקידו לבחון את תבונתם של הפתרוניות התכנוניים שאומצו על ידי מוסדות התכנון הגבוהים כבענייננו.

מעבר לאמור, אין להתעלם מהעובדה כי הוועדה המקומית בתחילת הדרך תמכה, קידמה והמליצה על התכנית, כפי שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, כאשר את עמדתה השונה השמיעה לראשונה רק לאחר אישור התכנית ובמסגרת הדיון בפני ועדת הערר, ואף לא במסגרת הודעת הערר שהוגש על ידה למועצה הארצית, שעסק בעיקרו בעניינים אחרים לחלוטין (הנוגעים לדרישתה, כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה

הראשון יהיה הריסת כל המבנים על מנת להבטיח את ביצוע התכנית כמקשה אחת. וכן כי תקבע הוראה בתכנית אשר מתנה את ניצול תוספת זכויות הבנייה בגמר ביצוע המטלות הציבוריות על היזם.)

56. הוועדה המקומית לא הניחה כל נימוק או הסבר לשינוי הפתאומי בעמדתה בשלב כה מאוחר לאחר אישור התכנית באופן שאף זכה לביקורת מצד ועדת המשנה לעררים שציננה בהחלטתה, כי דעתה אינה נוחה מהאופן שבו התנהלה הוועדה המקומית באומרה את אלה הדברים:

"ראשית נציין כי דעתנו אינה נוחה מהאופן שבו העלתה טענה זו. מדובר בטענה שלא נכללה בהתנגדות מהנדסת הוועדה המקומית אלא הועלתה בהתנגדות המבקשים. המבקשים עצמם לא קיבלו רשות ערר ביחס לאותה טענה. בשלב הערר, הוועדה המקומית שעד לאותה עת היתה שותפה לקידום התכנית על פי החלופה התכנונית המאושרת, שינתה את עמדתה הקודמת ואימצה את טענת המתנגדים. עם זאת, גם בשלב הגשת הערר לא פורטה הטענה, ועד למועד הדיון בערר לא הוגשה השלמת טיעון בנושא, או בקשה להגשתה. בנוסף, אין להתעלם מכך שהוועדה המקומית תמכה בתכנית ואף הצטרפה אליה כמגישה, ושינתה את טעמה רק בשלב המאוחר של ההליך התכנוני, בעת הדיון בהגשת ערר.

במקרה שלפנינו, השינוי בעמדה אף לא נבע כתוצאה מחילופי שלטון, ולמעשה לא הוצג כל הסבר מקצועי – תכנוני שלא היה ידוע קודם לכן. התחשבות בו בשלב זה של ההליך התכנוני תפגע בהליך ובוודאות התכנונית."

גם אם במהלך הדיון שבפני הוועדה המקומית טעמים לשינוי בעמדתה ביחס לחלופה התכנונית המוצעת, כשהיא עותרת להחזרת הדיון לוועדה המחוזית על מנת שתחזור ותדון באפשרויות המוצגות, הרי שלא ראיתי כל טעם לכך בהינתן העובדה שהוועדה המחוזית נדרשה בהחלטתה להצעה התכנונית המוצעת על ידי הוועדה המקומית והעותרים, ודחתה אותה.

החלטת הוועדה המחוזית, שכל כולה בנושא תכנוני בנדון היא בעלת משקל מכריע מכ מעמדה הבכיר והיותה הגוף התכנוני המוסמך, המורכב ברובו מגורמים ממלכתיים ומקצועיים, בשונה מהוועדה המקומית שלא רק שמעמדה התכנוני נחות יותר אלא היא גם מאוישת על ידי גורמים פוליטיים הנגועים לא אחת באינטרסים חבויים. (ראו: [עע"מ 2528/02 ועדת ערר מחוז מרכז נגד פז חב' הנפט בע"מ](#) (ניתן ביום 18.6.08)).

57. זה המקום לציין, כי ועדת המשנה לעררים ראתה לנכון לשמוע ולדון בטענות הצדדים בנושא התכנוני של מיקום שטחי הציבור בתכנית לגופם, ואולם בסופו של יום לא מצאה לנכון להתערב, תוך דחיית טענות הוועדה המקומית והעותרים, וזאת על אף הסמכות המוענקת לה כמוסד תכנון גבוה, להתערב גם בעניינים תכנוניים (ראו סעיף 64 להחלטת ועדת המשנה לעררים).

ועדת המשנה לעררים דחתה את טענות העותרים וטענות הוועדה המקומית, ולא ראתה כל טעם להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית לעניין השינוי התכנוני המוצע, לא רק בהיבטים הדיוניים כפי שנטען אלא גם לגופו של ענין והכל בהינתן עמדת הוועדה המחוזית המבוססת על נימוקים תכנוניים (ראו סעיף 66 להחלטת ועדת השמנה לעררים). בקביעה זו לא מצאתי כל פגם אשר יצדיק התערבות בית המשפט.

58. אמנם, ועדת המשנה לעררים עמדה על הקושי שעלול להתעורר בנסיבות העניין, נוכח עמדת הוועדה המקומית אשר חזרה והצהירה כי כל עוד לא תשונה התכנית בוועדה המחוזית היא לא תאפשר לקדמה על פי הקיים.

כך בהינתן העובדה, כי במישור המעשי, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה הנדרשת כאמור לצורך התכנית, המצויה בסמכות הוועדה המקומית, תוכל לכאורה הוועדה המקומית לשנות את מיקומי המגרשים ולבצע את השינוי התכנוני שביקשה. אלא, ככל שהוועדה המקומית תנהג כך, יכול ותוכנית זו לא תאושר בסופו של יום על ידי הוועדה המחוזית ככל שיידרש אישור של שר האוצר לפי [סעיף 109\(א\)](#) לחוק, שסמכותו בעניין זה הואצלה ליו"ר הוועדה המחוזית לפי [סעיף 62א'](#) לחוק.

בעניין זה ציינה ועדת המשנה לעררים, כי ככל שזו תהיה התוצאה, הרי שתהיה זו תוצאה מצערת עבור הוועדה המקומית, נוכח הפגיעה שעלולה להיווצר כתוצאה מכך לדיירי המתחם והיזום ולכלל תושבי העיר גבעתיים היכולים להנות מתוצאות קידום התכנית. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אשר ביקשה לראות בדברים אלו שבאו מפי ועדת הערר, כדברי ביקורת המופנים כלפי עמדת הוועדה המחוזית, הרי שסבורה אני כי משתמע מלשון החלטת ועדת הערר, בבירור, כי ועדת הערר כיוונה דברים אלו דווקא אל הוועדה המקומית ולפיהם ככל שתחליט לבצע בכל זאת את השינוי התכנוני עליו היא עומדת, בניגוד לעמדת הוועדה המחוזית, היא עלולה להביא לסיכול ביצוע התכנית.

59. ניתן לסכם ולומר, כי למרות הסמכות הנתונה לוועדת המשנה לעררים להתערב בעניינים תכנוניים, היא בחרה שלא לעשות כן על אף שהקדישה זמן לנושא כשהיא מאפשרת לצדדים להשמיע טענותיהם.

בהחלטתה זו שכל עניינה התייחסות תכנונית לא מצאתי כל פגם אשר יצדיק התערבות בית המשפט.

החלופה התכנונית שהוצעה על ידי העותרים, אליה הצטרפה בהמשך הוועדה המקומית, נבחנה באופן מעמיק ואושרה, הן תחילה על ידי הוועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית כשבסופו של דבר גם ללא רשות ערר נבחנה על ידי ועדת הערר, כשבסופו של דבר הוחלט שלא לאמץ אותה בהתבסס על שיקולים תכנוניים שלא מצאתי בהם כל פגם המצדיק התערבות בית המשפט.

משהגעתי לתוצאה זו אינני נדרשת עוד לטענות נוספות שבאו מפי היזום והוועדה המחוזית המצדיקות לדידם דחיית העתירה.

סוף דבר

60. לאור כל האמור לעיל, ראיתי לנכון לדחות העתירה.
העותרים ישאו בהוצאות המשיבה 1 בסך של 10,000 ₪.
העותרים ישאו בהוצאות המשיבה 3 בסך של 10,000 ₪.
העותרים ישאו בהוצאות המשיבים 4-62 בסך כולל של 10,000 ₪.
המשיבים 63-65 לא התייצבו לדיון לכן לא נפסק לטובתם הוצאות.
בהינתן עמדת המשיבה 2 - הוועדה המקומית, אשר תמכה בעמדת העותרים, לא ראיתי לנכון לפסוק הוצאות לטובתה.

ניתן היום, י"ד תמוז תשפ"א, 24 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

רחל ברקאי 24.6.2021 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)