

מדינת ישראל  
משרד הפנים - יחידת סמך  
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה  
מחוז תל אביב

תשדורת פקסמיליה

י' ניסן תשפ"ד  
18 אפריל 2024

לכבוד:

ועדה מקומית לתכנון ובניה - תל-אביב  
ע"י מחלקת רישוי - בפקס: 5212939  
ע"י המחלקה המשפטית - בפקס: 7240113

מיתר בבעש"ט 11-13 בע"מ  
באמצעות יצחק מזרחי- במייל: [keren@h-meitar.com](mailto:keren@h-meitar.com)  
אבי לוי- במייל: [avilevy10@hotmail.com](mailto:avilevy10@hotmail.com)  
אתי דר לוי עוזיאל- במייל: [avilevy10@hotmail.com](mailto:avilevy10@hotmail.com)  
רחמים אברהם לוי- במייל: [avilevy10@hotmail.com](mailto:avilevy10@hotmail.com)

סה"כ עמודים (כולל דף זה): 9

הנדון: בקשת ארכה מיוחדת לוועמ"ק לתו"ב ת"א-

בל"מ/תא/1057/1223

מס בקשה: 23-0773

כתובת: שדרות הבעש"ט 11, תל אביב

שלום רב!

• החלטת יו"ר ועדת הערר מיום 18/04/2024.

בברכה,

מזכירות ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז תל-אביב

המסגר 9, (בית אמפא), קומה 1, תל-אביב  
ת.ד 7176 מיקוד 6777658  
ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 16:30-08:30.  
03 – 7515084 שלוחה 1  
03 – 7515086

כתובת:  
מען למכתבים:  
קבלת קהל ומענה טלפוני:  
טלפון:  
פקס:

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - יחידת סמך**  
**ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה**  
**מחוז תל אביב**

תיק בלמ: בלמ/תא/1057/1223

גוש: 7047 חלקה: 195

כתובת הבניה: שדרות הבעש"ט 11, תל אביב

**הרכב הוועדה:** עו"ד מיכל הלברשטס דגני - יו"ר הוועדה

מר ניסים ארזי - נציג ציבור

גב' מרים ארזי - אדריכלית ומתכננת ערים

מר עמית גולדשטיין - נציג מתכנן המחוז

**המבקשת:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

- נגד -

**המשיבים:** 1. יצחק מזרחי

2. מיתר בבעש"ט 13-11 בע"מ

3. אבי לוי

4. אתי דר לוי עוזיאל

5. רחמים אברהם לוי

### החלטה

תיק הבקשה להיתר שלפנינו הועבר לוועדת הערר בהתאם להוראות סעיף 157(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 147 – הוראת שעה), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, (להלן: "החוק" ו: "הוראת השעה").

במקרה דנו, מדובר בבקשה להיתר שהוגשה כשהיא כוללת תמריצי חיזוק מכוח תמ"א 38. הבקשה כוללת גם הקלה החורגת ממסמך מדיניות הוועדה המקומית תל אביב בעניין בקשות להיתר המוגשות מכח תמ"א 38.

#### רקע

1. בהתאם להוראות השעה, הוקנתה לוועדת הערר הסמכות לדון בכל בקשה להיתר הטעונה אישור של וועדה מקומית, הכוללת בנייה של 40 יחידות דיור לפחות וזאת, אם לא החליטה הוועדה המקומית בבקשה בתוך 90 ימים ממועד קליטתה. וועדת הערר רשאת להמשיך ולדון בבקשה מן השלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית.

2. בהתאם להוראת השעה, העבירה הוועדה המקומית תל אביב שורה של בקשות להיתר לטיפול של וועדת הערר.
3. על מנת לבצע את תפקידה ולדון בהקלות שהתבקשו, נדרשת וועדת הערר לקבל לידיה את מלוא הנתונים הרלוונטים מגורמי המקצוע במחלקות השונות בוועדה המקומית, בוחני הרישוי וצוות ההנדסה.
4. כך גם, נזקקת וועדת הערר לעמדת הוועדה המקומית בסוגיית ההקלות המבוקשות על מנת לגבש עמדה המבוססת על מלוא השיקולים.
5. רק לאחר שיעמדו בפניה מלוא הנתונים תוכל וועדת הערר להמשיך לשלב הבא הנדרש על פי רצף הליכי הרישוי והוראת השעה ולקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו ובהקלות לגופן.
6. על כן, על מנת ליישם את סמכותה על פי הוראת השעה, ניתנה ביום 3.5.2024, החלטת וועדת הערר לפיה, רשות הרישוי של הוועדה המקומית תשלים את הבדיקה המרחבית עד לתאריך שנקבע ותעביר לוועדת הערר את עמדתה ביחס להתנגדויות ולבקשה עצמה, לרבות ריכוז המידע אודות הבקשה להיתר מהמחלקות השונות ועותקים מההתנגדויות עצמן.
7. בהתאם ללוח הזמנים שנקבע ובהתחשב ביומנה של וועדת הערר, נדרשה השלמת הגשת החומרים וקיום הדיון בוועדה המקומית, עד לחודש יוני הקרוב.
8. ביום 26.3.2024 הגישה הוועדה המקומית הודעה מטעמה ולפיה אין באפשרות הוועדה להיעתר להחלטת וועדת הערר.
9. ככלל, טוענת הוועדה המקומית כי "ככל שוועדת הערר הנכבדה תחליט כי היא נוטלת את סמכות הוועדה המקומית לדון בבקשות, הרי שאין מקום לדרוש מן הוועדה המקומית לבצע בחינה מרחבית של הבקשה ולדון בהתנגדויות".
10. מתגובת הוועדה המקומית עולה, כי לו היתה נותרת הבקשה להיתר בסמכותה, היה מתקיים הדיון לגופו של עניין עוד קודם לכן.
11. טענתה המרכזית של הוועדה המקומית היא, כי החלטת וועדת הערר במקרה זה חוטאת לתכלית שלשמה נערך תיקון החקיקה וגורמת לתוצאה ההפוכה מזו שלה ציפה המחוקק תוך שהיא מעכבת את הליכי התכנון שלא לצורך ומטילה על הוועדה המקומית הלכה למעשה נטל עבודה כפול.
12. הוועדה המקומית מבקשת מוועדת הערר לעשות שימוש בסמכותה, ובהתאם לפרשנות הוועדה המקומית את הוראת השעה, להחזיר את הדיון בבקשה להיתר לפתחה.

#### הוראת השעה והרקע לחקיקתה

13. על מנת להבין את תכלית הוראת השעה עלינו לפרט מעט את הרקע אשר קדם לחקיקתה.
14. ביום 7.10.2024 פרצה במדינת ישראל מלחמת חרבות ברזל. למלחמה זו היתה השפעה רחבה על תפקוד גורמי התכנון השונים ובפרט, על תפקודן של הוועדות המקומיות. נוכח

המצב, התקשו חלק מהוועדות המקומיות לקיים דיונים בקצב ובמהירות המצופה מהן על פי חוק.

15. במקביל, הבחירות לרשויות המקומיות צפויות היו להתקיים זמן קצר לאחר ה-7.10.24. מן הידועות, כי בתקופת בחירות מוסדות התכנון נוהגים באיפוק ובריסון עצמי על מנת שלא לקבל החלטות המושפעות מן הבחירות המתקרבות. וועדה מקומית לתכנון ובנייה הינה במהותה גוף פוליטי בו חברים חברי המועצה. החלטות הוועדה המקומית נוגעות בין היתר גם לשיקולים הנוגעים לטובת התושבים אותם הם מייצגים. בהתאם, ביום 13.7.2023 נשלחה הנחיה של ראש מטה התכנון הלאומי ומנכ"ל מנהל התכנון לרשויות המקומיות, בנושא פעילותן בתקופת הבחירות והחובה לנהוג באיפוק.

16. לאחר פרוץ המלחמה, ביום 29.10.2023 נשלחה ליושבי ראש הוועדות המקומיות ומהנדסי הערים הנחיה של ראש מטה התכנון הלאומי ומנכ"ל מנהל התכנון שעניינה **"תפקוד הוועדות המקומיות ורשויות הרישוי בתקופת הבחירות לרשויות המקומיות ובנושאים הנובעים מהמצב הבטחוני"**. בהנחיה זו נאמר בעיקר כי על רקע המלחמה, אין בתקופת הבחירות כדי למנוע דיונים בוועדות מקומיות ורשויות רישוי אשר נדרשות לדון בענייני תכנון ורישוי בניה הנובעים מהמצב הבטחוני.

17. ביום 2.11.2023 הופץ מסמך מנחה נוסף מטעם היועצת המשפטית למנהל התכנון, אשר יועד אל היועצים המשפטיים בוועדות המקומיות וכתרתו **"פעילות הוועדות המקומיות בתקופת הבחירות לרשויות המקומיות ולמועצות האזוריות לנוכח דחייתן"**. ההנחה ניתנה על רקע דחיית מועד הבחירות לרשויות המקומיות ב-3 או 4 חודשים.

18. בפתח הדברים צוין, כי חוות הדעת אינה גורעת מהנחייתם של ראש מטה התכנון הלאומי ומנכ"ל מנהל התכנון בעניין תפקוד הוועדות המקומיות ורשויות הרישוי בתקופת הבחירות בנושאים הנובעים מן המצב הבטחוני מיום 29.10.2023, אלא מהווה השלמה לאמור שם, ומתייחסת לטיפול בנושאים שאינם נובעים ישירות מן המצב הבטחוני.

19. בהנחיה נאמר, כי הדחייה של מועד הבחירות לרשויות, הגם שאין בה כדי לשנות מהחובה לפעול בריסון ובאיפוק ולאזן מול הצרכים האחרים, כפי שנקבע בפסיקה, יש בה כדי להשפיע על נקודת האיזון. אי קיום דיונים בענייני תכנון ורישוי לתקופה כה ממושכת יש בו כדי להרחיב את מידת הפגיעה הצפויה בתפקוד הציבורי התקין. בשל חשיבות פעילותן הרצופה של הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, על רקע משבר הדיור ועל רקע הרחבת סמכויותיהן של הוועדות המקומיות בשנים האחרונות, מהווה פעילות הוועדה המקומית חוליה חשובה ומשמעותית במערכת התכנון והרישוי של מדינת ישראל. הקפאת העבודה למספר חודשים עלולה להשית מעמסה כבדה על המשק הישראלי ולפגוע בכלל הציבור.

20. לאור האמור, ראוי ומצופה כי הוועדות המקומיות, וועדות המשנה שלהן ורשויות הרישוי יפעלו באופן שיפורט להלן:

1. לעניין בקשות להיתר בנייה תואם תכנית, נקבע כי יש לדון בבקשות אלה כסדרן.

2. בעניין בקשות להקלה או שימוש חורג ובכלל זאת בקשות לפי תמ"א 38/3 ההחלטה כרוכה בהפעלת שיקול דעת תכנוני ויש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
- בקשה להקלה או שימוש חורג התואמת למדיניות הוועדה (בין אם המדיניות פורסמה, בין אם היא נובעת מפרקטיקה בה נהגה הוועדה המקומית), יש לקיים את הדיון בעניינה כסדרה.
  - בקשה להקלה או שימוש חורג שאינה תואמת למדיניות הוועדה או מבקשת לסתות ממנה, ככלל, לא יתקיים דיון בוועדה המקומית בתקופת הבחירות.
21. על רקע הנחיות אלו קיימה הוועדה המקומית תל אביב דיונים עד למועד סמוך מאוד לבחירות המקומיות.
22. בהתאם להנחיית היועצת המשפטית של מנהל התכנון, לא יכולה היתה הוועדה המקומית לקיים דיון בבקשה דנו טרם תקופת הבחירות. כעת, משנסתיימו הבחירות מבקשת הוועדה המקומית כי יתאפשר לה לעשות שימוש בסמכויותיה על פי חוק ולדון בבקשה להיתר.
23. לאחר פרסום מכתבי ההנחיות האמורים, קידמה הכנסת הצעת חוק שעניינה הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראות שעה – חרבות ברזל) והונחה הצעת חוק בפני וועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. הצעת החוק נדונה לראשונה ביום 7.11.2023.
24. הצעת החוק עסקה תחילה במועדים להגשת בקשות שונות ואורכות שונות שנדרשו על מנת ליישם בצורה תקינה את ההליך התכנוני בתקופת המלחמה.
25. אולם, הסוגייה הנוספת שהועלתה במסגרת הדיון נגעה להמשך פעילות הוועדות המקומיות במהלך תקופת המלחמה ועל רקע הבחירות.
26. תיקון החוק שנדון נועד להבטיח את המשך פעילות הוצאת היתרי הבניה גם בתקופת הבחירות ועל רקע המלחמה. הפתרון שהוצע היה תיקון סעיף 157 לחוק, במסגרת הוראת השעה דנו. עיקר הוראת השעה קובעת, כי **אם לא החליטה הוועדה המקומית בבקשה להיתר הטעונה אישורה בתוך 90 ימים ממועד קליטתה וכללה הבקשה בנייה של 40 יחידות דיור לפחות, יהיו הסמכויות הנתונות לוועדה המקומית לגבי הבקשה נתונות לוועדת הערר לפי סעיף 12 א'.**
27. במסגרת הדיון שהתקיים במליאת הכנסת הועלו מספר אפשרויות על ידי המשתתפים בדיון לגבי האופן בו יש ליישם את הוראת השעה. בין היתר, עלתה האפשרות לערוך קדם ערר בו תבחן וועדת הערר את האפשרות לדון בהיתר בעצמה או להחזיר את הדיון לוועדה המקומית. כן נדונה האפשרות לפיה וועדת הערר תוכל להחזיר את הדיון במקרים המתאימים.
28. דיון נוסף בוועדת הפנים התקיים ביום 14.11.2023, במסגרת דיון זה הוסברה התכלית אשר בבסיס תיקון החקיקה ובין היתר נאמר על ידי יו"ר הוועדה:
- "צריך רק לאמר בעניין הזה, חלק גדול מהרשויות המקומיות, אני לא יודע אם זה רוב או לא רוב, עושים את עבודתם וממשיכים, כמובן בכפוף לדברים, לכן אני שוב חוזר ומשבח את חוות הדעת שיצאה ואת תדמור וכל הצוות, יצאה מאוד ברור, כולם הבינו את רוח המפקד,**

צריך להתקדם קדימה, לא להעמיק את משבר הדיור, ומצד שני בדברים שהם יכולים להיות בעייתיים אז מירקרנו אותם מה כן ומה לא. בכל מקרה אני תמיד אוהב שיש גם איזה מנוף כלפי רשויות כאלה ואני מאוד מקווה שלא נצטרך להשתמש בו, ההימנעות מהמנוף היא חלק מהעניין ולכן שילבנו את זה בתוך הצעת החוק."

29. לאחר שנסתיימו הדיונים, עברה הצעת החוק בקריאה שניה ושלישית והוראת השעה נכנסה לתוקפה.

#### שיקול דעת וועדת הערר לפי הוראת השעה

30. כידוע, יישומה של הוראת חוק צריך להיעשות בהתאם לפרשנות המגשימה בצורה הטובה ביותר את לשון החקיקה על רקע תכליתה. בג"צ 4562/92 זנדברג נ' רשות השידור ואח', פ"ד (2), 793, 801 (1996); אהרן ברק פרשנות במשפט' כרך שני – פרשנות החקיקה (1993) (להלן: "אהרן ברק"), עמ' 80 – 81.

31. על חשיבות בחינת תכלית החקיקה בתהליך הפרשנות עמד גם הש' זוסמן בבג"ץ 58/68 שליט נ' שר הפנים, פ"ד כ"ג(2) 513, 477 (1970):

"דיבור שבחיקוק הוא יצור החי בסביבתו. הוא מקבל צביונו מהקשר הדברים, ומכאן שיש לפרשו לפי המטרה שאותו חיקוק - הוא ולא אחר - בא לשרת".

32. במקרה דנן תכלית החקיקה ברורה מהדיונים שהתקיימו בוועדת הפנים טרם אישורה של הוראת השעה ועל רקע הנחיות היעוץ המשפטי של מנהל התכנון, בנוגע לפעילות הוועדות המקומיות טרם מועד הבחירות.

33. מאחר והתכלית אשר עמדה בבסיס החקיקה היא שלא לאפשר לוועדות המקומיות לחדול מעבודתן ולוודא כי אכן הנחיית היעוץ המשפטי מיושמת ורק בקשות הכוללות חריגה ממדיניות, ימתינו לדיון עד לאחר תקופת הבחירות.

34. מובן כי לא היתה כל כוונה להעביר לסמכות וועדת הערר בקשות להיתר שהסיבה היחידה בגינה לא נדונו בתוך 90 ימים ממועד קליטתן, מקורה במילוי הוראות היעוץ המשפטי.

35. משמעות יישום הוראת השעה כלשונה והעברת הסמכות לוועדת הערר לדון בהיתרים אשר לא נדונו בהתאם להנחיית היעוץ המשפטי, מביאה הלכה למעשה לתוצאה ההפוכה מזו אליה התכוון המחוקק.

36. בעוד שהמחוקק רצה להעביר את הסמכות לוועדות הערר על מנת שזו תקיים דיון מהיר ויעיל בבקשות להיתר באותם מקרים שבהם הוועדה המקומית אינה עומדת בקצב העבודה המצופה ממנה בשל מצב החירום ותקופת הבחירות.

37. בפועל, הבקשה להיתר דנן יכולה הייתה לעמוד לדיון בפני הוועדה המקומית זמן קצר לאחר הבחירות ואולי עוד קודם לכן. הסיבה היחידה לעיכוב בדיון הייתה הריסון העצמי בתקופת הבחירות והיצמדות להנחיות היעוץ המשפטי.

38. כוונת המחוקק לא היתה להעביר את הסמכות לדיון בהיתרים לוועדת הערר באופן שיגרום לעיכוב נוסף בדיון בבקשות להיתר.

39. כאשר הוועדה המקומית מוכנה ומסוגלת לקיים דיון בבקשה להיתר כבר עכשיו ואילו לוועדת הערר ידרשו מספר חודשים לאסוף את המידע הנדרש ולדון בהתנגדויות, בהקלות ובחריגה ממסמך המדיניות חוטא יישום הוראת השעה למטרתו.

40. העברת הסמכות לדון בבקשות המסוימות המפרטות בהוראת השעה מהוועדה המקומית לוועדת הערר, צריכה להתפרש באופן גמיש המשרת את תכלית החקיקה. לעיתים תכנס ועדת הערר לתפקיד הוועדה המקומית ותפעיל את הסמכות במקומה, ולעיתים, תחליט ועדת הערר להשאיר את הסמכות בידי הוועדה המקומית. גמישות כזאת בהפעלת הסמכות, משרתת הטובה ביותר את צורכי המינהל ואת טובת הציבור. לעניין זה נפנה לספרו של י.זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב) [9], בעמ' 579-580,980 וגם רע"פ 3454-97 מוחמד מחמוד דעייף נ' ד"ר חיים קופלמן יושב-ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה, פ"ד (נג) 49

41. על כן, הפרשנות התכליתית המתבקשת היא - שוועדת הערר רשאית להמשיך ולדון בבקשה מן השלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית, כפי שנכתב בחוק ומאידך בידי וועדת הערר שיקול דעת המאפשר לה, במקרים המתאימים, להחליט להשאיר את המשך הדיון בבקשה להיתר בסמכות הוועדה המקומית.

#### יישומה של הוראת השעה

42. וועדת הערר מורכבת מצוות אשר בראשותו עורך דין המתמחה בתחום התכנון והבנייה ולצדו, נציגי ציבור, נציגי המהנדסים והאדריכלים ונציג מתכנת המחוז. אין לוועדת הערר צוות בוחני רישוי או גורמי מקצוע הנדרשים לצורך בחינה ראשונית של בקשה להיתר או של ההתנגדויות לה ובכלל זה בוחני תנועה, בוחני תשתיות ועוד. על כן, על מנת למלא את סמכותה על פי סעיף 157 לחוק נאלצת וועדת הערר לפנות לוועדה המקומית ולבקש ממנה את המידע והנתונים שבידיה לשם קבלת החלטה מושכלת. לחילופין, על פי חוק מוסמכת וועדת הערר למנות מומחים מטעמה.

43. היעדרות הוועדה המקומית להחלטת וועדת הערר ולמועדים שנקבעו בהחלטה להיוועצות וועדת הערר בגורמי הרישוי של הוועדה המקומית, מעכבת במקרה זה, את פעילות הוועדה המקומית בנוגע לבקשות אחרות המצויות בטיפול.

44. העיכוב יביא לכך שעל מנת לספק לוועדת הערר את המידע הנדרש לצורך קבלת החלטה בהתנגדויות, לא תוכל הוועדה המקומית לקדם בקשות נוספות הממתינות לטיפול וגם אלו יועברו בסופו של יום, לוועדת הערר.

45. נוצר למעשה "כדור שלג מתגלגל", ברור כי תוצאה זו אינה עולה בקנה אחד עם מהות הוראת השעה, שמטרתה לזרז מתן החלטות בבקשות להיתר ולא לעכבן.

46. אולם, לא רק בעניין הפרוצדורלי ובהגשמת תכלית החקיקה נמצאו קשיים אלא גם במהות עצמה. כפי שציינה הוועדה המקומית, פרוש הוראת השעה במובן זה שהסמכות עברה במלואה לוועדת הערר, ללא אפשרות להתזירה במקרים המתאימים לוועדות המקומיות, משמעותה כי הסמכות ניטלה מן הוועדה המקומית. לטענת הוועדה המקומית, לא ניתן

בעת ובעונה אחת גם ליטול ממנה את סמכויותיה וגם לדרוש ממנה להשלים את הבדיקה המרחבית ולדון בהתנגדויות שהוגשו.

47. מקום בו וועדת הערר נטלה את הסמכויות, אין מקור חוקי המאפשר להורות לוועדה המקומית לבחון מרחבית את הבקשה ולדון בהתנגדויות שהוגשו, שכן גם סמכויות אלו הפקעו מידי הוועדה המקומית. למעשה, הוועדה המקומית "יצאה מהתמונה" והמדינה, וועדת הערר היא האוחזת כעת במושכות.

48. נבהיר כי לפי סעיף 157(א), אשר לפיו ניתן היה להעביר בקשות להיתר לסמכות וועדת הערר טרם הוראת השעה נקבע: **"לא החליטה רשות רישוי מקומית בבקשה לתת היתר בתוך התקופה האמורה בסעיף 145(ב1), יראו זאת כסירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר; ועדת הערר תחליט בבקשתו בתוך שלושים ימים מהיום שהוגשה לה;"**

49. לפי הוראת חוק זו, רשאי מבקש ההיתר שבקשתו לא נדונה בתוך התקופה הנדרשת להעבירה לוועדת הערר. במקרה כזה, משמעות אי עמידה במועדים כמוה כסירוב. הבקשה להיתר מועברת לסמכות ועדת הערר בהליך ערר והוועדה המקומית הינה המשיבה לערר וצד להליך המתנהל בפני וועדת הערר. ועדת הערר רשאית במקרים המתאימים גם להחזיר את הדיון לוועדה המקומית לבחינה נוספת.

50. מאחר ולפי הוראת השעה לא ברור מעמדה של הוועדה המקומית בהליך שהועבר לסמכות וועדת הערר, הפרשנות המתבקשת וההכרחית היא כי לוועדת הערר סמכות, במקרים המתאימים לממש את סמכותה ובמקרים אחרים, להחליט להשאיר את הסמכות בידי הוועדה המקומית. גמישות כזאת בהפעלת הסמכות, משרתת הטובה ביותר את צורכי המינהל ואת טובת הציבור, מקום בו הדבר עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה.

51. לכל זאת נוסיף את העובדה, כי יומנה של וועדות הערר בעת הזו כולל שורה ארוכה של תכניות ובקשות הממתינות לדיון, חלקן כוללות אף יותר מ-40 יחידות דיור. על מנת לקדם את הדיון בבקשות על פי הוראות השעה תיאלץ וועדת הערר לדחות את הדיון בעררים אחרים התלויים בפניה מזה זמן מה או לדחות את הדיון בבקשות המועברות אליה לפי הוראות השעה.

### לסיכום

ועדת הערר קובעת כי במכלול השיקולים האמורים, בהינתן העובדה שהבקשה להיתר דן יכולה לידון בוועדה המקומית תוך זמן קצר יותר מאשר בוועדת הערר ובהתחשב בסיבות אשר בגינן לא דנה הוועדה המקומית בבקשה להיתר בתוך 90 ימים, אנו סבורים כי במקרה זה יש להשיב את הסמכות לוועדה המקומית להשלים את הדיון בבקשה להיתר וכך אנו מורים.



## דעת מיעוט - מר עמית גולדשטיין - נציג מתכנן המחוז

אני מסכים עם עמדת היו"ר כי קיים קושי פרקטי יישומי בחוק וסבור שיש לפעול לתת מענה לקושי זה אם זה בתקינה מתאימה ואם זה בתיקון של הוראות החוק. עם זאת, החוק קבע במפורש, כי הסמכויות הנתונות לוועדה מקומית יהיו נתונות לוועדת הערר.

העברת סמכויות מעין זו, קיימת בהוראות נוספות בחוק התכנון והבניה כך בסעיף 157(ו) כך גם בסעיף 109א במקרים אלה, כמו גם בהוראת החוק שלפנינו, הסמכות שמועברת היא הסמכות המקורית, לדון ולהכריע בתכנית או בהיתר הבניה המבוקש, לא מדובר בסמכות ערעורית באופיה. וועדת הערר אינה יושבת כוועדת ערר אלא כערכאה הראשונה, בהתאם, לא קיימת הסמכות "להחזיר" את הדיון אל מוסד התכנון שעל פי הוראת החוק כבר אינו מוסמך לדון בנושא.

הכוונה במילה "רשאי" בהוראת הסעיף היא כי מוסד התכנון יכול לדון מהשלב אליו הגיע ההליך או להחזיר את ההליך אחורה ולהתחילו מבראשית. בהתאם המילה רשאי כלל אינה עוסקת מלמדת על רשות להשיב את הסמכות למוסד התכנון המקורי, משזו הועברה.

אשר לשאלה אם ההימנעות מדיון נבעה מסיבה מוצדקת (כגון בשל תקופת בחירות) או עקב עיכוב בטיפול, הרי שהמחוקק לא יצר הבחנה בין המקרים. אלא קבע המחוקק, הוראה חד משמעית של העברת סמכות אוטומטית, עם חלוף פרק הזמן הקבוע בסעיף.

לנוכח כל האמור, גם אם התוצאה אינה מיטבית כלל, הרי שיש לפעול בהתאם להוראות החוק ואין מנוס מלדון במקרים אלה בוועדת הערר.

ראוי היה כי הוועדה המקומית לא תדחה את בקשת ועדת הערר המחוזית.

ההחלטה ניתנה כדעת הרוב בראשות יו"ר מיכל דגני הברשטס, בתאריך: יום

חמישי י' בניסן תשפ"ד; 18 אפריל 2024

מיכל דגני הברשטס. עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז תל אביב

מיכל הברשטס דגני, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

הולטר

חן אוליאל אביב, עו"ד  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב