

מדינת ישראל
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

עו"ד ברק נ. שוורץ, יושב ראש הועדה
ענת שריד, נציגת מתכנתת המחוז
עו"ד חנה קציר, נציגת ציבור

בפני חברי הועדה:

בעניין:

רני צים בניה רוויה בחברה הערבית בע"מ
ע"י עו"ד שרית דנה ועו"ד טל צפריר

העוררת

-נגד-

הועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון
ע"י עו"ד רינה לפידות

המשיבה

כתובת הנכס: רח' שכונות מזרחיות, פרדיס

גוש וחלקה: 11288/140 ; 11289/14

תאריך הדיון: 15.4.2024

החלטה

מה דינה של בקשה להיתר שוועדת הערר הכריעה בה באופן חלקי והורתה על החזרתה לדיון בפני הועדה המרחבית? האם עליה לעמוד מחדש בתנאים המוקדמים לקליטתה? זו השאלה העיקרית המתעוררת בערר שבפנינו.

רקע בתמצית

- ענייננו בערר שהוגש על החלטות הועדה המרחבית יישובי הברון מיום 21.11.2023 (להלן גם – **הועדה המרחבית**), שהחליטה לדחות, על הסף וללא דיון, שתי בקשות להיתר (בקשה מס' 100003192681; ובקשה מס' 100003192771), שהוגשו ביחס לשני מגרשים שונים בשכונות המזרחיות של הישוב פורידיס - מגרש 5001A ומגרש 5004A, הכוללים יעוד משולב למגורים ומסחר (להלן גם – **המגרשים**). בכל מגרש מבוקשת בניית שני בניינים של 5 קומות. בכל בניין מבוקשת קומת מסחר בקומות הקרקע בלבד בשטח כולל של כ-300 מ"ר בכל מגרש, ומעליהן 4 קומות מגורים הכוללות 11 יח"ד בכל בניין (22 יח"ד בכל מגרש וסה"כ 44 יח"ד בשני המגרשים גם יחד). שתי הבקשות להיתר כמעט **זוהו** בפרטיהן, במסגרתן מתבקשות **הקלות** במספר הקומות (5 קומות כאמור בכל בניין, במקום 4 קומות מעל הכניסה הקובעת); במספר יחידות הדיור (22 יח"ד כאמור בכל מגרש, במקום 18 יח"ד); ובגובה מבנה היציאה לגג בכל בניין (2.70 מ', במקום 2.50 מ').

מדובר ב"גלגול שני" של אותן בקשות להיתר, לגביהן ועדת הערר (בהרכב אחר) הורתה בהחלטתה מיום 3.8.2023 כי הועדה המרחבית תשוב ותדון בתוך 30 ימים בבקשות מתוקנות להיתר שיוגשו לה (ברו' 1523-063-23). הבקשות המתוקנות הוגשו מחדש לוועדה המרחבית ביום 19.9.23 (ס' 8 לכתב הערר). להלן בהתאמה - **הערר הקודם והבקשות המתוקנות להיתר**.

2. העוררת היא יזמת בניה אשר רכשה את שני המגרשים לאחר זכייתה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל.

3. אין ספק שהמחלוקת העיקרית בין הצדדים הייתה ונותרה בשאלת **היקף שטחי המסחר** שיוקמו בכל מגרש (למשל ס' 25 להלן). עם זאת, מבחינה פורמאלית, החלטות הוועדה המרחבית מיום 21.11.2023 לדחות את שתי הבקשות המתוקנות להיתר **על הסף**, מבוססות על נימוק לפיו "הבקשה אינה עומדת בתנאים מוקדמים". בפירוט נימוקי הדחייה של הבקשה בנוגע למגרש 5001 צוין ש"הבקשה נמצאת בתהליך ערר"; בפירוט נימוקי הדחייה של הבקשה בנוגע למגרש 5004 צוינו 4 נימוקים: "מצבית לא בתוקף"; "תכנית נגישות"; "מסמכים מעורבים ולא במקום המתאים"; ואי הצגת "חוזה חכירה".

4. מכאן הערר שבפנינו.

הערר הקודם והעתירה המנהלית שהגישה הוועדה המרחבית

5. לערר שבפנינו קדמו הן ערר קודם כאמור, והן עתירה מנהלית (עת"מ 50499-12-23) שהגישה הוועדה המרחבית כנגד החלטת ועדת הערר בערר הקודם (להלן - **העתירה המנהלית**).

6. הערר הקודם עסק בגלגולן הקודם של הבקשות המתוקנות להיתר שבפנינו כאמור, בקשות שהוגשו במקור ע"י העוררת לוועדה המרחבית ביום 13.9.2022, ביחס לאותם המגרשים כמובן (בקשה מס' 10000167023; ובקשה מס' 10000166997).

להלן - **הבקשות המקוריות להיתר**.

7. הבקשות המקוריות להיתר פורסמו לציבור לפי סעיף 149(א) לחוק, בנוסח כלהלן (מאתר הוועדה המרחבית):

נמסרת בזאת הודעה לפי סעיף 149 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה – 1965, כי הוגשה בקשה ע"ש: רני צים בנייה רוויה בחברה הערבית בע"מ
בגוש: 11289 חלקה: 14
מס בקשה: 20220843 מס' תיק בניין: 402570
מגרש: 5001A ישוב: פרדיס
שבאישורה יש משום הקלה לעניין:
1. הקלה במספר הקומות מ - 4 מותרות ל 5 קומות. לפי סעיף 8 ב בתקנות סטיה ניכרת מתכנית.
2. הקלה במספר יח"ד מ - 18 יח"ד מותרות ל 22 יח"ד. לפי סעיף 9 א בתקנות סטיה ניכרת מתכנית.
3. הקלה 10% מקו בניין צידי, צפוני ודרומי לפי סעיף 6 א בתקנות סטיה ניכרת מתכנית.
4. הקלה מהוראות הבינוי סעיף 4.11.2 ג מגובה מבנה יציאה לגג מפני גובה הגג מ 2.50 מ' ל 2.70 מ'

ראו גם ס' 18 בעמ' 6 לכתב הערר.

8. בגיליון הבדיקה של הצוות המקצועי במחלקת ההנדסה של הועדה המרחבית הובהר שלא הוגשו התנגדויות לבקשות המקוריות להיתר לאחר הפרסום שנעשה, כך (נספח 3 לכתב הערר בערר הקודם):

16. פורסמו הודעה על הקלות לפי סעיף 149 לחוק בעניין:

א. הקלה במספר הקומות מ - 4 מותרות ל 5 קומות. לפי סעיף 8 ב בתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
ב. הקלה במספר יחיד מ - 18 יחיד מותרות ל 22 יחיד. לפי סעיף 9 א בתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
ג. הקלה 10% מקו בניין צידי, צפוני ודרומי. לפי סעיף 6 א בתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
ד. הקלה מהוראות הבינוי סעיף 4.11.2 ג מגובה מבנה יציאה לגג מפני גובה הגג מ 2.50 מ' ל 2.70 מ'.

חלפו מעל 15 יום מיום מסירת ההודעה האחרונה
לא נתקבלו התנגדויות.

בכלל זה, הבדיקה המקצועית הבהירה שהבקשות המקוריות להיתר עמדו בדרישת הוכחת בעלות ע"י מבקשת ההיתר, כלהלן (שם):

15. הוכחת בעלות:
קיים חוזה חכירה בן המנתל לבין החוכר היחידי רני צים.
מבקש רני צים בניה רוויה
נתקבל הסכמת החוכר בתוכנית של הבקשה.

בסיכום אותה בדיקה מקצועית, הובהר שהבקשות המקוריות להיתר עמדו בהוראות התכנית החלה ולכן הן הובאו לדיון במליאת הועדה המרחבית, כך (שם):

17. סיכום בדיקה:
הבקשה עומדת בהוראות התכנית וזכיות הבניה המותרים, ועומדת בתנאי הבקרה המרחבית הבקשה למעט ההקלה.

9. ביום 2.5.2023 החליטה הועדה המרחבית במליאתה לדחות את הבקשות המקוריות להיתר מאחר וסברה שהתכנון שהתבקש "אינו הולם" וזאת "בעיקר לעניין שילוב במסחר באיזור מגורים ושילוב המבנה והשימושים עם הסביבה הגובלת כולל יצירת חיבורים וזיקה תפקודית בין המסחר לשצ"פ ופתרונות חניה". להלן מתוך החלטת הועדה המרחבית בהחלטתה מיום 2.5.2023:

החלטות
לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
היתר הבנייה יינתן בכפוף להערות הבדיקה, ולאחר מילוי תנאים אלה בלבד.

לאחר בדיקה נוספת של התכנון מול הוראות התכנית ועקרונותיה, בעיקר לעניין שילוב במסחר באיזור מגורים ושילוב המבנה והשימושים עם הסביבה הגובלת כולל יצירת חיבורים וזיקה תפקודית בין המסחר לשצ"פ ופתרונות חניה, עולה כי התכנון אינו הולם, כמוכן לא שוכנעה הועדה כי יש צורך בעלייה בגובה ותוספת קומה שעה שייזם מוותר על קומה מתחת לכניסה הקובעת ומעדיף לבקש הקלה לתוספת קומה פתרונית החניה מוצעים מעל פני הקרקע, יוצרים מאסה של משטחים מרוצפים נעדרי גיגון, בעוד והתכנית מאפשרת קומה שניתן לשלב בה חניה מתחת לפני הקרקע, מבוקש הקלות בקווי הבנין ובגובה מבלי שהונח כל צידוק תכנוני משכך יש לערוך תכנון אחר על בסיס בינוי מושכל ותיאום עם אדריכל הועדה, תיקבע פגישה בתיאום כאמור.

יוער. החלטות אלו ניתנו ע"י הועדה המרחבית לאחר שקיימה דיון בבקשות המקוריות להיתר לגופן (בשונה מענייננו, בו הבקשות המתוקנות להיתר נדחו על הסף).

10. כנגד החלטות אלו הוגש הערר הקודם.

11. בהחלטתה בערר הקודם (3.8.2023), ועדת הערר (בהרכב אחר) לא אישרה את הבקשות להיתר, אלא הכריעה בשורה של נושאים שהיו במחלוקת, אך לא בכולם, והורתה על השבת בקשות מתוקנות להיתר לדין והחלטת הוועדה המרחבית בתוך 30 ימים. נביא את סעיפי הכרעת ועדת הערר במלואה:

13. לאחר שבחנו את התכנית ושקלנו את הדברים, החלטנו לקבל את טענות העוררת בנושאים הבאים:

התניות - לא מצאנו שהתכנית מחייבת הקמת חניון תת-קרקעי כפי שמשמעת מהחלטת הוועדה המקומית. לכן, אין מניעה לתכנן את מקומות החניה מעל לקרקע כפי שהוצע בבקשה, וזאת בכפוף לעמידה בהוראות התכנית בדבר הותרת שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע (סעיף 6.11). כמו-כן, אנו דוחים את טענת הוועדה שתכנון החניות במרווח הצידי יוצר קומת עמודים כלפי השדרה. הבקשה מציעה להאריך את הקיר בצמוד לקומה המסחרית על מנת לצמצם את הנצפות של חניות אלה מהרחוב. פתרון זה מקובל עלינו.

המסחר במפלס השצ"פ - נוכח הפרש הגבהים בין מפלס קומת הקרקע למפלס השצ"פ, השתכנענו שאין היתכנות מעשית לתכנן קומה מסחרית בחזית האחורית שתמשיך את המסחר לשצ"פ, כפי שדרשה הוועדה המקומית (חרף נספח הבינוי של התכנית שהוא כאמור נספח מנחה). על כן, לא תהיה קומה מסחרית לכיוון השצ"פ.

היקף שטחי המסחר - אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית שהתכנית מחייבת לממש את כל השטח שהוקצה למסחר. ע"פ סעיף 4.11.2 לתקנון, מתוך שטחי הבניה העיקריים ייועד שטח למסחר "בהיקף מקסימלי של 760 מ"ר". משמעות הדבר היא שאין חובה לנצל את מלוא השטח. יחד עם זאת, אנו מסכימים עם הוועדה המקומית שמסחר בהיקף של 140 מ"ר בלבד אינו מספק.

בחנו את החלופה שהציעה העוררת, ואנו בדעה שכמות שטחי המסחר המוצעת בה, 300 מ"ר, היא סבירה, ועונה על הצורך בפיתוח שטחי מסחר פעילים על השדרה העירונית.

עם זאת, שטחי המסחר שהתווספו הם על חשבון מחסנים דירתיים שבטלו. אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית שיש לתכנן מחסנים עבור הדירות, וקובעים שהתכנון צריך לכלול מחסן לכל דירה בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד, כפי שנקבע בסעיף 4.11.2 הני"ל. המחסנים לא ימוקמו בחזית הקדמית הפונה לשדרה.

קווי הבניין. אנו מקבלים את עמדת הוועדה שבהתחשב בכך שהמגרש ריק וגובל במגרשי בניה מצידו, אין מקום לסטייה מקווי הבניין הצידיים. ככל שתכנון מיטבי ידרוש חריגה מקווי הבניין, ניתן יהיה לבקש הקלה מקו הבניין האחורי.

14. כאמור, העוררת הציעה חלופה שכוללת שיפור משמעותי בהיקף שטחי המסחר ומיקומם במגרש. התרשמנו שחלופה זו מציעה, על פניו, תכנון ראוי. יחד עם זאת, הדברים הוצגו לנו על גבי מצגת בצורה סכמטית בלבד. העוררת לא ערכה תכנית (גרמושקה) מתוקנת, והוועדה המקומית לא בחנה את התכנון החדש.

15. לכן אנו סבורים שיש להשיב את הנושא לדיון מחודש בוועדה המקומית, על מנת שתדון בבקשה המתוקנת, בשים לב לנושאים שהוכרעו בהחלטה זו.

16. העוררת תגיש לוועדה המקומית תכנית מתוקנת ע"פ החלופה שהוצגה בדיון, דהיינו: בשטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר. שטחי החניה, החזית הפונה לשצ"פ, קווי הבניין ותכנון מחסנים ליחידות הדיור, יהיו בהתאם לאמור בהחלטה זו.

17. הוועדה המקומית תדון ותקבל החלטה בתכנית המתוקנת בתוך 30 ימים מיום שהתכנית הוגשה לה. בנושא תוספת יחידות הדיור הוועדה המקומית תביא בחשבון את ההנחיה בתכנית הכוללנית בדבר ציפוף השכונות המזרחיות.

18. הערר מתקבל באופן חלקי, בכפוף לאמור לעיל.

12. כאמור, ביום 23.9.2023 העוררת הגישה לועדה המרחבית את הבקשות המתוקנות להיתר.
13. ביום 24.12.2023 הגישה הועדה המרחבית את העתירה המנהלית כנגד החלטת ועדת הערר בערר הקודם (עת"מ 50499-12-23). בעתירה זו הועדה המרחבית תקפה בעיקר את קביעת ועדת הערר לעניין היקף שטחי המסחר ואת קביעתה שאין היתכנות למסחר בעורף המגרשים.
14. ביום 7.4.2024, ימים בודדים לפני הדיון שהתקיים בפנינו בערר שבכותרת, ניתן פסק דין בעתירה המנהלית, אשר דחה לחלוטין את העתירה וחייב את הועדה המרחבית בהוצאות המשיבות שם. בפסק הדין נקבע ש"התכנית אינה מחייבת הקמת שטח מסחר בהיקף של 760 מ"ר במגרשים", אלא מדובר בהיקף מקסימאלי בלבד (פס' 26). נקבע ש"הועדה המקומית לא הפנתה להוראה כלשהי בתכנית המחייבת פריסת שטח המסחר או אישור גובה קומת מסחר של 6 מטרים" דווקא (פס' 32). בקשר לנספח הבינוי המאפשר הקמת קומת מסחר בגובה 6 מ"ר הנפרסת מקדמת המבנה ועד לחזיתו האחורית נקבע ש"מדובר בנספח מנחה ולא מחייב". בהקשר זה נקבע שהחלטת ועדת הערר לפיה נוכח הפרשי המפלסים בין חזית המגרש לשצ"פ בעורפו אין היתכנות מעשית לתכנון קומת מסחר לכיוון השצ"פ, היא החלטה "תכנונית סבירה הנסמכת על מדידות שהוצגו" (פס' 33). בסוף פסק דינו בית המשפט העיר שפתוחה בפני הועדה המרחבית הדרך "לשוב ולפנות לועדת הערר בבקשה לעיון מחדש בהחלטתה ככל שיהיו בידיה נתונים מקצועיים משכנעים" (שם, שם).

הדיון בפנינו והשתלשלות הדברים לאחרינו

15. דיון בערר התקיים בפנינו ביום 15.4.2024, בו שמענו את טענות הצדדים בפירוט ובאריכות (אלא אם צוין אחרת, ההפניות להלן אל "הפרוטוקול" הן אל פרוטוקול הדיון שהתקיים בפנינו ביום 15.4.2024).
16. בפתח הדיון בפנינו, ב"כ הועדה המרחבית ביקשה לעדכן בדבר החלטה שקיבלה הועדה המרחבית במליאתה שהתכנסה ביום 26.3.2024, החלטה שלדעתה היה בכוחה ליתר הערר (הוגש וסומן כע/1). מדובר בהחלטה שהועדה המרחבית התיימרה ליתן לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (לעיל ולהלן - החוק). לפי החלטתה זו, בכוונת הועדה המרחבית להודיע על הכנת תוכנית מעודכנת שמקודמת ע"י הרשות המרחבית פרדיס בכל תחומי תוכנית ש/1384/חכ/156/ט שחלה על המגרשים נשוא הערר.
17. במסגרת החלטה זו, הועדה המרחבית התיימרה לקבוע תנאים מגבילים שרק בהתקיימותם יינתנו היתרים בתחומי התוכניות האמורות.
18. בכלל זאת, בגדרי אותה החלטה, הועדה המרחבית קבעה בין היתר שתנאי למתן היתר בניה "במגרשים המשלבים מסחר", הוא שמבוקש לממש "לא פחות 70 אחוז מהזכויות המותרות למסחר תוך מצוי עתידי ליתר הזכויות על רקע פתרונות חניה חזויים במגרש".

החלטה:

לאחר שהוועדה שמעה את דברי מהנדס הוועדה לרבות הקראת מכתבו של ראש הרשות פרדיס מר אחמד ברייה ואת דברי יועמ"ש הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את פרסום סעיפים 77,78 בתחום התכנית ש/1384 ואת התנאים למתן היתרים עפ"י חוק תכנון ובנייה כמפורט להלן:

1. היתר בניה הגובל במערכת שבילים ו/או מעברים ציבוריים יכלול מדידה עכנית הכוללת מיקום השבילים, גבהים קיימים ביחס למתוכננים על פי תכנית הבינוי, בהיעדר תכנית בינוי יעשה תיאום בין היזם לרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית, **רדיוס המדידה לשטחים הגובלים** לא יפחת מ 30 מ ויכלול כל התשתיות הקיימות בתחום השבילים.
2. בקשה להיתר בתחום מגרשים כאמור יכלול נספח ניקוז המציג אופן ניקוז השבילים ומעבר הנגר העלי בשבילים חוצים ו/או גובלים במגרשים.
3. **בחזית המגרשים** הכוללים מסחר לא תותר אחסנה, קומת עמודים מפולשת או קומת עמודים פתוחה, **חניה** ו/או הצבת מתקנים מכל סוג ואלו יוסתרו בעורף המגרשים.
4. תותר **כניסה אחת** למגרש ולחניה.
5. במגרשים המשלבים מסחר ניתן לממש זכויות מסחר באופן חלקי והדרגתי **ולא פחות 70 אחוז** מהזכויות המותרות למסחר תוך הצגת מצוי עתדי ליתר הזכויות על רקע פתרונות חניה הזויים במגרש.
6. פתרונות חניה במגרשים הכוללים מסחר ומספר יחידות מעל 10 יחידות במגרש יציגו **פתרונות חניה מתחת לפני הקרקע** במרתף חניה ואחסנה בהיקף של לפחות 50 אחוז משטח המגרש ו/או בהיקף הנותן מענה ותניה לשימושי המסחר.
7. במגרשים המשלבים מסחר ומגורים וגובלים ו או חצויים בשבילים ו/או דרכי גישה ו/או זכות מעבר גובה המסחר ומספר קומותיו יהיו **בהתאמה להתחברות למערכת השבילים** ושטחי הציבור הגובלים ולא פחות מ 6 מ ועד 2 קומות.

תוקף ההחלטה המבוקש הינו 18 חודשים או למועד אישור התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

20. יש להצר על כך שהוועדה המרחבית לא טרחה לעדכן אודות החלטתה זו קודם למועד הדיון בפנינו. אך בכל מקרה, טוב עשתה הוועדה המרחבית שבהתייחסויות המשלימות שהגישה לנו לאחר הדיון, שוב לא הזכירה החלטתה זו, ואין לנו אלא להניח שזנחה טענותיה ככל שהן נוגעות להחלטה זו ולסעיפים 77-78 לחוק.

טוב עשתה הוועדה המרחבית בזניחת טענותיה אלו, במיוחד בהינתן שב"כ הוועדה המרחבית לא השכילה להפנות אותנו **למקור הסמכות** של הוועדה המרחבית לקבלת החלטה זו לרבות מקור סמכותה להפקיד את התכנית המדוברת, וספק אם קיימת לה סמכות כזו (כנדרש לפי ס' 77 לחוק, כתנאי להפעלת הסמכות מכוח). טוב עשתה הוועדה המרחבית גם בשים לב לכך שעל פניו, בנסיבות שבפנינו, קשה להשתחרר מן התחושה שמדובר ב"החלטה פרסונלית" שנתפרה למידות העוררת, באמתלה של קביעת מדיניות כללית (ראו למשל בג"ץ 5134/14 **התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' מועצת מקרקעי ישראל**, פס' 30 (נבו, 14.11.2016)). כן, לא הוברר האם ואיזו תוכנית אכן מצויה בהכנה ומה פרטיה והוראותיה.

21. עם זאת, גם זניחת טענות אלו של הוועדה המרחבית בכל הנוגע להחלטתה לפי סעיפים 77-78 לחוק, אינה גורעת מאי הנוחות, לשון המעטה, שהתגלתה בפנינו מהתנהלותה בהקשר זה. לכך עוד יהיו השלכות עליהן נעמוד בהמשך (ס' 104-107 ו-207 להלן).

22. אין חולק שבמסגרת כתב התשובה שהגישה ביום 7.4.2024 לערר שבפנינו, הוועדה המרחבית העלתה לראשונה שורה ארוכה של טענות **חדשות** (ס' 47 להלן), שלא נכללו בהחלטותיה נשוא הערר (ס' 3 לעיל). לטענת הוועדה המרחבית יש בטענותיה החדשות בכדי להצדיק, גם אם בדיעבד, את החלטותיה לדחות את הבקשות המתוקנות להיתר **על הסף** וללא דיון בהן (ס' 2.12 לכתב תשובתה). למען היעילות ובהיעדר התנגדות מטעם העוררת, גם הטענות החדשות של הוועדה המרחבית **נזדונו ולובנו** במהלך הדיון בפנינו (בעיקר עמ' 11-15 לפרוטוקול הדיון). למעשה הוועדה המרחבית **ביקשה במפורש שנכריע** גם ב"מלוא הטענות שנטענו בתשובת הוועדה המקומית אפילו לא עלו בהחלטה" נשוא הערר (עמ' 14 ש' 28-29 לפרוטוקול הדיון). למען הסדר הטוב התרנו לעוררת להגיש לאחר הדיון התייחסות בכתב לטענות

החדשות של הועדה המרחבית והתייחסות זו הוגשה על ידה ביום 6.5.2024. ביום 29.5.2024 הגישה הועדה המרחבית תגובה להתייחסות העוררת בנוגע לטענות החדשות האמורות.

23. בתשובתה לערר כמו גם בדיון בפנינו, הועדה המרחבית כפרה בנתוני המפלסים והגבהים של המגרשים וסביבתם, כפי שהוצגו במפות המדידה מטעם העוררת (ס' 2.21-2.22 לכתב תשובתה; עמ' 4 ש' 33-27 ועמ' 14 ש' 4-3 לפרוטוקול הדיון). בדיון בפנינו הגישה העוררת מפות מדידה עדכניות ליום 10.4.2024 (סומנו כע/5/6) וטענה שאין בהן שינוי ביחס למפות המדידה שנחתמו ביום 1.8.2021 וצורפו לבקשות המקוריות להיתר. זאת מאחר ולטענת העוררת לא בוצעו בתקופה שחלפה עבודות פיתוח נוספות ע"י הרשות המרחבית (בניגוד לטענות הועדה המרחבית בפנינו). בשלב זה הועדה המרחבית ביקשה "לבדוק" ולהתייחס למפות המדידה העדכניות שהציגה העוררת בדיון "ולפערים שבין הגבהים שנטענו על ידי העוררים לעומת הנתונים שנמצאים בידי הועדה" המרחבית (עמ' 14 ש' 24-30 לפרוטוקול הדיון). נוכח הטענות החמורות שהעלתה הועדה המרחבית כנגד מהימנות הנתונים במפות המדידה מטעם העוררת, התרנו לועדה המרחבית להגיש התייחסות משלימה מטעמה לעניין זה וזו הוגשה על ידה ביום 23.5.2024.

24. שתי ההתייחסויות האחרונות של הועדה המקומית, גררו תגובה משלימה נוספת שהגישה העוררת ביום 30.5.2024.

25. במהלך הדיון בפנינו קראנו לצדדים לבוא בדברים ולהיפגש, בניסיון לייתר את ההכרעה בערר ולצורך כך הודענו על כוונתנו לעכב את ההכרעה בו לתקופה מסוימת. למרבה הצער, ביום 20.5.2024 הגישה העוררת הודעה לפיה נדרשת הכרעה בערר. ביום 23.5.2024 הגישה הועדה המרחבית הודעה מטעמה בה ביקשה לעדכן כי ביום 7.5.2024 הצדדים נפגשו וכל צד העביר סיכום של אותה פגישה, ובין הסיכומים נמצאו פערים. צוין ש"מאחר שלטעמה של ב"כ הועדה (והועדה) מדובר בפערים הניתנים לגישור, הוצע לעוררת כי תתקיים פגישת המשך", אך העוררת התנגדה לכך. לטענת הועדה המרחבית, "הפערים סבבו סביב היקף שטחי המסחר (כאשר דובר על תוספת סבירה לשטחי המסחר בשתי פאות המבנים המתוכננים בהיקף של 80-100 מ"ר, הגדלת שטחי המחסנים ומיקום צובר הגז... ומיקום החניה". הועדה המרחבית סיימה הודעתה זו בכך שהיא "סבורה עדיין כי בפגישה מקצועית נוספת, ניתן לגשר על הפערים, אך העוררת סברה אחרת" ובנסיבות אלו גם לדעת הועדה המרחבית "אין מנוס אלא להכריע בערר".

26. נוכח דברים אלו, שקלנו האם יש מקום לזמן את הצדדים לדיון נוסף בפנינו, בכדי לנסות לגשר על הפערים שנוותרו. אך מהודעת הועדה המרחבית, התרשמנו שהפער העיקרי נותר עדיין בנושא היקף שטחי המסחר, וזאת למרות שמדובר בנושא שהוכרע בהחלטה חלוטה של ועדת הערר בערר הקודם ובפסק הדין בעתירה המנהלית (ס' 12-14 לעיל). ככל שנוותר פער בנושא חלוט זה שלא אמור להיות במחלוקת, נוכח סירובה של הועדה המרחבית להשלים עם ההחלטה ופסק הדין האמורים, התרשמנו שאין טעם לקיים דיון נוסף בפנינו ואכן אין מנוס מהכרעה בערר לגופו, וכך נעשה.

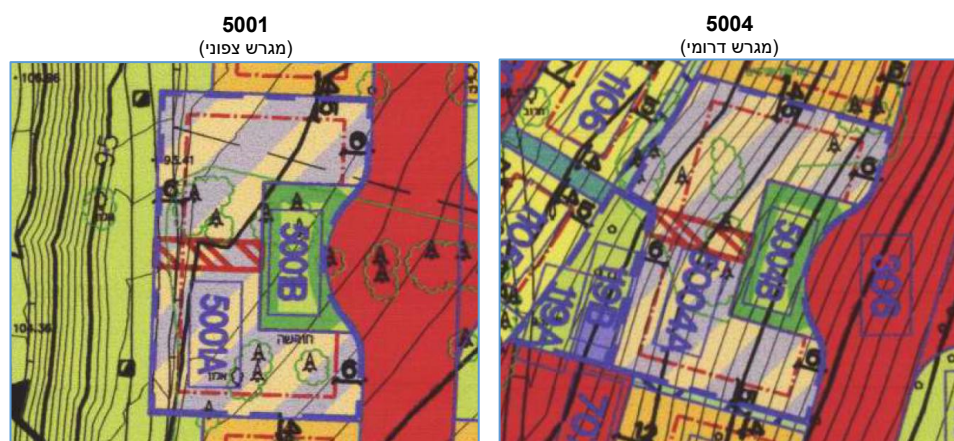
27. בהתאם להחלטת יו"ר ועדת הערר מימים 14.7.2024 ו-18.7.2024, העוררת הגישה ביום 18.7.2024 לתיק ועדת הערר שתי גרסאות של הבקשות המתוקנות להיתר: האחת, הגשות שנחתמו ביום 19.9.2023 כפי שעמדו בפני הועדה המרחבית במועד קבלת החלטותיה נשוא הערר (לעיל ולהלן - הבקשות המתוקנות להיתר); האחרת, הגשות שנחתמו ביום 15.7.2024 המשקפות לדברי העוררת "את התיקונים המוצעים שנעשו בעקבות הדיון האחרון שנערך בתאריך 15/04/2024. שעיקרם הגדלת

המחסנים, וסידור מחדש של תאי החנייה" (להלן - ההגשה של הבקשות המתוקנות להיתר בגרסה המעודכנת לאחר הדיון בפנינו).

התוכנית החלה

28. הבקשות המתוקנות להיתר בענייננו הוגשו מכח תכנית ש/1384/חכ/156/ט "פרדיס - שכונות מזרחיות" שפורסמה לאישור ביום 7.3.2012 (להלן – **התוכנית או תוכנית ש/1384**). מטרת התכנית על פי ס' 2.1 להוראותיה היא "הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-811 יחידות דיור והקצאת שטח למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מסחריים".

29. על פי תוכנית ש/1384 כל אחד משני המגרשים בענייננו מחולק לשני תאי שטח - A ו-B, כלהלן (תשריט התוכנית):



30. תא שטח B, הממוקם במרכז כל אחד מהמגרשים, בחזיתם הקדמית הפונה לשדרה המרכזית של השכונה, ייעודו שטח פרטי פתוח ("שפ"פ"); תא שטח A הוא שטח בייעוד משולב של מגורים ומסחר, בו מותר להקים בכל מגרש מבנים בני 4 קומות מעל המפלס הקובע, בשטח כולל של 6,495 מ"ר בכל מגרש, וקומה נוספת מתחת למפלס הקובע עבור חניון מקורה, כלהלן (ס' 5 להוראות התוכנית):

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית אחוזה בניה (כוללים %)	משטח תא (השטח (1))	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי
[...]															
מגורים ומסחר (2)	J 5002-5003 (עולה)	0,680	940	250	0	600	1790	270%	40%	6	8.8	5	1	עפ"י המסומן בתשריט	
	K A5004, A5001 (עולה)	2,460	3300	1120	0	2075	6495	270%	60%	18	7.3	4	1	עפ"י המסומן בתשריט	

31. התוכנית קובעת שמתוך שטחי הבנייה העיקריים (3,300 מ"ר בכל מגרש), "ייעוד שטח בהיקף מקסימאלי של 760 מ"ר" למסחר בכל מגרש, כלהלן (ס' 4.11.2 להוראות התוכנית):

4.11 שם ייעוד: מגורים ומסחר	
טיפוסים J עולים: תאי שטח 5002, 5003	
טיפוסים K עולים: תאי שטח 5001 A, 5004 A	
4.11.1 שימושים	
א.	מגורים ומסחר - מיועד להקמת מבנים בייעוד משולב הכולל מגורים ומסחר (מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, משרדים, עסקים משרתי קהל, חניה ושרותים נלווים)
4.11.2 הוראות	
א.	שטחי בניה ומספר יחיד אופן הישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות הישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. הישוב השטחים יהיה משטח המגרש המיועד למסחר ומגורים.
	בתאי שטח 5002 ו-5003 - מתוך שטחי הבניה העיקריים המפורטים בסעיף 5.0 להלן, ייעוד שטח בהיקף מקסימאלי של 210 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים (על פי האמור בסעיף 4.11.1 לעיל).
	בתאי שטח 5001A ו-5004A - מתוך שטחי הבניה העיקריים המפורטים בסעיף 5.0 להלן, ייעוד שטח בהיקף מקסימאלי של 760 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים (על פי האמור בסעיף 4.11.1 לעיל). השטחים שיחושבו כשטחי שירות:
	<ul style="list-style-type: none"> • מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליחיד ועוד שטח הנדרש על פי תקנות הגי"א לשימושים האחרים. • מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד. • חניון מקורה:
	בתאי שטח 5002 ו-5003 - שטח כולל של 600 למגורים ולמסחר.
	בתאי שטח 5001A ו-5004A - שטח כולל של 2075 מ"ר למגורים ולמסחר.
	• חדרי מדרגות משותפים ארקדות ומעברים.

וראו גם הערה 2 לטבלה בסעיף 5 להוראות התוכנית.

32. התוכנית קובעת כי בתחום כל אחד מן המגרשים "תוקנה זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל", שתחבר בין השדרה המרכזית של השכונה שבקדמת המגרשים לבין השטח הציבורי הפתוח ("שצ"פ") הגובל בעורף המגרשים, כלהלן (ס' 4.11.2(ו) להוראות התוכנית):

זיקת הנאה	בתחום תאי שטח 5001A ו-5004A תוקנה זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל לגישה מהשדרה הראשית (דרך 102) אל שטחים ציבוריים פתוחים בתאי שטח 110 ו-119A הגובלים במגרשם בהתאמה. בתכנון קומת הקרקע של המבנים יושם דגש על זיקה תכנונית ותפקודית של הולכי רגל בין הקומה המסחרית ובין השצ"פ הצמוד. שטחי המסחר יבנו בנפרד משטחי המגורים באופן בו יופרדו הכניסות, שירותי הבית, פחי האשפה וכד' מקומות החניה המיועדים למסחר יסומנו בנפרד מהחניויות הפרטיות. תאי שטח 5001A ו-5004A - יהוו יחידת תכנון ורישום אחת עם תאי שטח 5001B ו-5004B הגובלים בהם בהתאמה, אשר תתוכנן, תפותח ותורשם כחטיבת קרקע אחת.
------------------	---

33. בכל הנוגע ל"גובה הבניינים", נקבע שהגובה הקבוע בטבלה בסעיף 5 להוראות התוכנית (17 מ'), "ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר" וכי "מעל מפלס זה תותר... מבני יציאות לגג ומבני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג", כלהלן (ס' 4.11.2(ג) להוראות התוכנית):

ג. גובה הבניינים	גובה הבניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.
-------------------------	---

מכאן שהגובה המקסימאלי של הבניינים במגרשים הינו 17 מ' ועוד 2.5 מ' עבור מבני יציאה לגג.

34. התוכנית קובעת תקן חניה מינימאלי של 1.5 חניות לכל יח"ד, כלהלן (ס' 4.11.2(ד) להוראות התוכנית):

ה. חניה
מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
לדיירי המגרש תוקצה זכות מעבר וגישה אל החניות שיוקצו למגורים על פי התקן.

35. לתוכנית צורף נספח בינוי, שמציג העמדה של 8 חנויות מסחריות בקומת הקרקע של כל מגרש, בשטח של 90 מ"ר לכל חנות, כלהלן (נספח הבינוי המנחה של התוכנית):



השטח הכולל של 8 החנויות המוצגות בקומת הקרקע של נספח הבינוי, בכל אחד מן המגרשים, מגיע ל-720 מ"ר (8 x 90 מ"ר).¹ זאת בקירוב לשטח המקסימאלי של 760 מ"ר מסחר שנקבע בסעיף 4.11.2 להוראות התוכנית לגבי כל מגרש.

¹ יוער. בסעיף 15 לכתב הערר בערר הקודם נטען שנספח הבינוי המנחה מציג "בקומת הקרקע במגרש 6 יחידות בנות 90 מ"ר כל אחת המיועדות למסחר, ובסך הכל 540 מ"ר". אלא, שנראה שמדובר בטעות, באשר נספח הבינוי מציג 8 יחידות כאלו.

ערר מס': ברז/ 1557-12-23

36. נספח הבינוי של התוכנית כולל גם חתך של המגרשים, בו מוצג חניון תת-קרקעי ומעליו קומה ביעוד "מסחרי" בגובה חריג לכאורה של 6 מ', הנפרסת מקדמת המבנה ועד לחזיתו האחורית. באופן זה, השדרה המרכזית והשפ"פ היו אמורים להתחבר לכאורה עם השצ"פ שבמפלס גבוה יותר בעורף המבנה, דרך קומת המסחר, כלהלן (חתך בנספח הבינוי המנחה של התוכנית):



37. נספח התנועה של התוכנית הוא כללי וסכמתי, אך על פי נספח זה נראה שלא מתוכננות כניסות לרכבים למגרש בקומת הקרקע. כך למשל, מגרש 5001 מתוך נספח התנועה של התוכנית:



טענות הצדדים

טענות העוררת בכתב הערר

38. בכתב הערר, העוררת טוענת שבהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023, ביום 19.9.2023 היא הגישה לוועדה המרחבית תוכניות הגשה ("גרמושקות") מתוקנות, ובכלל זאת: העוררת הגדילה את היקף "שטחי המסחר בכל מגרש לכ-300 מ"ר"; העוררת הציגה פתרון למחסנים הדירתיים תוך שמירה על קו הבניין הצידי. לטענת העוררת, התוכניות המעודכנות הללו, הוגשו "על-פי הנחיית הוועדה המקומית... כבקשות חדשות" מאחר ו"הוועדה המקומית טענה שהבקשות הקדומות נסגרו".

39. לטענת העוררת, החלטות הוועדה המרחבית מיום 21.11.2023 לדחות הבקשות המתוקנות להיתר על הסף מהוות "הפרה בוטה של החלטת... ועדת הערר הנכבדה בערר הראשון והן צעד נוסף בניסיונה של הוועדה המקומית למנוע מהעוררת באופן שרירותי את האפשרות להקים במגרשים את הבניינים שהיא מבקשת וזכאית להם". לטענת העוררת, "הוועדה המקומית לא רשאית הייתה להתייחס להגשה המתוקנת כאילו מדובר בבקשות להיתרי בניה שזה עתה בלבד הוגשו לה ורק נפתחו". מכאן שלטענת העוררת נימוקי הוועדה המרחבית לדחיית הבקשות המתוקנות להיתר על הסף "אינם יכולים לעמוד". בהקשר זה מטעימה העוררת שחזרה החכירה כבר הוגש לוועדה המרחבית "בעת שהוגשה הבקשה להיתר" המקורית. בכל הנוגע לנימוק לדחיית הבקשה להיתר במגרש 5001, העוררת טוענת ש"הבקשה איננה מצויה עוד בהליך ערר", ושדחיית הערר מנימוק זה סותרת את החלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023 בה הורתה לוועדה המרחבית לשוב ולדון באותה בקשה.

40. בנסיבות אלה, העוררת מבקשת שנפעיל סמכותנו לדון בבקשות המתוקנות להיתר לגופן ושנורה "לוועדה המקומית על מתן היתרי הבניה כמבוקש", וזאת בהינתן שהוועדה המרחבית "מעידה על עצמה בבירור שאין בכוונתה לקיים דיון ענייני כלשהו בבקשה להיתר" וש"היא משתמשת בנימוקי סרק על מנת להימנע ממימוש החלטה מחייבת של ועדת-הערר". בהקשר זה העוררת מטעימה שההקלות הגלומות בבקשות להיתר "פורסמו כולן זה מכבר ולא הוגשו להן כל התנגדויות".

טענות הוועדה המרחבית בכתב תשובתה מיום 7.4.2024 ובדיון בפנינו

41. בכתב התשובה שהגישה ביום 7.4.2024 טענה הוועדה המרחבית ש"לא היה אפשרי לדון בתכנית ההגשה נשוא הבקשות להיתר ללא דרישה מטעם המשיבה להגשת הבקשות להיתר מחדש במערכת רישוי זמין, כולל כל המסמכים הנדרשים, כגון מדידה עדכנית של הקרקע והסביבה, חוזה חכירה עדכני, נספח תחבורה ומאזן חניה, ועוד" (ס' 1.4 לכתב תשובתה). לטענתה, "מדובר בדרישה טכנית להגשה חדשה במערכת רישוי זמין" (ס' 2.11 לכתב תשובתה).

42. לטענת הוועדה המרחבית, החלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023 "לא בחנה אם הבקשה להיתר על כל מסמכיה עומדת בהוראות התכנית ובתנאי הסף להגשתה" אלא "התמקדה אך ורק לעניין תכנית ההגשה; נושא מיקום החניות המוצעות; המסחר במפלס השצ"פ; היקף שטחי המסחר וקווי הבניין, זה ותו לא" (ס' 2.3 לכתב תשובתה). ככל שירדנו לסוף דעתה של הוועדה המרחבית, בשל כך היא הייתה רשאית לשוב ולדון בבקשות המתוקנות להיתר "מבראשית" ולבחון את כל אותם הנושאים שבהם ועדת הערר לא דנה. לטענת הוועדה המרחבית "ועדת הערר לא הגבילה" וגם "אינה יכולה להגביל" את המסמכים שהוועדה המרחבית רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר "לפי שיקול דעת מחלקת הרישוי ועל פי דרישת מערכת רישוי זמין" (ס' 2.10 לכתב תשובתה). בדומה, לטענת הוועדה המרחבית הגדלת שטחי המסחר על

פי החלטת ועדת הערר חייבה את הגדלת מספר מקומות החניה לפי התקן, באופן שחייב עדכון של "נספח תחבורה ומאזן חניה" מעודכנים עם הבקשות המתוקנות (ס' 2.13 לכתב תשובתה).

43. באשר לחסר בנימוקי החלטתה לדחות על הסף את הבקשה להיתר המתוקנת במגרש 5001, לטענת הועדה המרחבית "בשל זהות הבקשות למעשה החוסרים הם אותם חוסרים והפגמים אותם פגמים". לכן, נראה שלטענת הועדה המרחבית יש לקרוא אל-תוך החלטתה האחת המפורטת פחות, את כל נימוקי הדחייה המפורטים יותר שנכללו בהחלטתה האחרת (ס' 2.5 לכתב תשובתה).

44. באשר לנימוק הדחייה של "מצבית לא בתוקף" - בדיון בפנינו, מהנדס הועדה המרחבית הסביר שהמדידה שהוגשה עם הבקשות המקוריות להיתר נעשתה בפברואר 2021 ולכן הגם שעמדה בתוקף במועד הגשתה עם הבקשות המקוריות (13.9.2022), היא כבר לא הייתה בתוקף במועד הגשת הבקשות המתוקנות להיתר (19.9.2023), בחלוף שנתיים מעריכתה (עמ' 4 ש' 18-20 לפרוטוקול הדיון. השוו תקנה 33(א)(6) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן - **תקנות רישוי בנייה**)).

מבחינה מהותית, הועדה המרחבית ייחסה את הצורך לעדכון המדידה לשינויים שבוצעו בשטח בעקבות עבודות פיתוח שנעשו בינתיים ע"י הרשות המרחבית. לטענתה, חרף "התקדמות בפיתוח השכונה על ידי הרשות המרחבית לא הוצגה מדידה עדכנית המשקפת את הסביבה...". לדידה, הדרישה למפה מצבית מעודכנת "מתבקשת ונדרשת... בעיקר בחלוף זמן מיום הגשת הבקשה הראשונה" (ס' 2.7 לכתב תשובתה). הועדה המרחבית שבה מספר פעמים בכתב תשובתה על טענתה לפיה הבקשות המתוקנות להיתר חסרות "נתונים מהותיים והתייחסות קריטית למצב השונה בשטח... לאור **עבודות הפיתוח שנעשו** באזור על ידי הרשות המקומית" מאז הוגשה המפה המצבית הקודמת (ס' 2.10 לכתב תשובתה). באופן קונקרטי, הועדה המרחבית טוענת שהפרש הגבהים בין קומת הקרקע של המגרשים לבין השצ"פ הגובל בעורף המגרשים "הינו פחות מ-6 מטר" בניגוד ל"נתונים המוגשים בבקשות [ש]אינם מוגשים על רקע מדידה עדכנית ואינם נכונים, דבר אשר גורם לעיוות תכנוני ועיוות בקבלת ההחלטות" (ס' 2.22 לכתב תשובתה). גם מהנדס הועדה המרחבית חזר על כך בדיון בפנינו ש"כל הבסיס של מה שאמרנו זה מפת מדידה עדכנית ואי ההתאמה לפיתוח בשטח" (עמ' 13 ש' 1 לפרוטוקול הדיון). לדידו, "תכנית מדידה היא בעצם מראה ואמורה להראות את כל נושא החיבורים והפיתוח בין השצ"פ ושאר החלקים", אך המדידה שהוגשה ע"י העוררת לא עושה זאת (עמ' 3 ש' 31-33 לפרוטוקול הדיון). מהנדס הועדה המרחבית הציג בפנינו דוח פיקוח "משנת 2022 של המפקח, שנה אחרי המדידה שלהם" וטען שדוח זה מוכיח את "עבודות הפיתוח שעשו במקום הזה מאז המדידה" של העוררת מפברואר 2021 (עמ' 6 ש' 3-4 לפרוטוקול הדיון). לדידו "איך אפשר לקבל החלטה נכונה ועדכנית **כאשר בפועל מתקדמים עבודות הפיתוח שלא מופיעים במדידה**. אנחנו לא יכולים לדון" (עמ' 6 ש' 21-22 לפרוטוקול).

45. באשר לנימוק הדחייה של הצגת "חווה חכירה" – לטענת הועדה המרחבית הדרישה להצגת חוזה חכירה עדכני במסגרת הבקשות המתוקנות הינה "דרישה לגיטימית ומתבקשת, שכן למיטב הידיעה, באזור נושא הבקשה ובפורודיס בכלל ישנה **תחלופה רבה של בעלים** במגרשים ו/או כניסתם של שותפים" וזאת "כאשר חולף פרק זמן ניכר ממועד הגשת בקשה ראשונה למועד הגשת בקשה שניה". הועדה המרחבית מוסיפה ש"מעבר לכך, מדובר בדרישה אשר היה לעוררת **קל למלא** והתעקשותה שלא לעשות כן אינה ברורה" (ס' 2.8 לכתב תשובתה). בדיון בפנינו, מהנדס הועדה המרחבית טען ש"חוזה חכירה זה משהו שאנחנו **נוהגים** לדרוש שיציגו לנו שוב במהלך תהליך הרישוי" אם "עוברת תקופה משמעותית של שנתיים או שלוש" (עמ' 4 ש' 24-26 לפרוטוקול הדיון).

46. באשר לנימוק הדחייה של "מסמכים מעורבים ולא במקום המתאים" – הועדה המרחבית הצביעה על שורה של פגמים שנפלו לטענתה בבקשות המתוקנות להיתר ובכלל זאת במיקום המחסנים, גודלם ומספרם, פגמים במיקום החניה וצובר הגז בחזית המגרש והצגת שתי כניסות ויציאות לרכבים למגרש. "מכאן" הועדה המרחבית מצאה להבהיר "כי המסמכים אינם תקינים ומבולבלים ולא ניתן לבדוק אותם" (ס' 2.12.1 לכתב תשובתה). נודה ולא נכחד, שהתקשינו לרדת לסוף דעתה של הועדה המרחבית בהקשר זה. ההערות בנוגע למחסנים, לחניה, לצובר הגז ולמספר הכניסות לרכבים למגרש הן הערות ענייניות לכאורה, אך אין בינן לבין הטענה שמסמכי הבקשות המתוקנות להיתר "מעורבים ולא במקום המתאים" או כי "המסמכים אינם תקינים ומבולבלים" ולא כלום. בדיון בפנינו, מהנדס הועדה המרחבית טען ש"המסמכים שנמצאים בבקשות המתוקנות הכניסו אליהם את המסמכים מהבקשות הישנות" ואולי לכך הכוונה (עמ' 4 ש' 27-28 לפרוטוקול הדיון).

47. באשר לנימוק הדחייה של "תכנית נגישות" – לא מצאנו בכתב התשובה של הועדה המרחבית התייחסות כלשהי לנימוק זה. אך בדיון בפנינו, מהנדס הועדה המרחבית טען ש"כתבנו את כל החוסרים בסעיף 2.7 [לכתב התשובה]. אלו תנאי סף מבחינת רישוי זמין. נגישות גם כן לא הוגש. בסיבוב הקודם לא בחנו נגישות כנראה. בסיבוב הקודם עשינו להם הנחות ולא דרשנו מהם את כל תנאי הסף" (עמ' 4 ש' 20-22 לפרוטוקול הדיון).

48. מעבר לנימוקים שנכללו בהחלטותיה נשוא הערר, לטענת הועדה המרחבית, הבקשות המתוקנות להיתר אף אינן עומדות בהחלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023 (ס' 2.7 לכתב תשובתה). כפי הנראה הועדה המרחבית מכוונת לטענתה שועדת הערר קבעה כביכול ש"לא יותרו מתקנים, מחסנים וכדומה בחזית" המגרש, בניגוד למוצג בבקשות המתוקנות (ס' 2.12.2 לכתב תשובתה).

49. בנוסף, בכתב תשובתה הוסיפה הועדה המרחבית שורה של טענות חדשות לפגמים שנפלו לטענתה בבקשות המתוקנות להיתר "אשר הצדיקו את החזרתן לעוררת לצורך תיקון והשלמת מסמכים ו/או פרטים חסרים בתכנון", ובכלל זאת:

(א) פגם במחסנים – לטענת הועדה המרחבית נפלו שלושה פגמים הנוגעים למחסנים המוצגים בבקשות המתוקנות להיתר. האחת, שהחניות חוסמות את דרכי הגישה למחסנים ואינם מאפשרים לפתוח את דלת המחסנים; ששטח המחסנים קטן מ-8 מ"ר הקבועים בתוכנית ש/1384; שמספר המחסנים קטן מהנדרש לפי מספר יחידות הדיור ושטחי המסחר המבוקשים. כל זאת לטענת הועדה המרחבית בניגוד לקביעות ועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2023 (ס' 2.12.1 ו-2.9 לכתב תשובתה).

(ב) אלמנטים בחזית – לטענת הועדה המרחבית "צובר גז" וחניות לרבות רחבה לכבאית, אין מקומם בחזית המגרש בתחום הכיכר כמוצג בבקשות המתוקנות להיתר, באשר הם פוגעים "בחזות העירונית והמסחרית" וקוטעים את המדרכה ופוגעים בבטיחות הציבור. לטענת הועדה המרחבית הדבר עומד "בניגוד להחלטת ועדת הערר שקבעה [ש]לא יותרו מתקנים, מחסנים וכדומה בחזית" המגרש (ס' 2.12.1-2.12.3 לכתב תשובתה). בדיון בפנינו, ב"כ הועדה המרחבית הסבירה שלדעתה "בהחלטת וועדת הערר הכוונה הייתה שלא יהיו בחזית את אותם מתקנים, את אותם מחסנים, כדי לתת חזות כלשהי" (עמ' 12 ש' 5-6 לפרוטוקול).

(ג) **כניסות רכבים למגרש** - לטענת הועדה המרחבית בכל בקשה להיתר מבוקשות 2 כניסות ויציאות לרכבים למגרש, "בעוד לפי התכנון הבינוי המאושר מותר כניסה אחת" בלבד (ס' 2.12.1 לכתב תשובתה).

(ד) **תקן חניה** - לטענת הועדה המרחבית 300 מ"ר שטחי מסחר ו-22 יח"ד המבוקשים בבקשות המתוקנות להיתר, מחייבים 39 מקומות חניה (כולל חניה תפעולית 1), ועוד 2 חניות נכים. בעוד שלטענת הועדה המרחבית, בבקשות המתוקנות להיתר מוצגות 28 חניות בלבד, כש"לא הוצגה חניה תפעולית בתחום המגרש, מוצגת חניה תפעולית ו/או כבאית בתחום מסעה הכיכר כך שבמקרה חירום הכביש יחסם" (ס' 2.12.2 לכתב תשובתה). בדיון בפנינו, טען מהנדס הועדה המרחבית שלא הוצגו בבקשות המתוקנות להיתר חניות הכוללות "מכפיל חניה" (עמ' 11 ש' 15 לפרוטוקול הדיון).

(ה) **הצגה חסרה של הסביבה** – לטענת הועדה המרחבית "תכנון המגרש אינו מ[רא]ה תכנון ותשתיות המגרש בסמוך למדרכה וגבהים בהתאם לתכנית הבינוי ומוצגים מדרגות שלא מתחברות לשום מקום" (ס' 2.12.4 לכתב תשובתה).

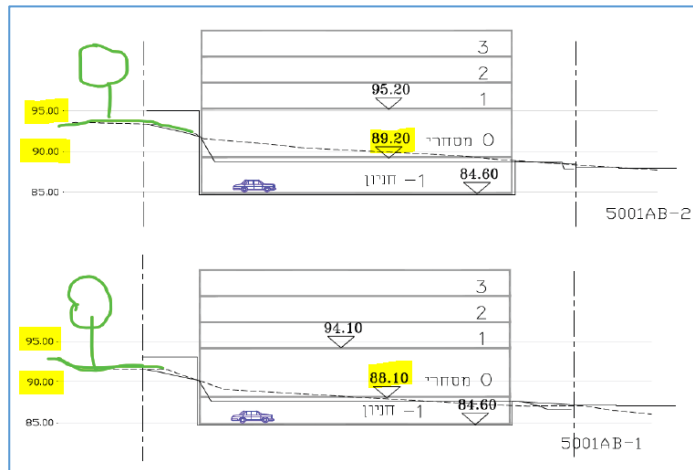
(ו) **העדר הפרש מפלסים לאחר הפיתוח** - לטענת הועדה המרחבית "למרבה הצער, גם במסגרת הערר החדש שהגישה העוררת, הוצג נתון עובדתי לא נכון כאילו שבין המגרש לבין השטח הציבורי עתיד לקום קיר בגובה 13 מטר. נתון שגוי זה הוצג על ידי העוררת גם בדיון שהתקיים בוועדת הערר בערר הקודם, אך מדובר בנתון שאיננו נכון". בהקשר זה נטען ש"העוררת נמנעה מלציין ולפרט כי הרשות המקומית פיתחה את השבילים בשיפועים שנועדו לחבר את המגרש וזכות המעבר באופן מיטבי" (ס' 2.14 לכתב תשובתה).

לטענת הועדה המרחבית, "גובה קומת המסחר לפי התכנית הינו 6 מטר וזאת בכדי לאפשר חלל המאפשר מעבר וחיבור" בין השפ"פ והשדרה המרכזית שבחזית המגרש לבין השצ"פ שבמפלס גבוה יותר בעורף המגרש (ס' 2.17 לכתב תשובתה).

בהקשר זה הועדה המרחבית מפנה לכך שתנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית ש/1384 הוא אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל שטח התוכנית (ראו ס' 6.4 א.5) להוראות התוכנית). לטענת הועדה המרחבית, היא אכן אישרה תוכנית בינוי ופיתוח כזו, הכוללת בין היתר גם "מפלסי כבישים, הכניסות, מפלסי המגרשים, ומערך התשתיות" (שם, ס"ק 5.1).

תוכנית הבינוי והפיתוח הנטענת לא הוצגה בפנינו (חרף החלטת היו"ר מיום 15.7.2024 שהורה על הגשתה וחרף בקשת ארכה שהגישה הועדה המרחבית), אך על פי חתכים מתוכנית זו שהוצגו בכתב תשובת

הועדה המרחבית, נטען שהפרש הגבהים בין קומות הקרקע המסחרית לבין מפלס השצ"פ בעורף המגרשים הוא לכל היותר כ-2 מ', כלהלן (ס' 2.21-2.19 בעמ' 7 לכתב תשובתה):



במהלך הדיון בפנינו הפנה מהנדס הועדה המרחבית לחתכים אלו ועמד על כך שהגבהים המצוינים בהם ש"זה מה שבוצע בפועל" (עמ' 14 ש' 3-4 לפרוטוקול הדיון). הוא אף טען ש"ועדת הערר הוטעתה בעובדה שיש שם הפרש של 13 מ'. יש שם הבדל של 2-3 מ' לכל היותר" (עמ' 4 ש' 32-33 לפרוטוקול הדיון).

הועדה המרחבית הוסיפה והציגה "צילום עדכני מהשטח" על גביו היא סימנה בטוש את הפרש הגבהים הקיים לטענתה בין מגרש העוררת לבין השצ"פ שמעליו וטוענת שהוא עומד על 3 מ' בלבד, כך (ס' 2.21-2.20 לכתב תשובתה):

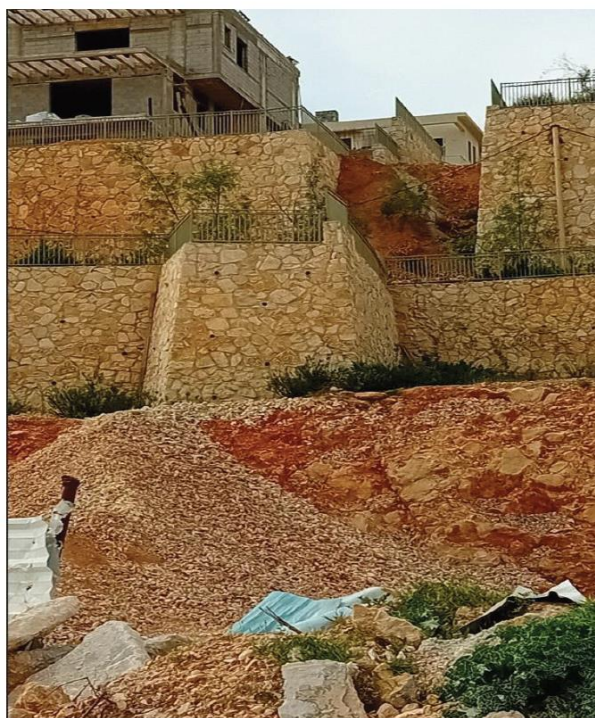
להלן צילום עדכני מהשטח למגרש וסביבתו הממחיש היטב את המצב השגוי שהציגה העוררת בפני ועדת הערר הנכבדה בכל הנוגע להפרשי הגבהים:

מכאן עולה כי הפרש השטח בין מפלס קומת המסחר לשטח מאחוריו הוא כמעט באותו מפלס ובודאי שלא כפי שביקשה העוררת להציג ולטעון. לכל היותר צריך התאמות להפרש של בין מטר אחד לשני מטר, התאמה סבירה באמצעות רמפות הולכי רגל או מדרגות.

אלא שבבקשה להיתר שהוצגה בדיון שהתקיים בוועדת הערר בערר הקודם וגם כעת בערר שהגישה העוררת הוצג מצג לא נכון כאילו קיים הפרש של כ-13 מ' בין תחתית המגרש למפלס השטח הציבורי דבר המונע התחברות סבירה. משכך העוררת ביקשה לבטל המסחר בגובה 6 מ' ולצמצם אותו לקומה 1 במקום 2 קומות מסחר כל אחת 3 מ' ובמקום זה להפוך חלל זה או חלק ממנו למגורים בסטייה מהתכנית.

בהמשך כתב תשובתה, הועדה המרחבית הציגה תמונות נוספות מהשטח על בסיסן טענה שוב ל"פיתוח שבילים שבוצע על ידי הרשות המקומית" שמאפשר "מעבר מקשר", כך (ס' 2.27, שם):

בנוסף לנייל, ראו תמונות שצולמו במגרש המציגות היטב את **פיתוח השבילים שבוצעה על ידי הרשות המקומית והמעידה על כך שהשביל הולך בשיפוע בין הקירות ואילו העוררת הציגה את הקירות כאילו אין מעבר מקשר, באופן היוצר מצג שווא.**



(ז) **הוספת קומה למגורים במקום מסחר** - לטענת הועדה המרחבית, הבקשות המתוקנות להיתר חורגות בגובה הקומות המותר, "תוך הוספת קומה ממסחר למגורים" (ס' 2.12.5 לכתב תשובתה).

(ח) **שינוי שימוש** - לטענת הועדה המרחבית על פי נספח הבינוי המנחה של התוכנית קומת הקרקע הוצגה כקומה מסחרית בגובה של 6 מ', ושינוי השימוש בחלק מאותו חלל למגורים כמבוקש בבקשות המתוקנות להיתר, מהווה **סטייה ניכרת** מתוכנית ולמצער מחייב **פרסום הקלה** שלא פורסמה (ס' 2.21 בעמ' 8 לכתב תשובת הועדה המרחבית).

(ט) **תכנון ותאום מעבר** - לטענת הועדה המרחבית, ככל שירדנו לסוף דעתה, בבקשות המתוקנות להיתר לא ניתן כל ביטוי ל"תכנון ותאום מעבר" **נגר ותשתיות**, לרבות **מעבר הולכי רגל** ובעלי מוגבלות מהשביל בשצ"פ במפלס העליון, דרך המגרשים נשוא הבקשות המתוקנות להיתר. לטענת הועדה המרחבית היא מוסמכת לדרוש מהעוררת עדכון כל מסמכי הבקשות המתוקנות להיתר והגשתם בהתאם (ס' 2.30 לכתב תשובתה).

(י) **אי-הצגת אפשרות למיצוי עתידי של יתרת זכויות המסחר** - לטענת הועדה המרחבית, "על העוררת להציג תכנון מיצוי עתידי כולל אפשרות חניה עבור 450 מ"ר" שטחי מסחר שטרם נוצלו על ידה. שכן "מוסד תכנון אינו מוסמך לסכל זכויות מוקנות והתכנון חייב להציג היתכנות לניצול מלוא המסחר גם אם נעשה עכשיו מימוש חלקי למסחר". לדידה, "הבקשה להיתר כפי שהוגשה על ידי העוררת, אינה מציגה היתכנות כלשהי למיצוי עתידי של שטחי המסחר המותרים על פי התוכנית החלה". לטענת הועדה המרחבית, "ייתכן כי בעתיד" יהיה בעלים אחרים "שיחפצו" לנצל את יתרת 450 מ"ר זכויות שטחי מסחר שלא נוצלו על ידי העוררת, אך "התכנון הנוכחי על פי בקשת ההיתר שהגישה העוררת מסכל זאת לחלוטין" (סי' 2.32 לכתב תשובתה).

טענות העוררת בדיון בפנינו ובהתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024

50. כאמור, למען הסדר הטוב התרנו לעוררת להגיש לאחר הדיון בפנינו התייחסות בכתב לטענות החדשות שהעלתה הועדה המרחבית לראשונה בכתב תשובתה לערר, ושלא נזכרו בהחלטותיה נשוא הערר. התייחסות משלימה זו מטעם העוררת הוגשה ביום 6.5.2024.

51. באשר לנימוק הדחייה של "מצבית לא בתוקף" - בניגוד לטענת הועדה המרחבית, העוררת טענה בדיון בפנינו ש"לא בוצע כביש ולא נחפרו תשתיות והכביש נשאר אותו הדבר... תשתיות של ביוב, מים, תקשורת הכל בוצע והסתיים בטרם בוצעה המדידה הקודמת" לבקשות המקוריות להיתר (עמ' 5 ש' 23-34 לפרוטוקול). מכאן שהעוררת טוענת שלא הייתה הצדקה לדרוש ממנה מפת מדידה מעודכנת. להוכחת טענתה שלא חל שינוי בפיתוח בשטח, העוררת ביקשה להגיש במהלך הדיון מפת מדידה מעודכנת שנערכה ימים בודדים לפני הדיון בפנינו (סומנו כע/ 5 וע/ 6), וזאת ע"י "מודד אחר" כדי להגדיל אמינותה, למול המדידה הקודמת (שם, שם). ב"כ העוררת הדגישה שהועדה המרחבית הייתה רשאית לבקש מדידה עדכנית, אך לא כתנאי סף לדחיית קליטת הבקשות להיתר (עמ' 7 ש' 31-32 לפרוטוקול). לדבריה "אם כל מה שהיה חסר זו מפת מדידה, כל מה שהיה נדרש זה מלהרים טלפון ולבקש מפת מדידה" (עמ' 6 ש' 30-31 לפרוטוקול).

52. באשר לנימוק הדחייה של העדר "תכנית נגישות" - בדיון בפנינו אדריכל העוררים הצהיר ש"לעניין תכנית נגישות, הייתה תכנית נגישות. גם בסיבוב הקודם" (עמ' 5 ש' 15 לפרוטוקול) והוסיף והסביר שלדעתו אין כל הצדקה לעדכן את תוכנית הנגישות באשר לא חל כל שינוי רלוונטי בשטח, וכך דבריו (שם, ש' 15-20):

"אין שינוי מהותי במפלסים וגם קודם היה מסחר. לכן לא השתנתה תכנית הנגישות. פשוט נוספו עוד שתי חנויות. תכנית ההגשה כמובן עודכנה. מספיק מפלס אחד שמשנתה והתוכנת ההגנה מעודכנת אבל זה לא מהותי לתכנית הנגישות. אנו עומדים בתכנית הנגישות שהייתה. אני לא יודע להגיד במדויק על כל מפלס ומפלס אבל בגדול אין שינוי במפלסים. יש שתי חנויות שהוספנו בחלק האחורי של הפרויקט ויש לו גישה ברמפה. הרמפה היא אותה הרמפה"

53. באשר לנימוק הדחייה של הצגת "חווה חכירה" - ב"כ העוררת הצביעה על כך שבבדיקה של הצוות המקצועי במחלקת ההנדסה של הועדה המרחבית במסגרת הבקשות המקוריות להיתר (סי' 8 לעיל), "כתוב במפורש שיש חווה חכירה" (עמ' 5 ש' 10-12 לפרוטוקול). עם זאת, גם בהקשר זה ב"כ העוררת הדגישה שהועדה המרחבית הייתה רשאית לבקש שיוצג לה אישור חכירה עדכני, אך לא כתנאי סף לדחיית קליטת הבקשות להיתר (עמ' 7 ש' 31-32 לפרוטוקול).

54. באשר לכל שלושת המסמכים האמורים - מפת מדידה (מצבית), תכנית נגישות וחווה חכירה – בהתייחסות המשלימה שהוגשה מטעמה ביום 6.5.2024, העוררת טענה ש"הועדה המקומית לא הבהירה את המקור לדרישותיה" להגשת מסמכים מעודכנים, "בפרט, בהתחשב בעובדה שהבקשות להיתר בניה עבור תנאי-סף, פורסמו להקלות ונדונו כבר בוועדה המקומית לגופן בעבר". העוררת שבה והדגישה ש"עבודות הפיתוח במגרשים בסביבתם נגמרו כבר בשנת 2021 ולא נעשו עבודות חדשות מאז אשר יכלו לשנות את פני השטח", וזאת "כפי שניתן היה ללמוד ממפות מדידה חדשות" שהגישה העוררת במהלך הדיון.

55. לגבי **המחסנים** - בדיון בפנינו אדריכל העוררת הסביר ש"הדלת יכולה להיות הזזה או דלת לכיוון פנים" ולכן "אפשר גם מחסן וחניה" זה לצד זה (עמ' 10 ש' 30 לפרוטוקול הדיון). ביחס לגודל המחסנים, ב"כ העוררת הסבירה שהחלטת ועדת הערר מיום 3.8.2024 אומרת "עד 8 מ"ר" ולא מחייבת 8 מ"ר כטענת הועדה המרחבית (עמ' 11 ש' 25 לפרוטוקול הדיון). לעניין מספר המחסנים, ב"כ העוררת הסבירה שאנשי הועדה המרחבית ספרו לא נכון כי הם "ספרו רק את קומת הקרקע", בעוד שבפועל בכל בקשה מתוקנת להיתר "יש 14 מחסנים בקומת הקרקע ו-8 מחסנים דירתיים בקומות [העליונות]" (עמ' 11 ש' 31 לפרוטוקול הדיון). אדריכל העוררת הסבירה ש"משיקולי תכנון מורידים מקסימום מחסנים למטה ואיפה שאין לנו מקום אנו מעלים בקומה" (עמ' 12 ש' 24 לפרוטוקול). לגבי גודל המחסנים הוא הוסיף ש"ניתן להגדיל את המחסן על חשבון חצר שירות של דודים... כך שאת שמונת המחסנים שבקומות נוכל להגדיל ל-6 מ"ר" (שם, ש' 26).

בהתייחסות המשלימה מיום 6.5.2024 טענה העוררת ש"לאחר בחינה נוספת הוגדלו שטחיהם של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע. שטחיהם של המחסנים המוצעים **בקומת הקרקע**, אחרי ההגדלה, הוא בין 5.25 מ"ר ל-7.20 מ"ר". כן הובהר שוב ש"בקומת הקרקע, במקום בו חניה צמודה למחסן, תותקן למחסן דלת הזזה, או דלת נפתחת פנימה".

באשר לתוכנית ש/מק/950/א, היא תוכנית המחסנים במרחב הועדה המרחבית, טענה העוררת שזו לא חלה על המגרשים נשוא הערר, "הן מכיוון שתכנית ש/1384/חכ/156/ט... אינה מנויה בה, הן מכיוון שענייננו בבקשות להיתרי בניה בתחום יעוד "מגורים ומסחר" ולא בתחום הייעודים המנויים בתכנית המחסנים, והן מכיוון שהיא מתייחסת למחסנים ל"מגורים צמודי קרקע" ולא למגורים בבניה רוויה" כבענייננו.

56. לגבי **האלמנטים בחזית** - בדיון בפנינו ב"כ הועדה המרחבית הסבירה שמדובר בצובר גז "בתוך הפיתוח. הוא צובר תת קרקעי. אין החלטה של ועדת הערר שאוסרת על צובר בחזית. אין אמירה כזו" (עמ' 12 ש' 1-2 לפרוטוקול). בהתייחסות המשלימה מטעמה מיום 6.5.2024 הוסיפה העוררת וטענה "התכנית החלה אינה קובעת מגבלות על מיקומם של מתקני תשתית נדרשים בחזית המגרש. צובר גז (בישול) ממוקם ברגיל בחזית המגרש משיקולי נגישות ובטיחות. בכל מקרה צובר הגז הוא מוטמן, משתלב בחזית המגרש המגוננת, ואינו פוגע בחזית הפתוחה כלפי הרחוב".

57. לגבי **כניסות רכבים למגרש** – בדיון בפנינו אדריכל העוררת הסביר לגבי שתי הכניסות המבוקשות למגרש לרכבים ש"אין לנו אפשרות של תמרון סביר לכניסה אחת" (עמ' 12 ש' 33-34 לפרוטוקול). ב"כ העוררת הסבירה שאין הוראה בתוכנית שמגבילה זאת (שם, ש' 30). בהתייחסות המשלימה מטעמה מיום 6.5.2024, העוררת הפנתה לסעיף 6.4(ב)(6)(2) להוראות התוכנית שלדעתה מלמד שבמסגרת שלב הרישוי יוסדרו הכניסות למגרש. העוררת הבהירה ש"במגרש כניסה אחת לכלי רכב (חד-סטרי) ויציאה אחת לכלי רכב (חד סטרי) וזאת בשל קשיי תימרון". העוררת הוסיפה וטענה ש"לו הייתה מתקבלת

דרישת הועדה המקומית לפיה תהיה חניה בקומה תת-קרקעית היו במגרש 2 כניסות/יציאות לפחות: האחת לצורכי מסחר בקומת הקרקע, השניה לחניון התת-קרקעי".

58. לגבי **תקן חניה** – בדיון בפנינו אדריכל העוררת טען ש"יש חניות למסחר והן] יכולות להיות גם חניות תפעוליות. אנחנו מדברים על מסחר שכונתי על הרחוב. זה לא סופר. ככה זה עובד" (עמ' 11 ש' 18-19 לפרוטוקול). ב"כ העוררת טענה בדיון בפנינו ש"התקן הוא 1.5 חניה" ליח"ד וכי העוררת "עומדת בו" (עמ' 13 ש' 31 לפרוטוקול הדיון). באופן קונקרטי, בהתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024, ציינה העוררת שבסך הכל "נדרשת הקצאתם של 39 מקומות חניה, סימונו של מקום לחניה תפעולית ו-2 חניות נגישות" וטענה שהציגה 33 ו-35 מקומות חניה לדירות המגורים, 6 מקומות למסחר, 2 מקומות חניה נגישות. באשר לחניה תפעולית, העוררת אישרה שאכן "נדרש סימונה של חניה תפעולית" וטענה ש"סומן מקום" לחניה כזו בבקשות המתוקנות להיתר.

59. לגבי **הצגה חסרה של הסביבה ולגבי העדר הפרשי מפלסים לאחר הפיתוח** - בדיון בפנינו אדריכל העוררת הציג כאמור מפות מדידה עדכניות ליום 10.4.2024 (סומנו כע/5 וע/6) הכוללות גם ציון הגבהים מחוץ למגרשים וטען ש"לא נעשה שום שינוי" בשטח מאז הגשת הבקשות המקוריות להיתר (שם, ש' 10). על בסיס אלו, אדריכל העוררת שב והצביע בדיון בפנינו על הפרשי הגובה המהותיים לטענתו הקיימים בין המגרשים לבין השצ"פ שבעורפם באופן שמונע חיבור ריאלי ביניהם דרך קומת מסחר אחת (עמ' 14 ש' 13-14 לפרוטוקול).

60. לגבי **הוספת קומה למגורים במקום מסחר ולגבי שינוי שימוש** - בדיון בפני ועדת הערר ביום 20.7.2023 טענה ב"כ הועדה המרחבית ש"טענת הפיצול היא לא נכונה. לא לקחנו שש [מ' גובה קומה מסחרית] וחילקנו לשלוש ושלוש. לקחנו 4.5 [מ'] מסחר. גם איפה שלא מוקם מסחר אלא מוקמו לובאים זה לובי של 3-4 מ' לפחות" (עמ' 6 ש' 32-33 לפרוטוקול הדיון מיום 20.7.2023).

61. לגבי **הצגת אפשרות למיצוי עתידי של יתרת זכויות המסחר** - בדיון בפנינו ב"כ העוררת טענה ש"הטענה עלתה גם בבית המשפט וזה לא התקבל. ועדת הערר הכריעה ש-300 מ"ר הוא האיזון הנכון פה" (עמ' 13 ש' 4-5 לפרוטוקול). בהמשך ב"כ העוררת עמדה בהרחבה על כך שלסברתה אין היגיון בדרישה זו, כך (שם, בעמ' 14):

"עו"ד דנה [ב"כ העוררת]:

לגבי מיצוי עתידי, נקבע 300 מר על ידי ועדת הערר. הטענה עלתה גם בבית המשפט וזה לא התקבל.

ועדת הערר הכריעה ש-300 מ"ר הוא האיזון הנכון פה. היא לא אמרה שזה בשל היתכנות. הטענה של המיצוי הועלתה ולא התקבלה.

עו"ד לפידות [ב"כ הועדה המרחבית]:

זה לא נכון, היא לא דנה בזה בכלל.

עו"ד דנה:

הטענה הועלתה כאחת הטענות למה אי אפשר לאשר את התכנון שמוצג כאן. ועדת הערר לא אמרה 300 מר בסדר ותראו איך אפשר אחר כך לעשות. אני חושבת שיש הכרעה לגופה. הטענה הזאת לא יכולה להתקבל מהותית. יש שאלה אם יש חובת מיצוי זכויות בניה בתכנית. אני מהנוטים לחשוב שצריך להראות מיצוי זכויות בניה בתכנית ובד"כ לא תרצה לאשר היתר שמכשיל את זכויות הבניה שהתכנית נתנה. זה לא המצב פה. התכנית נותנת סך זכויות בניה ומאפשרת תמהיל בתוכה. הטענה שכאשר תכנית מאפשרת תמהיל אתה מחויב ולא יכול להציג תכנון שלא יאפשר המרה של המטרים שאפשר היה מראש לבחור אחרת לשימוש האחר, היא טענה שאין לה בסיס

לא בדין לא בפסיקה ולא בהיגיון התכנוני. לכל סוג של שימוש קרקע עשויים להיות מאפיינים הנדסיים ובינויים וכו'. כאשר תכנית מאפשרת תמהיל היא מאפשרת לבחור את התמהיל בשלב הרישוי. אני טענתי שלא הייתה חובה למסחר פה. היה ניתן לעשות אפס מסחר. הם לא יכולים לבקש תכנון עתידי של מסחר. אמירה כזו אומרת שאני אעשה דירות בקומת הקרקע. הטענה שאני צריכה להראות תכנון עתידי למסחר אומרת שאני צריכה להראות דירות בקומת הקרקע שבעתיד אני אוכל להפוך אותם ממסחר לדירות. זה לא סביר. זה לא ייתכן שזו הפרשנות של התכנית שאומרת כלל מגורים ו"עד". אין פסיקה או החלטה אחת של ועדת הערר שמדברת על הדבר בשונה ממיצוי זכויות הבניה וזה דבר שעשינו פה. מיצינו את זכויות הבניה. ההוראה בתכנית שאני צריכה למצות את זכויות הבניה, אני מיציתי וטענת הפיכות לא יכולה להתקבל בכלל ולא פה כי היא מחייבת תכנון בלתי אפשרי. לתכנן בינוי בקומת הקרקע מחייבת אותי בחניה תת קרקעית. התכנית לא מחייבת בחניה כזאת. התכנית לא אומרת מסחר בקומת הקרקע ואם יבוא יזם ויחליט שנכון בפרדיס לעשות מסחר ולא יחידות דיור לצורך האדיר ביחידות דיור, אז שיהיה מסחר.

התקן הוא 1.5 חניה. אני עומדת בו. חבריי טוענים מה יקרה אם מחר מישו ייקח את יחידות המגורים ויהפוך אותם למסחר, אז יהיה חוסר בחניות. הם טענו את זה כבר בעבר וגם בבית המשפט.

הם מדברים על תקן חניה למסחר ועל מצב בו היזם הבא יתעדף שטח מסחר על מגורים ולכן רוצים לחייב אותי היום להראות היתכנות לתוספת החניות שידרשו במקרה שיעשו בעתיד מסחר במקום המגורים"

טענות הועדה המרחבית בהתייחסויותיה המשלימות מימים 23.5.2024 ו-29.5.2024

62. בהתייחסות משלימה שהגישה ביום 23.5.2024 ביחס למפות המדידה המעודכנות שהגישה העוררת בדיון בפנינו, נראה שהועדה המרחבית שוב אינה כופרת במהימנות מפות המדידה מטעם העוררת ותחת זאת טענה שהן חסרות מאחר והן "מתייחסות למגרש בלבד ולא לסביבתו". כן, בניגוד למשתמע בטענותיה בפנינו עד כה (ס' 23, 44 ו-49(ו) לעיל), הועדה המרחבית טענה לראשונה בהתייחסותה זו ש"טרם הסתיימו]ן] עבודות החפירה והפיתוח, ומשכך לצורכי תכנון היה על העוררת להציג שלב סופי לפיתוח וגבהים ולא שלב נוכחי".

63. לאחר הגשת ההתייחסות המשלימה של העוררת לטענות החדשות שהעלתה הועדה המרחבית לראשונה בכתב תשובתה לערר, ביקשה הועדה המרחבית להגיב להתייחסות העוררת והתרנו זאת. בתגובה שהגישה ביום 29.5.2024, הועדה המרחבית שבה וטענה שהבקשות המתוקנות להיתר "לא נידונו בפני הוועדה המקומית כיוון שלאחר בדיקה נמצא כי הבקשות לא עמדו בתנאי הסף". אלא שגם בהתייחסות משלימה זו, הועדה המרחבית הגדילה לעשות ומבלי שנטלה רשות לכך, העלתה טענות חדשות לחלוטין לפגמים נוספים הקיימים לטענתה בבקשות המתוקנות להיתר. ובכלל זאת:

(א) **הגובה המבוקש למבנים** – בתגובתה מיום 29.5.2024 העלתה הועדה המרחבית לראשונה טענה לעניין הגובה המבוקש למבנים. לטענתה, לא ניתן לאשר את הסטייה המבוקשת מגובה המבנה הקבוע בתוכנית (18.4 מ' במקום 17 מ'), מאחר ו"העוררת לא פעלה על פי הוראת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ולא פרסמה הקלה בגין שינוי גובה המבנה". לטענתה מדובר ב"תנאי סף מקדים אשר העוררת בחרה שלא לעמוד בו ועל כן צדקה הוועדה כאשר לא דנה בבקשות העוררת".

עוד טוענת הועדה המרחבית בהקשר זה ש"שינוי גובה מבנה... הינו שינוי אדריכלי ועיצוב ארכיטקטוני ש...סטייה ממנו הינה בגדר סטייה ניכרת" ולפיכך לטענתה "אף אם הייתה העוררת

מפרסמת הקלה (תנאי סף) והוועדה הייתה דנה בבקשה, הייתה הבקשה נדחית שכן שינוי בגובה המבנה הוא שינוי אדריכלי ומהווה **סטייה ניכרת** על פי התקנות". לטענתה "לצורך שינוי גובה מבנה קבע המחוקק שזה בדרך תכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(4)(א) וגם בסעיף קטן 5 כשינוי אדריכלי".

יובהר שוב. מדובר בטענה חדשה לחלוטין של הועדה המרחבית כנגד גובה המבנים המבוקש, שלא בא זכרה קודם לכן בהליך בפנינו, וטענתה זו בשום אופן גם אינה מהווה תגובה לטענות העוררת בהתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024.

(ב) **חיוב קומת מסחר שנייה** - הוועדה המרחבית העלתה לראשונה בתגובתה מיום 29.5.2024 טענה לפיה יש לחייב קומת מסחר שנייה, על פני קומת המגורים המבוקשת ע"י העוררת על חשבון הפחתת הגובה של 6 מ' שתוכנן לקומה המסחרית היחידה על פי נספח הבינוי המנחה של התוכנית. לטענת הועדה המרחבית, אף שועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2024 "שוכנעה כי לא ניתן להתחבר מסיבה כזאת או אחרת לשטח הציבורי" הגובל ממערב, הרי שאין בכך "בכדי לייתר את הוראות התוכנית לעניין מספר קומות למסחר וגובה מסחר" שכן "עדיין ניתן להקים 2 קומות מסחר או מסחר בגובה 6 מ' כפי שקובעת התכנית, ולא להחליפם בהוספה של יחידות מגורים בחלל". לטענתה, "בהקשר של שינוי שימוש ובינוי לא פורסמה הקלה ומדובר בתנאי סף".

(ג) **שטח המחסנים** - הועדה המרחבית השיבה לטענה שהועלתה בהתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024 של העוררת לעניין תחולתה של תוכנית ש/מק/950/א במקרקעין נשוא הערר. לטענת הועדה המרחבית מדובר ב"תכנית נושאת המעידה על מגמה מרחבית שהיא מנחה" כאשר "ברור כי היא מכוונת לשטחים חדשים שיפותחו [גם] לאחר שאושרה התכנית הנושאת" ויש לטענתה להחיל בענייננו את "רוחה של התכנית הנושאת". מאחר ותוכנית נושאת זו קובעת חובת הקמת מחסן דירתי בשטח של לפחות 6 מ"ר ואילו "תכנית ש/מק/1384 הגדילה שטח זה וקבעה אותו ל-8 מ"ר", הרי שלטענת הועדה המרחבית "בעת עיבוד שטחי השרות הנדרשים, נקבע **שטח צבוע של 8 מ"ר למחסן**, שטח שלא ניתן להמירו לשימוש שרות אחר". לטענתה, "עניין זה" נדון על ידי ועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2024 שקיבלה כביכול את טענת הועדה המרחבית.

(ד) **תוספת 4 יחידות דיור** - לטענת הועדה המרחבית, ההפחתה המשמעותית של שטחי המסחר "לא נעשתה על מנת להגדיל את שטח הדירות" הקיימות ולשפרן, כי אם לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור, "תוך שימוש בשטחי מסחר שכונתי חיוני לצורכי דיור". לטענת הועדה המרחבית, המגרשים נשוא הערר ממילא רוויים בבנייה גבוהה ביחס לסביבתם. לטענתה, מסיבה זו גם התוכנית הכוללת לא הוסיפה יחידות דיור למגרשים בענייננו, אלא רק במגרשים בבנייה נמוכה ודלה. לטענתה, תוספת יחידות הדיור המבוקשת בענייננו, "פוגעת פעמיים: 1. מוסיפה יחידות דיור המייצרות צורך נוסף למסחר; 2. מקטינה את המסחר השכונתי". לטענתה "הדבר עומד בניגוד לתכנית המתאר הכוללת הן לגבי הציפוף והן לגבי הדרישה לעיבוי מסחר".

(ה) **מספר הכניסות** - לטענת הועדה המרחבית נספח הבינוי ונספח התנועה של התוכנית קבעו כניסה אחת לרכבים למגרשים דרך חניון תת-קרקעי בלבד. לטענתה, אם הייתה כניסה נוספת מעל פני הקרקע היא הייתה רק "עבור פריקה וטעינה ו/או רכב חירום או רכב מזדמן קנה וסע ולא בתנועת מגורים עניפה". לטענת הועדה המרחבית, אין מקום לאפשר שתי כניסות ויציאות למגרשים הממוקמים "באיזור כיכר וטיילת", באופן שמהווה לטענתה "פגיעה מרחבית ובטיחותית" וזאת "בעיקר כשמוצע מסחר דליל" וכשמדובר ב"מגרש קטן" כביכול.

(ו) **חנייות טוריות** - לטענת הוועדה המרחבית, "2 חנייות טוריות יכולות לשמש יחידת דיור אחת בלבד כך ש-6 חנייות טוריות יכולות לשמש לכל היותר 3 יח"ד, שהרי המשתמשים בחניה טורית יהיו מאותה יחידת דיור". מכאן, לטענתה "כל החנייות הטוריות נספרות כיחידה אחת בלבד ולא בשיטת הסיכום מטעם העוררת.

(ז) **צובר הגז** - לטענת הוועדה המרחבית מיקום צובר הגז בחזית, עומד "בניגוד להוראות התכנית, באופן המהווה מפגע בטיחותי, סביבתי ונופיי" ולטענתה "בשעות פריקה וטעינה יגרום הדבר לחסימת הכביש והטיילת תוך פגיעה בהלכתיות".

טענות העוררת בתגובתה מיום 30.5.2024

64. בתגובה משלימה שהגישה ביום 30.5.2024, העוררת הלינה על כך שהוועדה המרחבית מצאה "פתאום ק"ן טעמים חדשים, שלא בא זכרם בהחלטותיה או בטיעוניה הקודמים, אלה בכתב ואלה שבעל-פה" ועל כך שטענות הוועדה המרחבית נטענות ללא תימוכין באופן שמותיר את העוררים "מגששים באפלה בניסיון להפריכן". כן, העוררת ביקשת להפנות לכך שאף אחד מהנושאים המועלים על ידי הוועדה המרחבית אינו מהווה תנאי-סף לקיומו של דיון בבקשות להיתרי בניה שהוגשו.

65. לעניין **מפת המדידה** – העוררת עמדה על כך שהמדידות מטעמה נערכו לפי תקנות המודדים והנחיות שקיבלה העוררת מהוועדה המרחבית. העוררת שבה על טענתה "שעבודות הפיתוח שביצעה הרשות המקומית בסביבת המגרשים נגמרו בשנת 2021" והוסיפה ש"לא סביר שפיתוח עתידי של השצ"פ (ככל שבכלל יהיה כזה) עוד יעמיק הרבה מעבר לקיים כבר". בשל כך יש לדחות את טענת הוועדה המרחבית לכך שבבקשות להיתר מטעמה לא הוצג "שלב סופי לפיתוח וגבהים".

66. לעניין **הגובה המבוקש למבנים** – לטענת העוררת על פי הקבוע בסעיף 4.11.2(ג) להוראות התוכנית הגובה המותר הוא "בסך הכל 19.5 מ' עם מבנה היציאה לגג". לטענתה, על פי המבוקש "גם לאחר הוספתה של קומת מגורים... מגיע גובה הגג העליון לגובה של 15.84 מ'" ובתוספת מבנה הגג גובהו הכולל של הבניין המבוקש הוא 18.54 מ' בלבד (זאת לאחר הקלה שהתבקשה בגובה מבנה הגג, 2.7 מ' במקום 2.5 מ').

67. לעניין **חיוב קומת מסחר שנייה** – לטענת העוררת, בהחלטת ועדת הערר מיום 3.8.2024 נקבע שנספח הבינוי המנחה "יוצא מהנחה" לפיה הגובה של 6 מ' לקומה המסחרית "נדרש בכדי לאפשר מעבר רגלי במישרין מתחום השצ"פ שמאחורי המגרש אל הבניין ודרכו לשביל זיקת ההנאה שבמרכז המגרש במפלס הרחוב". עם ביטול המעבר הרגלי, שוב אין הצדקה לקומה מסחרית בגובה חריג של 6 מ', מש"אין בתוכנית קביעה כאילו תוקם קומה מסחרית בגובה 6 מ' או 2 קומות מסחריות דווקא" ו"ממילא לא נדרשת כל הקלה לעניין זה".

68. לעניין **שטח המחסנים** – העוררת שבה על כך ש"בניגוד לטענת הוועדה המקומית, התכנית החלה אינה מחייבת גודל מחסן של 8 מ"ר אלא ניתן להקצות שטחים קטנים יותר למחסן דירת".

69. לעניין **תוספת 4 יחידות דיור** – לטענת העוררת, התוכנית הכוללנית "מאפשרת ומעודדת הוספתן של יחידות דיור למגורים במתחם" הרלוונטי למגרשים נשוא הערר (בסעיף 4.2.8.1). בכל אופן, לטענתה, "התוספת המבוקשת של יחידות דיור למגורים במגרשים תואמה מראש עם הוועדה המקומית ועם הרשות המקומית והיתה על דעתן".

70. לעניין **מספר הכניסות והיציאות** - לטענת העוררת, אין מקום לטענות העוררת כנגד מספר הכניסות והיציאות למגרשים לרכבים, וזאת נוכח קביעת ועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2024 שאין חובה לפי התכנית החלה להקים קומת חניה תת-קרקעית. העוררת מצביעה על כך שהועדה המרחבית אישרה בהתייחסותה המשלימה שבכל מקרה הייתה נדרשת כניסה שניה לרכבים בקומת הקרקע עבור רכבים תפעוליים ומזדמנים.

71. לעניין **מספר חניות** - העוררת טוענת ש"כאשר תקן החניה הוא 1.5 מאליו ברור שלחלק מהדירות יוצמד מקום חניה אחד בלבד ולחלק אחר מהדירות יוצמדו 2 מקומות חניה. החניות הטוריות תוצמדנה לאותה דירה. במגרש תוכננו מספר מקומות חניה שאינם בטור".

דיון והכרעה

72. חרף שלל הטענות שהעלתה הועדה המרחבית, מן היקב ומן הגורן, כנגד הבקשות המתוקנות להיתר בענייננו, הרי שגלוי וברור שענייננו במקרה שבו הועדה המרחבית מסרבת להשלים עם היקף שטחי המסחר המבוקש ע"י העוררת, שלטעמה של הועדה המרחבית אין בו בכדי להוות "ציר כלכלי מסחרי" מספק ו"מוקד עירוני" שיחבר כנדרש בין חלקי הישוב, בהתאם לחזונה (למשל ס' 16 ו-25 לעיל). הועדה המרחבית נסמכת על התכנון שהוצג בנספח הבינוי של התוכנית וקוראת את ה"היקף המקסימאלי של 760 מ"ר" שנקבע בתוכנית, כהיקף מינימאלי ואף מחייב כביכול. זאת גם לאחר הכרעת ועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2023 ואף לאחר פסק הדין בעתירה המנהלית כאמור. מכאן, שבמקרה שבפנינו שזורה שאלה של עיון מחדש בהחלטת ועדת הערר בערר הקודם, ונפתח בסוגייה זו.

עיון מחדש

73. אף שלא התבקשו לכך במפורש, הרי שהערר שבפנינו מעורר כאמור את שאלת סמכות ועדת הערר לשוב ולעייין בהחלטה שניתנה בערר קודם. זאת על רק טענות הועדה המרחבית שעומדת על כך שבהחלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023 (בהרכב אחר) נפלו שגיאות באשר היא בוססה על מצגי שווא שהוצגו בפניה ע"י העוררת (ראו למשל ס' 17-2.17.2020 לכתב תשובתה ובעמ' 4 ש' 32-33 לפרוטוקול הדיון). סוגיית העיון מחדש נדרשת גם על רקע הערת ביהמ"ש לעניינים מנהליים בסוף פסק דינו, בדבר האפשרות בנסיבות המתאימות לעיון מחדש בהחלטת ועדת הערר בערר הקודם (פס' 33 לפסק הדין).

74. ככלל, "ועדת תכנון ובנייה מוסמכת לעייין מחדש בהחלטותיה ולחזור בה מהחלטה קודמת, ותורת "מעשה בית דין" הנוגת בהחלטותיהן של רשויות שיפוטיות אינה נוהגת כלפיה" (בג"ץ 318/75 חדג'ס נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, (נבו, 2.2.1976) (להלן - עניין חדג'ס), כמצוטט בהסכמה למשל בבג"ץ 1482/19 גוטליב נ' הוועדה לתשתיות לאומיות מנהל התכנון, פס' 17 (נבו, 22.07.2020); ראו למשל ע"מ 1386/04 המועצה הארצית לתכנון ובנייה נ' עמותת נאות ראש העין, פס' 26 (נבו, 20.05.2008)). "הרציונל שביסוד אי-החלת עקרון סופיות הדיון על החלטות של ועדות תכנון ובניה, נובע מתפקידן, כרשויות מינהליות, "לשקוד בראש ובראשונה על הגשמת מטרות הנעוצות בטובת הכלל"... ומהמטרייה של ה"תכנון הפיזי של סביבתו של האדם, [לגביה] יש חשיבות גדולה למתן שיקול דעת רחב לרשות המינהלית בלא שזו תהא קשורה יתר על המידה בהחלטותיה הקודמות" (ע"מ 8354/04 האגודה לסיוע והגנה על זכויות הבדואים ביש נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, פס' 24 (נבו, 25.01.2006)). הלכה זו הוחלה ע"י ביהמ"ש העליון במפורש גם ביחס להחלטות ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה (ע"מ 6240/12 דנקנר נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, פס' 15 (נבו, 10.05.2015)).

75. בין המקרים שנמנו בפסיקה המצדיקים עיון מחדש בהחלטה הינם "כאשר השתנו הנסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה" (עניין חדג'ס, בעמ' 137); כאשר הרשות החליטה "להעריך את הנסיבות הקיימות

הערכה חדשה, אם היא מוצאת לנחוץ לעשות כן מטעמים חשובים הנוצצים בטובת הציבור" (שם, שם); גם **"שיקולים, דרכי פעולה והתחייבויות"** חדשות שמגבירים את התקוות או מפחיתים את החששות שעמדו ביסוד ההחלטה הקודמת, יכולים להוות מציאות או עובדה חדשה המצדיקים עיון מחדש (בג"ץ 795/79 המועצה האזורית גזר נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בעמ' 571 (נבו, 29.12.1981)). עם זאת, נקבע שבמקרה של עיון מחדש בהחלטה "מקבל אינטרס ההסתמכות משקל יתר, ועל הרשות לתת דעתה שלא לפגוע במי שהסתמך על החלטתה הקודמת ופעל על פיה" (עניין דנקנר, פס' 15 בעמ' 12).

76. מן הכלל אל הפרט.

77. אנו סבורים שבענייננו אין מקום לעיין מחדש בעיקר הקביעות של ועדת הערר בהחלטתה בערר הקודם, שמקובלות גם עלינו בעיקרן. זאת בין השאר, נוכח אינטרס ההסתמכות של העוררת ומשלא הוצג בפנינו כל נתון או נסיבה חדשה ע"י הועדה המרחבית.

78. עם זאת, מאחר והתבקשו ע"י העוררת "לדון לגופן בערר ובבקשות להיתר... ולהורות לוועדה המקומית על מתן היתרי הבניה כמבוקש" (ס' 18 לכתב הערר), הרי שלצורך אישור הבקשות המתוקנות להיתר על ידינו, אנו רואים עצמנו מחויבים לבחון את הבקשות הללו באופן עצמאי, לגופן ולעיצומן, על כל היבטיהן. לא נוכל למשוך ידינו מהיבט כזה או אחר של הבקשות המתוקנות להיתר, אף אם הוכרע בערר הקודם, ככל שאישור הבקשות הללו ייצא עתה תחת ידינו.

תנאים מוקדמים לקליטת הבקשה להיתר

79. בענייננו, הבקשות המתוקנות להיתר כלל לא נקלטו, אלא נדחו על הסף ללא כל דיון בפני הועדה המרחבית, בטענה שהן לא עמדו בתנאים המוקדמים לקליטתן.

80. התנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר קבועים בתקנה 33 לתקנות רישוי בניה (להלן - **התנאים המוקדמים**). בהתאם לקבוע בתקנה 34 לתקנות אלו, מדובר ב"רשימה סגורה" של תנאים מוקדמים שהועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי לקליטת בקשה להיתר (ערר 1004-02-23 מילר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים, פס' 40 (נבו, 19.06.2023)).

81. הסמכות הקבועה בסעיף 145(א3)(3) לחוק ובתקנה 38 לתקנות רישוי בניה, לבחון עמידתה של בקשה להיתר בתנאים המוקדמים ולקלוט אותה, הינה סמכות "טכנית" בעיקרה, ולכן היא נתונה במפורש למהנדס הועדה, ולא לוועדה המרחבית עצמה (ערר 1141-08-20 מזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, עמ' 6 (נבו, 23.2.2021); ערר 1051-06-22 חוות טורבינות בית אלפא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גלבוע, פס' 20 (נבו, 25.10.2022)).

מכאן. אין אלא להניח שמהנדס הועדה, ולא הועדה המרחבית עצמה, הוא שהחליט על דחיית הבקשות המתוקנות להיתר בענייננו על הסף.

82. בכך לדעתנו, הופרה החלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023 שהורתה כי "הועדה המקומית תדון ותקבל החלטה בתכנית המתוקנת בתוך 30 ימים מיום שהתכנית [המתוקנת להיתר] תוגש לה" ולא מהנדס הועדה (ס' 17 להחלטה). דהיינו, ועדת הערר הורתה על השבת הבקשות המתוקנות להיתר לדיון והחלטה מהותית ע"י הועדה המרחבית, במובחן מהחלטה טכנית בדבר קליטתן, ע"י מהנדס הועדה המרחבית. עם הגשת הבקשות המתוקנות להיתר לוועדה המרחבית, היה עליה לדון בהם לגופן בתוך 30 ימים.

83. אנו סבורים שמהנדס הועדה המרחבית **חרג מסמכותו** עת החיל על הבקשות המתוקנות להיתר בענייננו את הכללים החלים על בקשות שהוגשו בראשונה. אף לא נטען בפנינו שניתנה החלטה על ידי הועדה המרחבית שהורתה לו לעשות כן.

84. משעה שהבקשות להיתר **המקוריות** נקלטו עוד בראשית שנת 2023, אין אלא להניח כי הן עמדו באותו מועד בתנאים המוקדמים הקבועים בתקנה 33 לתקנות רישוי בניה לקליטתן, ולו מאחר והעוררת הייתה רשאית לסמוך על חזקת תקינות המעשה המנהלי שלא נסתרה בהליך בפנינו (השוו ת"א 1142/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מינהל מקרקעי ישראל, פס' 38 (נבו, 21.02.2007); ע"פ 40588/07 סעו נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, פס' 5 (נבו, 26.03.2008)).

85. אנו דוחים מכל וכל את הטענה הסתמית של מהנדס הועדה המרחבית בדיון בפנינו, כאילו "בסיבוב הקודם עשינו להם הנחות ולא דרשנו מהם את כל תנאי הסף" (עמ' 4 ש' 20-22 לפרוטוקול הדיון). הטענה לא בוססה והיא אינה עולה בקנה אחד עם האמור בגיליון הבדיקה של הצוות המקצועי במחלקת ההנדסה של הועדה המרחבית מיום 2.5.2023 (נספח 3 לכתב הערר הקודם; ס' 8 לעיל).

86. לגופו. הוכח להנחת דעתנו, שבמסגרת בדיקת הבקשות **המקוריות** להיתר, אלו עמדו בכל התנאים המוקדמים לקליטתן, לרבות בכל אותם תנאים שבגינם הוחלט לדחות את הבקשות **המתוקנות** להיתר בענייננו, ובכלל זאת:

הוגשה **מפה מצבית בתוקף**, כפי שגם מהנדס הועדה המרחבית אישר בדיון בפנינו (עמ' 4 ש' 18 לפרוטוקול הדיון); הוצג **חוזה חכירה בתוקף**, כפי שאושר בגיליון הבדיקה המקצועית של הועדה המרחבית (ס' 15 למספח 3 לכתב הערר הקודם; ס' 8 לעיל) וכפי שגם משתמע מטענות הועדה המרחבית בדיון בפנינו (עמ' 4 ש' 24 לפרוטוקול הדיון); הוגשה **תכנית נגישות**, כפי שאישר אדריכל העוררת, שדבריו אמינים עלינו בנקודה זו (ס' 52 לעיל). זאת במיוחד מול האמירה המסויגת של מהנדס הועדה המרחבית בדיון בפנינו, שציין ש"כנראה" בסיבוב הקודם לא בחנו נגישות (עמ' 4 ש' 20-22 לפרוטוקול הדיון); ממילא שבשעתו לא עלתה כל טענה ל"מסמכים מעורבים ולא במקום המתאים".

87. אנו קובעים אפוא שהבקשות **המתוקנות** להיתר בענייננו כללו עם הגשתן **המקוריות** ביום 13.9.2022 את כל המסמכים הנדרשים לפי תקנה 33 לתקנות רישוי הבניה. די בכך בכדי לקבוע שלא היה מקום לדחייתן על הסף עם הגשתן מחדש ביום 19.9.2023.

88. יתרה מזאת. לא שוכנענו ש**סגירת** הבקשות המקוריות להיתר שהועדה המרחבית החליטה על דחייתן, היא כורח "טכני" של מערכת "רישוי זמין" (ס' 2.11 לכתב תשובת הועדה המרחבית). לדעתנו, בקשה להיתר שהועדה המקומית החליטה לדחות - אינה אמורה להיסגר במערכת, אלא עד לאחר המועד להגשת ערר או בהתאם להחלטה סופית בערר (השוו תקנה 19 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בועדות ערר), תשנ"ו-1996).

אך אפילו נניח שקיים אילוץ טכני שכזה, שהוא מבונה במערכת "רישוי זמין", הרי שאילוץ זה אינו יכול להכתיב את ההתנהלות המהותית והעניינית של הועדה המרחבית ביחס לבקשה מתוקנת להיתר המוחזרת לדיון בפניה בהתאם להחלטת ועדת הערר. ממילא שאילוץ טכני שכזה, אינו יכול להצדיק התנהלות העומדת בניגוד להחלטת ועדת הערר תוך סטייה מן המועד שקצבה לדיון והחלטה של הועדה המרחבית בבקשות המתוקנות להיתר (30 ימים כזכור).

89. לאחר החלטה של ועדת ערר המורה על החזרת בקשה להיתר לדיון בפני הועדה המקומית, ככלל, על הועדה המקומית לאפשר את המשך קידום הבקשה המתוקנת להיתר **מהמקום** שעליו הורתה ועדת

הערר (בענייננו, דיון בועדה המרחבית), ולמצער מהנקודה שבה "נעצרה" עת נדחתה בהחלטת הוועדה המקומית שלא כדין. לא יעלה על הדעת, שבקשה מתוקנת המוחזרת לדיון בועדה המקומית תיגורש לשוב ולהציג "מבראשית" את המסמכים הדרושים לעמידה בתנאי הסף המוקדמים לקליטתה, ככל בקשה חדשה שזה עתה הוגשה כביכול לועדה המרחבית. כך בכלל, וכך במיוחד בענייננו, מקום שבו הבקשות המתוקנות להיתר כבר עמדו בתנאים המוקדמים לקליטתן במקור ואף נדונו כבר לגופן ע"י הוועדה המרחבית, ורק "הושבו" לשולחנה על פי החלטת ועד הערר.

90. הדברים נלמדים לדעתנו גם בהיקש מן ההסדר הקבוע בסעיף 145(ב2) לחוק, העוסק במקרה שבו נדרשת החלטה של הוועדה המקומית מחוץ ל"מסלול הירוק" המנוהל בפני רשות הרישוי, כך: "הוגשה בקשה להיתר ונדרשת החלטתה של הוועדה המקומית או של מוסד תכנון אחר לפי חוק זה או לפי תכנית, לרבות החלטה לפי סעיפים 146 עד 149, יחל מניין 45 ימי עבודה לפי סעיף קטן (ב1) ממועד ההחלטה או מהמועד שבו הוגשה בקשה מתוקנת על פי השינויים או התנאים שנקבעו בהחלטה כאמור, לפי העניין"

כלומר, סעיף 145(ב2) מחיל על "בקשה מתוקנת" המושבת להחלטת הוועדה המרחבית את הבחינה המרחבית המהותית שלפי סעיף 145(ב1) לחוק, שזה לשונו: "רשות הרישוי המקומית תבדוק את התאמת הבקשה לתכניות ולהנחיות המרחביות ותיתן את החלטתה בעניין בתוך 45 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה כאמור בסעיף קטן (א3) (להלן – מועד קליטת הבקשה), אלא אם כן קבע שר הפנים מועדים אחרים לעניין סוגים שונים של בקשות להיתר"

בהיקש לענייננו. גם כאשר הוועדה המקומית נדרשת לדון ב"בקשה מתוקנת" שהושבה להחלטתה על פי החלטת ועדת הערר, אין מקום לשוב ולבחון עמידה בתנאים המוקדמים לקליטתה לפי ס' 145(א3) לחוק, כי אם עמידה בתנאים ובמועדים המרחביים המהותיים לאישור הבקשה המתוקנת להיתר לפי ס' 145(ב1) לחוק.

91. אכן, במקרים חריגים שבהם עולה חשש ממשי וקונקרטי ל"התיישנות" או חוסר עדכניות של מסמכי הבקשה להיתר, כדוגמת מסמכי בעלות או מפת מדידה, הרי שניתן במקרים המתאימים לדרוש ממבקש ההיתר להגיש מסמכים עדכניים. אך דרישה זו היא "במהלך תהליך הרישוי" וכחלק ממנו (עמ' 4 ש' 24-26 לפרוטוקול הדיון), ובשום אופן לא במסגרת "ביטול" קליטת הבקשה להיתר ודרישה שתעמוד מחדש בכל התנאים המוקדמים לקליטתה (עמ' 7 ש' 31-32 לפרוטוקול).

92. עם זאת נבהיר. גם "במהלך תהליך הרישוי" נדרשת לדעתנו הצדקה מיוחדת וחריגה ביותר על מנת שניתן יהיה לדרוש מבקשה להיתר שכבר עמדה בתנאים המוקדמים ונקלטה, לשוב ולהגיש מסמכים עדכניים. ככלל, לדעתנו אין די בחלוף הזמן כשלעצמו.

93. בענייננו, התרשמנו שבניגוד לטענות הוועדה המרחבית, לא הייתה הצדקה לדרוש עדכון של המסמכים אותם דרשה:

באשר ל"מצבית לא בתוקף" - בכתב תשובתה ובשלבים הראשונים של הדיון בפנינו, הוועדה המרחבית טענה שחלה התקדמות ב"עבודות הפיתוח שלא מופיעים במדידה" המקורית שערכה העוררת בפברואר 2021 (עמ' 6 ש' 21-22 לפרוטוקול; ס' 44 ו-49(ו) לעיל). אלא, שהעוררת הוכיחה להנחת דעתנו שלא חל כל שינוי במגרש או בסביבתו בשנה שחלפה מהגשת הבקשות המקוריות (13.9.2022) ועד להגשת הבקשות המתוקנות (19.9.2023). בשים לב לדוח פיקוח שנערך ביום 24.10.2022 מטעם הוועדה המרחבית (סומן

כמ/4), נראה שלא חל שינוי במקרקעין אף מאז חתימת מפת המדידה המקורית (1.8.2021). מהתייחסות משלימה שאפשרנו לוועדה המרחבית להגיש בנושא זה עולה להבנתנו, שאף היא חזרה בה מטענותיה לפיתוח חדש שנעשה כביכול בשטח מאז הוגשו הבקשות המקוריות להיתר ועתה היא טוענת שפיתוח נוסף כזה צפוי רק **בעתיד** כביכול (ס' 23 ו-62 לעיל וס' 122(א) להלן).

עם זאת, יש להעמיד על דיוקה את טענת העוררת כאילו הועדה המרחבית "לא הבהירה את המקור לדרישתה" שתוגש מפת מדידה מעודכנת (עמ' 3 להתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024). דרישת הועדה המרחבית מיוסדת לכאורה על תקנה 33(6) לתקנות רישוי הבניה, הקובעת שמפת מדידה להיתר נדרשת להיות מעודכנת "לשנתיים האחרונות לכל היותר **ממועד הגשת הבקשה להיתר**" בראשונה. מפת המדידה שהוגשה עם הבקשות המקוריות להיתר בענייננו, נחתמה ביום 1.8.2021, ולפיכך במועד הגשת הבקשות המתוקנות להיתר ביום 19.9.2023 לא עמדה לכאורה בתנאי הקבוע בתקנה 33(6). אלא, שכאמור, הועדה המרחבית שגתה בכך שהחילה על הבקשות המתוקנות להיתר את התנאים המוקדמים הקבועים בתקנה 33, משעה שאלו כבר צלחו ועמדו בתנאים המוקדמים עת הוגשו במקור. גם אילו נחיל את תקנה 33(6), הרי ש"מועד הגשת הבקשה" בענייננו הוא יום 13.9.2022, וביחס למועד זה אין חולק שמפת המדידה מיום 1.8.2021 עמדה בתנאי השנתיים (עמ' 4 ש' 18-20 לפרוטוקול הדין).

באשר ל"תכנית נגישות" - בשים לב לאמור עד כה, מקובלים עלינו דברי אדריכל העוררת שלא הייתה הצדקה לעדכן את תוכנית הנגישות שהוגשה עם הבקשות המקוריות להיתר, באשר לא חל כל שינוי רלוונטי בשטח (עמ' 5 ש' 15-20 לפרוטוקול הדין). בכל אופן, התרשמנו שאף אחד מגורמי הועדה המרחבית לא טרח לעיין בעת הזו בתוכנית הנגישות שהוגשה עם הבקשות המקוריות להיתר מאחר ולטענתם כזו כלל לא הוגשה (עמ' 4 ש' 20-22 לפרוטוקול הדין). ממילא שהועדה המרחבית מושתקת מלטעון שנדרש עדכון של מסמך בו היא כלל לא עיינה.

באשר ל"חוזה חכירה" - העוררת זכתה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל והציגה חוזי חכירה בהתאם לצורך קליטת הבקשות המקוריות להיתר (ס' 8 לעיל). פקיעת תוקף זכויותיה של העוררת בנסיבות אלו, אינה סבירה. הועדה המרחבית לא טענה שבידיה מידע קונקרטי בדבר העברת בעלות שנעשתה במגרשים נשוא הערר, וממילא שלא הציגה ראיות או אינדיקציה אחרת לנושא זה. דרישת הועדה המרחבית להצגת חוזה חכירה מעודכן מבוססת כל כולה על ידיעתה הכללית והסתמית ש"בפורודיס בכלל ישנה **תחלופה רבה של בעלים** במגרשים ו/או כניסתם של שותפים" (ס' 2.8 לכתב תשובתה). אף מהנדס הועדה המרחבית אישר בדיון בפנינו כי "חוזה חכירה זה משהו שאנחנו **נוהגים** לדרוש שיציגו לנו שוב **במהלך תהליך הרישוי**" אם "עוברת תקופה משמעותית של שנתיים או שלוש" (עמ' 4 ש' 24-26 לפרוטוקול הדין). כלומר, גם מהנדס הועדה אישר שככלל דרישה זו היא "במהלך תהליך הרישוי" וכחלק ממנו, ובשום אופן לא במסגרת ביטול קליטת הבקשה להיתר ודרישה שתעמוד מחדש בתנאים המוקדמים לקליטתה.

באשר לנימוק הדחייה של "מסמכים מעורבים ולא במקום המתאים" - מוטב לו נימוק זה לא היה בא לעולם בנסיבות. נראה שבניסיון לבסס בדיעבד נימוק תמוה זה שנחלל בהחלטתה, הועדה המרחבית נדרשה לטענות מפולפלות ומתפתלות בפנינו, שיכלו להיחסך ממנה ומאיתנו אילו חזרה בה מנימוק זה (ראו למשל ס' 1.12.2 לכתב תשובתה; עמ' 4 ש' 27-28 לפרוטוקול הדין).

94. אם כן, אף לגופו של עניין, חלוף הזמן כשלעצמו לא יכול היה להכתיב בענייננו את אופן קידום הבקשות המתוקנות להיתר והצבתן בפני דרישה לעמידה בתנאים המוקדמים האמורים, משלא הוכח שחל שינוי נסיבות בשטח מאז הבקשות המקוריות להיתר נקלטו. לא הייתה הצדקה לדריכת עדכון המסמכים אף "במהלך תהליך הרישוי" וכחלק ממנו וללא קשר לשאלת קליטתן (עמ' 4 ש' 24-26 לפרוטוקול הדיון). זאת במיוחד ככל שדרישת עדכון המסמכים עמדה בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר הקודם, שהורתה לוועדה המרחבית לדון ולהחליט בבקשות המתוקנות להיתר בתוך 30 ימים מהגשתן.

95. להשלמת התמונה נתייחס גם לנימוק הוועדה המקומית בהחלטתה נשוא הערר לדחיית הבקשות המתוקנות להיתר על הסף מאחר וה"בקשה נמצאת בתהליך ערר". אין חולק שבמועד החלטת הוועדה המרחבית על דחיית הבקשות המתוקנות להיתר ללא דיון, לא היה ערר תלוי ועומד ביחס לבקשה להיתר, כי אם עתירה מנהלית שהגישה הוועדה המרחבית רק ביום 24.12.2023 כנגד החלטת ועדת הערר בערר הקודם (עמ' 50499-12-23). להבנתנו, לא ניתן במסגרת העתירה צו ביניים המקפיא את החלטת ועדת הערר, וכנראה שגם לא התבקש צו כזה. בכל אופן, אם נשלים עם נימוק זה בנסיבות שבפנינו נמצא עצמנו ב"מעגל שוטה" בלתי נסבל, שבו הבקשה המתוקנת להיתר לעולם תקודם. שכן, ועדת הערר הורתה על השבת הבקשה המתוקנת לדיון בוועדה המרחבית, וזו לא תקלוט את הבקשה המתוקנת להיתר מאחר והיא "נמצאת בתהליך ערר" כביכול וחוזר חלילה.

96. יוזכר עוד. בכתב תשובתה, בדיון בפנינו ובהתייחסויות המשלימות שהגישה לנו לאחר הדיון, הוועדה המרחבית העלתה שורה של טענות חדשות לפגמים שנפלו לטענתה בבקשות המתוקנות להיתר שלטענתה "הצדיקו את החזרתן לעוררת לצורך תיקון והשלמת מסמכים ו/או פרטים חסרים בתכנון" כתנאי לקליטתן (ס' 49 ו-63 לעיל).

אלא שתקנה 34 לתקנות רישוי בניה מורה כאמור ש"לא תדרוש רשות הרישוי בעת הגשת הבקשה להיתר מסמכים, פרטים וצורפות נוספים, מעבר למפורטי בתקנות אלה". תקנה 33 לתקנות אלו קובעת בתורה רשימה סגורה של תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר. אף אחת מן הטענות החדשות שהעלתה הוועדה המרחבית, אפילו היה בהן ממש, אינה מהווה תנאי מקדמי "טכני" לקליטת הבקשות המתוקנות להיתר (ס' 81 לעיל), שאי עמידה בהם מאפשרת את דחייתן על הסף בלא דיון בפני הוועדה המרחבית. מדובר בנושאים המחייבים ליבון ודיון ע"י מוסד התכנון, ובשום אופן אינם מהווים תנאי סף לקליטת בקשה לפי תקנה 33. לפיכך נדון בעיקרן של טענות אלו לגופן, בהמשך (ס' 139-196 להלן). בשלב זה, די לנו שאנו קובעים שאף אחת מן הטענות החדשות לא יכולה להצדיק גם בדיעבד, את החלטת הוועדה המרחבית לדחות את הבקשות המתוקנות להיתר על הסף ולא לקלוט אותן.

97. שגתה אפוא הוועדה המרחבית שלא דנה ולא החליטה בבקשות המתוקנות להיתר בתוך 30 ימים מהמועד שהוגשו לה כפי שהורתה לה ועדת הערר, וממילא שגתה שכלל לא קלטה את הבקשות המתוקנות להיתר ודחתה אותן על הסף.

תוצאות אי קבלת החלטה ע"י הועדה המקומית לגוף הבקשות המתוקנות להיתר

98. על פי המועד שקצבה ועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2024, היה על הועדה המרחבית ליתן החלטתה בבקשות המתוקנות להיתר עד ליום **19.10.2023** (30 ימים ממועד הגשתן לועדה המרחבית ביום 19.9.2023).

99. לחלופין. בנסיבות ענייננו, משקבענו שלא הייתה עליה שלא לקלוט את הבקשות המתוקנות להיתר, יש לראותן כבקשות שנקלטו בתוך 10 ימי עבודה ממועד הגשתן לועדה המרחבית (כקבוע בתקנות 38(א) ו-ד) לתקנות רישוי בניה ובס' 145(א3)(4) לחוק). דהיינו, יש לראות את הבקשות המתוקנות להיתר כבקשות שנקלטו לכל המאוחר ביום 3.10.2023 (10 ימי עבודה מיום 19.9.2023). בהתאם, על פי הדין, רשות הרישוי המרחבית נדרשה ליתן את החלטתה בבקשות המתוקנות בתוך 45 ימי עבודה מהמועד שהיה עליה לקלוט אותן (ס' 145(ב1) לחוק ותקנות 42(א) ו-ה) לתקנות רישוי בניה). דהיינו, עד ליום **5.12.2023** (השוו עת"מ 49020-11-20 המועצה האזורית ברנר נ' ועדת הערר המחוזית מרכז, פס' 24 (נבו, 07.07.2021); ערר 1052-06-19 תדיראן סוללות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, פס' 67 (נבו, 27.01.2020)).

100. תוצאת אי-קליטת הבקשות המתוקנות להיתר ואי-עמידת הועדה המרחבית במועדים למתן החלטתה לגוף בקשות אלו - הן במועד שנקצב בהחלטת ועדת הערר והן במועד הקבוע בדין - היא שקמה לנו הסמכות לדון בבקשות המתוקנות להיתר לגופן, וכך אנו מוצאים לעשות.

101. זאת גם מכח סעיף 157 לחוק, שזה לשונו:

"157. (א) לא החליטה רשות רישוי מקומית בבקשה לתת היתר בתוך התקופה האמורה בסעיף 145(ב1),² יראו זאת כסירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לועדת הערר; ועדת הערר תחליט בבקשתו בתוך שלושים ימים מהיום שהוגשה לה; שר הפנים יקבע הוראות מיוחדות בדבר הנוהל בבקשות להיתרים ובמתן ההיתרים, לביצוע התאמות נגישות כאמור, במוסדות חינוך.

(ב) לא החליטה ועדה מקומית בבקשה להקלה או בבקשה להיתר לשימוש חורג, בתוך תשעים ימים ממועד קליטתה, יראו זאת כסירוב לבקשה, והמבקש רשאי להגיש את בקשתו לועדת הערר.

(ג) הוגשה בקשה להיתר הטעונה אישור של ועדה מקומית ולא החליטה הועדה המקומית בבקשה בתוך תשעים ימים ממועד קליטתה, יחולו הוראות אלה:

(1) כללה הבקשה בנייה של 40 יחידות דיור לפחות, יהיו הסמכויות הנתונות לועדה המקומית לגבי אותה בקשה נתונות לועדת הערר לפי סעיף 12א (בסעיף זה – ועדת הערר), וועדת הערר רשאי להמשיך לדון בבקשה מהשלב שאליו הגיעה הועדה המקומית; מזכיר הועדה המקומית יעביר את הבקשה לועדת הערר בתוך חמישה ימים מתום המועד האמור;

(2) כללה הבקשה 12 יחידות דיור לפחות ובהן תוספת של שתי יחידות דיור חדשות לפחות, רשאי מבקש ההיתר להעביר את הבקשה לועדת הערר.

(ד) ועדת הערר תדון בבקשה ותכריע בהתנגדויות, אם הוגשו, במקום הועדה המקומית, בתוך 45 ימים מהמועד שבו הבקשה הועברה אליה.

(ה) החליטה ועדת הערר לאשר את הבקשה שהוגשה כאמור בסעיף קטן (ג), תעביר את החלטתה לרשות הרישוי המקומית לשם החלטה למתן ההיתר; רשות הרישוי תיתן את החלטתה בעניין בתוך עשרים ימי עבודה ויחולו לגבי הבקשה להיתר הוראות סעיף 145(ב3) עד (ד).

² " 145. ... (1ב) רשות הרישוי המקומית תבדוק את התאמת הבקשה לתכניות ולהנחיות המרחביות ותיתן את החלטתה בעניין בתוך 45 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה כאמור בסעיף קטן (3א) (להלן – מועד קליטת הבקשה), אלא אם כן קבע שר הפנים מועדים אחרים לעניין סוגים שונים של בקשות להיתר"

(ו) לא החליטה רשות הרישוי המקומית בבקשה בתקופה האמורה בסעיף קטן (ה), או לא נתנה את ההיתר בהתאם להוראות סעיף 145(ד)(1) או (2), **רשאי מגיש הבקשה להעביר את הבקשה לרשות הרישוי הארצית**, לשם הוצאת ההיתר, ויהיו נתונות לה כל הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המקומית לפי פרק זה, ובכלל זה הסמכות לשלוח למבקש ההיתר את פירוט החיובים כמשמעותם בסעיף 145(ד)(1) ולגבותם; גבתה רשות הרישוי הארצית את החיובים כאמור תעבירם במלואם למי שנקבע לפי כל דין; ואולם לעניין האגרה למתן ההיתר, תעביר רשות הרישוי הארצית לרשות הרישוי המקומית 40% משיעור האגרה שנקבע לפי סעיף 265(17), בלבד.

(ז) הרואה את עצמו נפגע מהחלטה של ועדת הערר או מהחלטה של רשות רישוי ארצית בעניין היתר לפי פרק זה רשאי לערור לפני ועדת המשנה בתוך שלושים ימים מהיום שבו הומצאה לו החלטה; ועדת המשנה תחליט בערר בתוך שלושים ימים מיום הגשתו; החלטת ועדת המשנה תבוא במקום החלטת ועדת הערר או במקום החלטת רשות הרישוי הארצית, לפי העניין.

(ח) בסעיף זה –

"ועדת המשנה" – כמשמעותה בסעיף 6(ה);

"מהנדס מוסד רישוי ארצי" – אדם בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובנייה

שימנה מנהל מינהל התכנון;

"רשות הרישוי הארצית" – יושב ראש ועדת המשנה ומהנדס מוסד רישוי

ארצי, יחדיו"

102. יוער. סעיפים 157(ג) עד 157(ח) לחוק הוספו **לאחרונה** בתיקון מס' 147 לחוק, כהוראת שעה התקפה לשנה בלבד (ס"ח תשפ"ד 3116, עמ' 137, מיום 16.11.2023). יש להניח שבשל כך לא עלה בידינו לאתר תקדימים בפסיקה או בהחלטות ועדות הערר ליישום סעיפים קטנים אלו, לרבות סעיף קטן 157(ד). גם לא מצאנו דברי הסבר בנוגע לסעיפים אלו, שלא הופיעו בהצעת החוק המקורית של תיקון מספר 147 לחוק (ה"ח 1673).

103. סמכותו קמה גם מכח **סעיף 152(א)** לחוק, באשר את ההחלטות לדחות את הבקשות המתוקנות להיתר בענייננו מחמת אי עמידתן בתנאים המוקדמים לקליטתן, יש לראות גם כ"סירוב למתן היתר כמובנו בסעיף 152(א)(1), היות ופרקטית, זו תוצאת ההחלטה", באופן המקים למבקש ההיתר זכות ערר (השוו עת"מ 38745-03-24 **שליין ייעוץ ויזום נדל"ן בת-ים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון בת ים** (נבו, 20.06.2024)).

104. לא זו אף זו. התרשמנו שהעוררת עושה מאמצים של ממש, משך תקופה ארוכה, על מנת לקבל היתרי בניה לפי התוכנית החלה למימוש זכויותיה הקנייניות במקרקעיה, תוך שהיא מבקשת לסטות מנספחי הבינוי והתנועה של התוכנית. למול זאת, אין מנוס מן המסקנה שהועדה המרחבית מצידה עשתה ועושה כל שלא ידה לעשות בכדי למנוע מהעוררת את היתרי הבניה במתכונת התכנונית המבוקשת על ידה. בכלל זאת, לא נפריז אם נאמר שהועדה המרחבית הפליגה באמתלות מרחיקות לכת ויצירתיות, כדוגמת העברת הבקשות המתוקנות להיתר "**לסוף התור**", לצד בקשות שרק עתה החלו דרכן במילוי התנאים המוקדמים של הליך הרישוי (ס' 89 להלן); כדוגמת סירוב לקלוט את הבקשות המתוקנות להיתר בנימוקים בלתי רלוונטיים ובניגוד להחלטת ועדת הערר בערר הקודם (ס' 93-95 לעיל); כדוגמת ניסיון של הועדה המרחבית לקבל במליאתה החלטה מפוקפקת המתיימרת להטיל מגבלות על הוצאת היתרי בניה במרחב הרלוונטי מכח **ס' 77-78** לחוק (ס' 16-20 לעיל); כדוגמת סרבול ההליך בפנינו ע"י העלאה בדיעבד של טענות **חדשות** מן היקב ומן הגורן, שהלכו והתפתחו והשתכללו בהליך שבפנינו, לפגמים שנפלו כביכול בבקשות להיתר (ס' 49-63 לעיל); ועוד.

105. בנסיבות אלו, לדעתנו מוטלת עלינו החובה לתור אחר מתווה שיאפשר לקרב ל"סוף" את סאגת היתרי הבניה המתמשכת מזה מספר שנים, שיצמצם עד כמה שניתן את הצורך להגיש עררים נוספים ולמנוע עוד ועוד שלבים והליכים, במטרה להביא בהקדם האפשרי להחלטה תכנונית סופית ככל הניתן, באמצעות הסמכויות הנתונות לנו בחוק. בתוך כך, עשינו מאמץ להרחיב בהחלטתנו זו ככל יכולתנו, בניסיון להקיף את שלל טענות הצדדים, קטנות כגדולות, בניסיון להותיר כמה שפחות "חוטים פרומים" שהועדה המרחבית הייתה עשויה לנסות להיתלות בהם.

106. בהליך בפנינו, הועדה המרחבית לא היססה כאמור לשוב ולעלות טענות חדשות לפגמים שמצאה בבקשות להיתר לגופן (ס' 49 ו-63 לעיל). זאת החל בכתב תשובתה, עובר בדיון בפנינו וכלה בהתייחסויות משלימות בכתב שהגישה זמן מה לאחר הדיון. הועדה המרחבית אף ביקשה שנכריע בטענות החדשות הללו שהעלתה, אף שלא הופיעו בהחלטותיה נשוא הערר (ס' 22 לעיל). בנסיבות אלו, לדעתנו ניתן לצאת בבטחה מתוך הנחה שהועדה המרחבית וגורמי המקצוע מטעמה בדקו את הבקשות המתוקנות להיתר לגופן, מלפני ומלפנים, ולא חסכו מאיתנו מאומה. כשהכל פרוס כך בפני ועדת הערר, הרי שאין לדעתנו יתרון ממשי בכך שהבקשות להיתר ידונו ויאושרו לגופן דווקא ע"י מליאת הועדה המרחבית ולא על ידינו (השוו למשל עת"מ 63192-06-16 גוש דן מגורים בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תא, פס' ה' בעמ' 6 (נבו, 30.08.2017)).

107. אם כן, נוכח האמור, החלטתנו לקבל את בקשת העוררת לדון בבקשות המתוקנות להיתר לגופן מכח סמכותנו על פי סעיפים 157(א), 157(ב), 157(ד) ו-152(א) לחוק (ס' 18 לכתב הערר). בכלל זאת, בנסיבות החריגות שבפנינו, נוכח התנהלות הועדה המקומית בכל הנוגע לבקשות להיתר שבפנינו כמתואר ובשים לב לכך שמדובר בערר בגלגול שני לגבי אותן הבקשות להיתר - אנו מוצאים לנכון שהפרסום הדרוש של הבקשות להיתר להתנגדויות יעשה ב"צל קורתנו", כאשר שמיעה והכרעה בהתנגדויות, ככל שיוגשו, יעשה על ידנו (ראו ס' 134 להלן).

108. כאמור, אישור הבקשות להיתר על ידינו, מטיל עלינו אחריות באופן שאינו מאפשר לנו לסמוך על החלטה קודמת של מוסד תכנון כזה או אחר. עלינו לשוב ולבחון את המבוקש מכל צדדיו ופרטיו וכך נעשה.

סְטִיָּה מְנִסְפָּה מְנַחָה שֶׁל תּוֹכְנִית

109. קשה לחלוק על כך שהמבוקש בהיתרי הבניה שבפנינו אכן סוטה מנספח הבינוי ומנספח התנועה של תוכנית ש/1384, כטענת הועדה המרחבית.

110. ככלל, מעמדו של נספח המצורף לתוכנית, נקבע על פי האמור בהוראות אותה תוכנית (עע"מ 2339/12 שוחט נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, פס' 40 (נבו, 19.08.2013) (להלן - הלכת שוחט); עת"מ 8311/08 בר-און נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, פס' 15 (נבו, 05.11.2008) (להלן - עת"מ בר-און)). מכאן, שראשית יש לעמוד על מעמדם של נספח הבינוי ונספח התנועה שצורפו לתוכנית ש/1384, על פי הוראות תוכנית זו, האם הינם מחייבים או מנחים.

111. בענייננו, זכינו, שכן סעיף 1.7 להוראות התכנית עושה מלאכתנו קלה ואכן קובע במפורש שנספח הבינוי המצורף לתוכנית הוא "מנחה" בלבד, וכך הוא קובע גם לגבי נספח התנועה שצורף לתוכנית.

112. מקום בו התוכנית קובעת כי נספח מסוים שצורף לה הוא מנחה בלבד, ככלל, רשאית הועדה המקומית ליתן היתר שיש בו סטייה מאותו נספח מנחה על פי שיקול דעתה, "במקרים המתאימים"

ומ"שיקולים ענייניים ותכנוניים", אף בלא נקיטה בפרוצדורה הקבועה בסעיף 149 לחוק השמורה להקלות (ראו למשל הלכת שוחט, פסי' 40-41; עת"מ בר-און, פסי' 15).

עמד על כך בית המשפט העליון למשל בהלכת שוחט, כך (פסי' 2 לפסק דינו של כב' השוי' עמית):
"אילו היה נכתב בתכנית כי נספח התנועה הוא "מנחה", היינו מכירים בכך שלועדה המקומית ניתן מרחב גמישות בתכנון הדרך, והיא רשאית הייתה לסטות מהנספח על סמך שיקולים ענייניים ותכנוניים"

כך מוסבר למשל אצל נ' מועלם ור' אלתרמן "'הלבנה הסדוקה": מעמדם של נספחי בינוי בידי התכנון והבניה" מקרקעין יב/4, עמ' 40-41 (יולי 2013) (להלן - מועלם ואלתרמן במאמרים):
"... אף כי מדובר בנספח בינוי המהווה חלק אינטגרלי מתכנית סטוטורית, אין לכחד כי מדובר בתקנה מנחה אשר לגביה סבר מחוקק המשנה, יוצר התוכנית, כי בנושאים מסוימים התכנית תהווה מסגרת גמישה להנפקת היתרי בנייה. על רקע זה נקבע בפסיקה, כי יש לאפשר סטייה מהוראות המנחות "במקרים המתאימים"."

113. לשם השוואה, מקום שבו התוכנית קובעת הוראה מחייבת לעניין התקנת מקומות חניה תת-קרקעיים, הרי שסטייה מהוראה זו מהווה אך סטייה ניכרת שלא ניתן להתירה במסגרת היתר בניה (תקנה 15)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002). זהו אינו המקרה בענייננו.

114. הסטיות המבוקשות בענייננו הן אכן מהוראות בתוכנית שהן הוראות מנחות בלבד, כלהלן:

(א) פריסת קומת המסחר לכיוון השצ"פ - על פי החתך הכלול בנספח הבינוי המנחה, קומת המסחר מתוכננת להיפרס מקדמת המבנה ועד לשצ"פ שבעורפו במפלס גבוה יותר. ס' 4.11.2 (ו) להוראות התוכנית קובע אומנם ש"בתכנון קומת הקרקע של המבנים יושם דגש על זיקה תכנונית ותפקודית של הולכי הרגל בין הקומה המסחרית ובין השצ"פ הצמוד" וזוהי הוראה מחייבת, אך היא אינה קובעת שיהיה מסחר דווקא לכיוון השצ"פ, כי אם רק מעבר אליו. גם בפסה"ד נקבע ש"הוועדה המקומית לא הפנתה להוראה כלשהי בתכנית המחייבת פריסת שטח המסחר" לעורף המגרש (פסי' 32), ואושרה קביעת ועדת הערר ש"אין היתכנות מעשית לתכנון קומת מסחר לכיוון השצ"פ" (פסי' 33). מכאן, שפריסת קומת המסחר לכיוון השצ"פ היא הוראה מנחה בלבד. בבקשות להיתר שבפנינו, מבוקש לבטל את המסחר הפונה לעורף החלקה, בסטייה מן ההוראה המנחה בתוכנית בנושא זה.

(ב) היקף שטח החנויות המסחריות בקומת הקרקע - ס' 4.11.2 להוראות התוכנית קובע שמתוך שטחי הבנייה העיקריים "ייועד שטח בהיקף מקסימאלי של 760 מ"ר" למסחר בכל מגרש. הוראה זו אף אינה מגיעה לכדי הוראה מנחה, כי אם זו הוראה מאפשרת בלבד. גם בפסק הדין שניתן בעתירה המנהלית נקבע ש"מהתשתית העובדתית שהונחה ומעיון בהוראות התכנית עולה כי התכנית אינה מחייבת הקמת שטח מסחר בהיקף של 760 מ"ר במגרשים" (פסי' 26).

עם זאת, נספח הבינוי המנחה מציג 8 חנויות בקומת הקרקע בשטח כולל של 720 מ"ר, באופן המהווה לדעתנו הוראה מנחה לעניין היקף שטחי המסחר בכל מגרש (ס' 35 לעיל). בבקשות להיתר שבפנינו מבוקש מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר בלבד, בסטייה מהוראה מנחה זו.

(ג) **גובה קומת הקרקע המסחרית והחלל שמעל קומת המסחר** - על פי החתך הכלול בנספח הבינוי המנחה, קומת המסחר בקומת הקרקע תוכננה בגובה חריג לכאורה של 6 מ'. לא מצאנו בתוכנית הוראה נוספת העוסקת בעניין זה. גם בפסק הדין בעתירה המנהלית נקבע ש"הוועדה המקומית לא הפנתה להוראה כלשהי בתכנית המחייבת... אישור גובה קומת מסחר של 6 מטרים" (פס' 32). גובה קומת המסחר היא אפוא הוראה מנחה בלבד. גם השימוש למסחר בחלל שמעל לגובה קומת קרקע "רגילה" (כ-3.1 מ'), כמוצג בנספח הבינוי, היא הוראה מנחה בלבד לדעתנו. בבקשות להיתר שבפנינו, מבוקשת קומת מסחר קרקעית בגובה של כ-3.47 מ' בלבד ומעל לגובה זה מצויה רצפתה של קומת המגורים הראשונה, בסטייה מן ההוראות המנחות בתוכנית בעניינים אלו.

(ד) **חניון מתחת למפלס הכניסה הקובעת** - על פי החתך הכלול בנספח הבינוי המנחה, מוצג חניון מקורה תת-קרקעי מתחת למפלס הקרקע של כל אחד מן המבנים המתוכננים. ס' 4.11.2(ד) להוראות התוכנית קובע שהחניה תהיה "בתחום המגרש, על פי התקן התקף", מבלי שנקבע שהחניה תהיה תת-קרקעית דווקא. טבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התוכנית מקנה "מתחת לכניסה הקובעת" שטחי שרות בלבד בהיקף של 2,075 מ"ר. ס' 4.11.2(א) להוראות התוכנית קובע אומנם ששטח זה של 2,075 יישמש ל"חניון מקורה" דווקא ויחושב כמובן כשטח שרות, אך גם זאת לדעתנו הוראה מאפשרת בלבד ואף לא הוראה מנחה. גם ועדת הערר בערר הקודם קבעה ש"התכנית [אינה] מחייבת הקמת חניון תת-קרקעי" ו"לכן אין מניעה לתכנן את מקומות החניה מעל לקרקע". פסק הדין בעתירה המנהלית לא עסק בשאלת החניה, כפי הנראה מאחר והחלטת ועדת הערר בנושא זה לא נתקפה ע"י הוועדה המקומית בעתירתה (עמ' 7 ש' 15-16 לפרוטוקול הדין). אם כן, הקמת חניון תת-קרקעי מתחת למפלס הכניסה הקובעת היא הוראה מנחה בלבד. במסגרת הבקשות להיתר כלל לא מבוקש לנצל את זכויות הבנייה שהתוכנית מאפשרת כאמור מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור חניון מקורה. בבקשות להיתר שבפנינו, מבוקשת חנייה עילית שאינה מקורה, בקומת הקרקע בלבד (לרבות באמצעות מתקני חניה), בסטייה מההוראה המנחה בתוכנית בעניין זה.

(ה) **מספר הכניסות לרכבים למגרשים** - על פי החתך הכלול בנספח הבינוי המנחה, מוצגת כניסה אחת בלבד לרכבים למגרשים, היא הכניסה אל החניון התת-קרקעי. בהתאם, על פי נספח התנועה המנחה של התוכנית לא מתוכננות כניסות לרכבים למגרש בקומת הקרקע. לא מצאנו שוועדת הערר בערר הקודם הכריעה בנושא זה. לא מצאנו בתוכנית הוראה נוספת המתייחסת לכניסות למגרשים ולפיכך, לדעתנו אין ספק שגם בעניין זה מדובר בהוראות מנחות בלבד. בבקשות להיתר שבפנינו, מבוקשות שתי כניסות לרכבים למגרש (כניסה חד-סטריית אחת ויציאה חד-סטריית נפרדת), בקומת הקרקע, בסטייה מן ההוראות המנחות בתוכנית בנושא זה.

115. מבחינה עניינית, התכלית שבקביעת נספח הבינוי ונספח התנועה כמנחים היא כמובן לאפשר גמישות תכנונית, המתחייבת כאשר עורכים תכנון מפורט בשלב היתר הבניה, מתוך הבנה שעשויים להתעורר אילוצים תכנוניים בשלב זה (כדוגמת אילוצי טופוגרפיה ומפלסים, אילוצים הנדסיים ואף כלכליים ועוד). בשל כך, המסקנה היא שגם מבחינה מהותית נספח הבינוי ונספח התנועה של התוכנית הם מנחים בלבד.

116. אם כן, בענייננו מבוקשת סטייה אך מהוראות מנחות בתוכנית, ולא מחייבות, שמוסד התכנון רשאי לאשר סטייה מהן במקרים המתאימים. עם זאת, בענייננו, כל אחת מן הסטיות המבוקשות לעיל, הינה סטייה מהותית לטעמנו מן התכנון כפי שהוצג בנספחים המנחים, המחייבים הצדקה.

הצדקה עניינית ותכנונית לסטייה

117. על פי הפסיקה, גם כאשר מדובר בהוראה מנחה בלבד בתוכנית, אין פירוש הדבר שניתן להתעלם ממנה. נקבע שאישור סטייה מהוראה מנחה בתוכנית מחייב "שיקולים ענייניים ותכנוניים" (הלכת שוחט, פס' 2 לפסק דינו של כב' השו' עמית). הלכה זו נובעת בין היתר מכללי המשפט המנהלי, לפיהם מצופה ונדרש מכל החלטה מנהלית שתהיה מודרכת משיקולים ענייניים, ובענייננו גם תכנוניים, לרבות בכל הנוגע לסטייה מהנחיות (השוו למשל ע"מ 9156/05 גרידינגר נ' ראפ, פסקה 10 (נבו, 10.06.2008); עע"מ 4573/12 פיינגולד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, פס' 5 (נבו, 22.12.2013); עת"מ 38359-02-16 שופרסל בע"מ נ' הוועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, פס' 39-40 (נבו, 25.10.2016)).

118. כך למשל הובהר בערר תא/5034/10 ש.ג. גלגל בע"מ נ' הוועדה המקומית תל אביב (נבו, 4.3.2010):

"בשולי הדברים ברצוננו לציין, כי גם לו היינו קובעים שנספח הבינוי אינו מחייב, כולו או חלקו, הרי שנספח בינוי שאינו מחייב אינו בבחינת המלצה בלבד שניתן לחרוג ממנו כלאחר יד. נספח בינוי ועיצוב המצורף כנספח לתוכנית מהווה המחשה גראפית של צורת הבינוי והעיצוב אותו מוסד התכנון ראה לנגד עיניו בעת הכנת ואישור התוכנית, כאשר הוא מצא לנכון לצרף ראייה תכנונית זו לתוכנית. לפיכך, גם אם התוכנית קובעת כי נספח הבינוי אינו מחייב, או כי הוא מחייב רק לעניינים מסוימים, הרי שאין מדובר ב"הצעה לתכנון" בלבד. אומנם, במקרה כזה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר היתרי בנייה אשר חורגים מאותו נספח ללא צורך באישור הקלה, ואולם גם אז חייבת לדעתנו להיות הצדקה תכנונית על מנת לחרוג מנספח הבינוי, דהיינו, כי במהלך ביצוע התכנון הפרטני של הבניינים מתברר כי יש צורך, או שיהיה נכון יותר מבחינה תכנונית, לחרוג מנספח הבינוי, שאם לא כן אין כל משמעות לנספח בינוי שאינו מחייב"

ובערר 193/11 ועד שכונת עין כרם נ' רשות רישוי מקומית ירושלים, פס' 154-155 (נבו, 13.07.2011) (להלן - ערר עין כרם):

"על מנת שתאושר בקשה להיתר הסוטה מנספח הבינוי, על המשיבות היה להראות מה הם הכשלים שנפלו לעמדתן בנספח הבינוי, כשלים המצדיקים סטייה ממנו. נחזור ונזכיר נספח הבינוי מנחה ואינו מחייב וניתן לסטות ממנו, אך גם למונח ה"הנחיה" יש לצקת תוכן ואין להפוך את ההנחיה לריקה מתוכן. מכאן המשמעות המשפטית לכך שנספח הבינוי "מנחה" הינה כי בדרך השגרה יש לנהוג על פיו, ורק אם קיימים נימוקים תכנוניים או אחרים לסטות מההנחיה ניתן לעשות זאת"

119. למגבלות האמורות לסטייה מהוראה מנחה בתוכנית ניתן להוסיף גם מגבלת "סבירות", כפי שהובהר למשל בעת"מ 1602-09-13 חיון נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים (נבו, 23.02.2014), בו נקבע כך (פס' 43):

"לאור כל האמור מצאתי כי הן הלשון והן התכלית דוחקים למסקנה כי מעמדו של נספח הבינוי הוא מנחה בלבד ולא מחייב, וכי קונטור החפירה לגבי הקומה התת קרקעית גם הוא פרט מנחה בתכנית ולא פרט מחייב, ולפיכך ניתן לסטות ממנו, ככל שהסטייה היא סבירה כמובן, כפי שהיא בענייננו. כמו כן, ובנסיבות העניין, לא מצאתי שיש להתערב בקביעת ועדת הערר בעניין פרסום הקלה בגין הסטייה מנספח הבינוי המנחה, זאת הן בשים לב לכך כי אין מדובר בבקשה הסוטה מתכנית, והן נוכח סבירות הסטייה"

120. יש הסוברים ש"סטייה שאינה סבירה מנספח בינוי מנחה עלולה לעלות כדי סטייה מתכנית" ממש (ערר 6092/16 בעלי זכויות במקרקעין בישוב להבים נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה להבים, פס' 53 (נבו, 22.12.2016)); ויש הסוברים שסטייה מהותית מנספח מנחה יכולה אף להגיע לכדי הקלה לכל דבר, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק, על כל הנובע מכך (ערר 1531-05-21 יוסף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות, פס' 129 (נבו, 01.08.2021)).

121. ככלל, בכל הנוגע לסטייה מהוראה מנחה בתוכנית, "בחינת מהות הסטייה אמורה להתבצע לאור האפשרות לפגיעה בבעל זכויות מסוים, או בציבור. כך למשל, בענייננו מהותיות הסטייה אינה נובעת מפגיעה בבעל זכויות מסוים, אלא נוכח השפעת הבינוי על האזור כולו. לעומת זאת, ייתכן מקרה בו מדובר בסטייה שאינה מהותית מבחינת הציבור הרחב, אך מהווה פגיעה בבעל זכויות בדירה מסוימת" (ערר להבים לעיל, פסי' 60).

122. מן הפרט אל הכלל.

123. אנו סבורים שקיימת בענייננו **הצדקה עניינית ותכנונית** מספקת לסטייה המבוקשת מן ההוראות המנחות בנספחי הבינוי והתנועה של התוכנית, בכל אחד מן הנושאים שבהם מבוקשת סטייה, כלהלן:

(א) **פריסת קומת המסחר לכיוון השצ"פ** - נראה שאבן הראשה ומקור כל הסטיות המבוקשות בענייננו מן התכנון המנחה כפי שהוצג בתוכנית, הוא בקושי הטופוגרפי שהתגלה במימוש פריסת החזית המסחרית לעורף המגרשים. הדבר הצדיק את ביטול חזון המעבר מן השדרה הראשית בקדמת המגרש אל השצ"פ בעורפו, דרך קומת מסחר. בערר הקודם ועדת הערר קבעה ש"נוכח הפרש הגבהים בין מפלס קומת הקרקע למפלס השצ"פ", היא השתכנעה "שאינן היתכנות מעשית לתכנן קומה מסחרית בחזית אחורית שתמשיך את המסחר לשצ"פ" (סי' 13 להחלטה). גם קביעה זו אושרה בפסק הדין בעתירה המנהלית.

אין ספק שאילוצים טופוגרפיים שהתגלו בשלב התכנון המפורט להיתר, מהווים שיקול ענייני ותכנוני לסטייה מהוראה מנחה בתוכנית. בדיון שהתקיים בערר הקודם ביום 20.7.2023, ב"כ העוררת עמדה על הפרשי המפלסים שהתגלו בין המגרשים לבין השצ"פ בעורפיהם, כך (עמ' 5):

עו"ד דנה:
נאמר פה שיש תפיסה של חזית מסחרית לאורך שפ"פ ושנתנו לה גובה של 6 מ' על מנת לאפשר גישור לשצפ האחורי. זה מה שעולה ממנה שנאמר פה וזה מה שעולה מנספח הבינוי של התכנית. אנו רוצים להראות את המצב העובדתי ולהסביר **שהמצב העובדתי איננו מאפשר את השגת הרצון הזה** אם הוא באמת היה הרצון. הפרש גבהים בין ה-0/0 במגרש שלנו לבין המגרש הדרומי הוא 13 מ'. גם אם היינו עושים קומה מלאה מסחרית של 6 מ', עדיין אי אפשר היה לפתוח שם בית קפה שפונה לשצפ כי יש שם קו בניין חפור וכי אנו נמצאים בפער של 7 מ' מהגובה. בצד הדרומי המצב טוב יותר ואנו עדיין בפער בגובה. זה היה המחשבה. זה **העיון תכנוני מקסים אבל הוא לא גובה בתכנית**. היה צריך לאפשר גלריות במסחר ואין לי זכויות בניה לגלריה. לא ניתן לעשות מסחר שפונה כי זה לא ישים. אני מציגה לכם את גובה השצפ. זו כבר קומת מגורים שלישית. בכל מקרה תהיה קומת מגורים. גם במגרש הצפוני שהוא פחות חמור עדיין זה בתקרה. התקרה של קומת מסחר מתחברת לאפס אפס של השצפ בהנחה שהוא 6 מטר ולכן **הקונספט התכנוני לא מתחבר עם פני השטח** ולא עם הוראות התכנית כי בשביל זה היה צריך לייצר קומת גלריה. יש לנו גם קו בניין. לא נוכל לעשות שם אפילו גשר כי יש שם קו בניין. ניסינו להסביר לאדרי' הוועדה שזה בלתי אפשרי. כיוון שזה לא אפשרי נותרנו חזרה עם הוראות התכנית עם השאלה היחידה האם יש חובה להקים את המסחר כולו בהיקף הכיכר הזאת או שאפשר להסתפק בחלק.

הטענה העיקרית של הוועדה המרחבית בערר שבפנינו, כמו גם בהליכים שקדמו לו (לרבות בעתירה המנהלית), הייתה שהפרש המפלסים בפועל או העתידי - **אינו כפי שמוצג** במפות המדידה שהוגשו ע"י העוררת (סי' 49 לעיל). הוועדה המרחבית שבה וטענה ש"הפרש השטח בין מפלס קומת המסחר לשטח האחורי הוא כמעט באותו מפלס ובוודאי שלא כפי שביקשה העוררת להציג ולטעון. לכל היותר

צריך התאמות להפרש של בין מטר אחר לשני מטר, התאמה סבירה באמצעות רמפות הולכי רגל או מדרגות" (2.21 לכתב תשובתה).

ניתן היה לצפות שטענות חמורות מעין אלו שהעלתה הועדה המרחבית, כנגד נתוני מפלסים במפות מדידה החתומות בידי שני מודדים מוסמכים שונים מטעם העוררת, יתמכו בבסיס עובדתי איתן ולמצער במדידה נגדית מטעם הועדה המרחבית. כאלו לא הוצגו ע"י הועדה המרחבית, וזאת אף שניתנה לה ההזדמנות לכך שוב ושוב, גם לאחר הדיון שהתקיים בפנינו (ס' 23 לעיל). כל שהציגה הועדה המרחבית בפנינו הן תמונות "עדכניות" "מהשטח", שעל גבי חלקם שורטטו מידות בטוש באופן לא מקצועי (ס' 47ו) לעיל, מהם ביקשה לשכנע אותנו כי הפרשי המפלסים אינם כפי המוצג במפות המדידה המקצועיות מטעם העוררת. נזכיר שגם ביהמ"ש לעניינים מנהליים הלין על כך שהועדה המרחבית העלתה בפנינו את אותן הטענות, מבלי שטרחה להציג "נתונים מקצועיים משכנעים" כדוגמת מדידה נגדית מטעמה (פס' 33 לפסק הדיון).

לא רק שהועדה המרחבית לא טרחה להציג "נתונים מקצועיים משכנעים" מטעמה, על אף שמדובר בטענה מרכזית וחוזרת שלה כאמור, עמדתה בהליך בפנינו **הלכה והתפתחה ואף השתנתה** מהותי ומרכזי זה. כך, בדיון בפנינו (עמ' 14 לפרוטוקול הדיון):

"מר שפיגלר [מהנדס הועדה המרחבית]:

מפנה לעמוד 7 לתשובה שלנו. שם יש את הגבהים עם החתכים שקיבלנו את זה ממר גרשון שקד. זה מה שבוצע בפועל.

אדר' לולב [מטעם העוררת]:

מציג מפת מדידה. לא נעשה שום שינוי.

עו"ד לפידות [ב"כ הועדה המרחבית]:

את המפה העדכנית הזאת לא קיבלנו.

עו"ד דנה [ב"כ העוררת]:

אנחנו נעביר את מפת המדידה העדכנית. היא זהה לחלוטין למפת המדידה הקודמת. זה מודד אחר עם מדידה מלפני שבועיים. את הטענה שלא הצגנו מפת מדידה הם העלו בבית המשפט. מפת המדידה זהה למה שהוצגה בוועדת הערר והיא זהה לקודם.

היזם:

מציג את מגרש 5004 בו יש הפרש גובה מהותי. אני מציג תמונות. רואים גם במפת המדידה ירידה כזאת. זו היציאה של המדרגות. הגובה של קדמת הקרקע הוא הגובה של הכביש. לאחר מכן יש לנו את קו הבניין שהוא בערך איפה שאנו רואים את החציבה בסלע. אנחנו כבר עכשיו על 7 מטר לפי מה שאני מציג. הקיר תמך הוא כאן. מציג אותו.

מר שפיגלר:

אני מציג לך את הגובה. יש פה מספרים אחרים. הגובה במפת המדידה לא תואם את הגובה של הפיתוח על פי תוכנית הפיתוח שלנו. איפשהו יש טעות. אנחנו צריכים לבדוק את זה.

עו"ד לפידות:

אנחנו מבקשים להתייחס למפת המדידה העדכנית שהוצגה היום בפני וועדת הערר ולפערים שבין הגבהים שנטענו על ידי העוררים לעומת הנתונים שנמצאים בידי הועדה. יחד עם זאת, נבקש כי כל הערות וטענות שהעלינו תינתן להם התייחסות בהחלטה. העלינו את כל הטענות שלנו. אסכים כי הטענות שכאן חלקם לא הועלו בהחלטת הוועדה המקומית ולכן נבקש שוועדת הערר תתייחס למלוא הטענות שנטענו בתשובת הועדה המקומית אפילו לא עלו בהחלטתה"

בהתייחסות המשלימה שהגישה ביום 23.5.2024, לאחר הדיון בפנינו, נראה שהועדה המרחבית שוב אינה כופרת בנכונות נתוני הגבהים המוצגים במדידות מטעם העוררת, אלא טוענת עתה אך שהם חסרים ולא מספקים לטעמה מאחר והם לא מציגים "שלב סופי לפיתוח" (ס' 64 לעיל; ס' 1.3 להתייחסות המשלימה מיום 23.5.2024). אנו דוחים את טענת הועדה המרחבית לפיה מפות המדידה מטעם העוררת היו צריכות "להציג שלב סופי לפיתוח וגבהים ולא שלב נוכחי". מפת מדידה בהגדרה מציגה מצב נוכחי קיים ולא יעלה על הדעת לצפות ממודד להציג במדידה שלב מתוכנן עתידי "סופי לפיתוח". בכל אופן, אין לנו אלא לראות במדידות מטעם העוררת כמדידות מוסכמות.

לגבי מגרש 5004 הדרומי, ממפת המדידה העדכנית מיום 10.4.2024 עולה שקיים הפרש של כ-10 מ' (ואף 13 מ') בין המפלס הקיים של הכביש בחזית הקדמית-מערבית של המגרש לבין מפלס השצ"פ בעורף המגרש. לגבי מגרש 5001 הצפוני, ממפת המדידה העדכנית עולה שקיים הפרש של כ-6 מ' (ואף 7 מ') בין המפלסים האמורים. נזכיר. ככלל, אין לתכנן כניסה קובעת לבניין שהיא גבוהה מ-1.20 מ' מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים (ראו הגדרת "כניסה קובעת לבניין" בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970). מכאן, שמפלס השדרה שבחזית הקדמית מכתוב את מפלס המגרשים בענייננו.

אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה "עבודות הפיתוח שביצעה הרשות המקומית בסביבת המגרשים נגמרו בשנת 2021" (בתגובה המשלימה מיום 30.5.2024). כך, מתמונות "עדכניות מהשטח" שהוצגו ע"י הועדה המרחבית (ס' 2.27-2.28 לכתב תשובתה; ס' 49(ו) לעיל), ניכר כי פיתוח השצ"פ, לפחות בממשק שלו עם מגרש 5004, הושלם ולמצער מצוי בשלב מתקדם ביותר הכולל קירות תמך, שביל בין קירות אלו ואף גדר קלה ועמודי חשמל. מכאן, שניתן לקבל את טענת העוררת שאין זה סביר שמפלס השצ"פ העורפי יונמך באופן משמעותי ממצבו הקיים היום ביחס למגרש זה (ס' 65 לעיל). באשר למגרש 5001 - תוכנית הבינוי והפיתוח שאישרה הועדה המרחבית לטענתה למתחם לא הוצגה בפנינו כאמור (חרף החלטת היו"ר מיום 15.7.2024 שהורה על הגשתה), אך מחתך מתוך תוכנית הפיתוח שהובא ע"י הועדה המרחבית בכתב תשובתה (ס' 19 בעמ' 7), עולה שהגבהים המתוכננים של מגרש 5001 קרובים עד זהים לגבהים הקיימים המוצגים במפת המדידה העדכנית מטעם העוררת. מסיבה זו גם במקרה זה אין להניח כי פיתוח עתידי ינמיך את מפלס השצ"פ הגובל גם עם מגרש 5001, הגם שלא הוצגו לנו תמונות של מצב הפיתוח הנוכחי שלו.

נעיר. בדיון שהתקיים בערר הקודם ביום 20.7.2023 אדריכל הועדה המרחבית, מר מוחמד מחאמיד, לא הכחיש קיומו של הפרש בין המפלסים, אלא טען שיש להתמודד איתו, כך (עמ' 10-9 לפרוטוקול):

33	ואני מבקש להציג. יודעים שיש הפרש. אנו לא מבינים מה הבעיה עם הגובה. הם פתרו את
1	עניין הגובה עם מהלכי מדרגות ומעליות. הם יכולים להעתיק את הפתרון הזה לאן שצריך.
2	צריך להבטיח נגישות מכאן לכאן. התכנון גם בתכנית הבינוי הוא באמצעות מהלכי מדרגות
3	וגם יכולה להיות מעלית. לא בגלל שיש הפרשי גובה מבטלים את המסחר.

לדעתנו גם אם העוררת תגביה את מפלס הכניסה הקובעת לבניינים (עד 1.2 מ' ממפלס הרחוב) או שהשצ"פ יונמך בגובה זה (דבר שאינו סביר לדעתנו בנסיבות כאמור), הרי שבין מפלס המגרשים למפלס השצ"פ בעורף המגרשים - יוותר הפרש העולה על 6 מ', שהם כ-2 קומות מקובלות (ובמגרש 5004 הפרש אף גבוה בהרבה). מכאן, שגם אנו השתכנענו שאין היתכנות לקיים קשר טבעי בין קומת הקרקע המסחרית לשצ"פ, ובוודאי שלא להמשיך את המסחר לכיוון השצ"פ. מבחינה כלכלית

אין זה סביר לדעתנו להתקין מדרגות נעות בפרויקט מסחרי מסוג זה, שאינו ממוקם במרכז מסחרי מרכזי המצדיק זאת. כך גם קשה לצפות מציבור הלקוחות לכתת רגליו ברגל במדרגות שיוכלו למסחר בקומת השצ"פ. על כן, קיימת הצדקה עניינית ותכנונית לסטייה המבוקשת מהתכנון שהוצג בנספח הבינוי המנחה בנושא זה.

(ב) **היקף שטח החנויות המסחריות בקומת הקרקע** - מקובלת עלינו טענת העוררת לפיה בכל הנוגע לזכויות בניה לשימושים שונים, "כאשר תכנית מאפשרת תמהיל היא מאפשרת לבחור את התמהיל בשלב הרישוי" (עמ' 14 ש' 18 בפרוטוקול הדיון).

עם זאת נבהיר. אנו דוחים את טענת העוררת, שלפי הוראות התוכנית "היה ניתן לעשות אפס מסחר" ולנצל למגורים בלבד את כל שטחי הבנייה העיקריים המפורטים בסעיף 5 להוראות התוכנית (עמ' 13 ש' 21 לפרוטוקול הדיון). הגם שייתכן שהלשון של הוראות התוכנית סובלת פרשנות כזו, הרי שלטעמנו תוצאה זו אינה מתיישבת עם תכלית התוכנית וחותרת תחת היעוד המשולב למגורים ומסחר שנקבע למגרשים הנדונים. לפיכך "אפס מסחר" היה מהווה סטייה קיצונית ובוטה מידי מן התכנון כפי שהוצג בתוכנית ולא ניתן היה לאשרה לדעתנו.

בערר הקודם ועדת הערר קבעה שהקמה של שטחי מסחר בהיקף של 300 מ"ר בלבד "היא סבירה, ועונה על הצורך בפיתוח שטחי מסחר פעילים על השדרה העירונית". קביעה זו אושרה גם בפסק הדין בעתירה המנהלית. אף אנו סבורים שהיקף של 300 מ"ר שטחי מסחר, מהווה סטייה סבירה מנספח הבינוי המנחה של התוכנית, באופן שאינו פוגע לדעתנו בבעל זכויות מסוים או בציבור, באשר הוא שומר על קומה מסחרית מלאה ומזמינה, נטולת צביון של בית מגורים פרטי, ומתאימה ומקובלת בהיקפה למסחר שכונתי.

עם ביטול החיבור בין קומת המסחר לשצ"פ שבעורף המגרשים, ניתן היה באופן עקרוני להותיר בקומת הקרקע חנויות מסחריות גם בחזית האחורית, הפונה לכיוון קיר התמך הגובל בשצ"פ. אלא שלדעתנו, תכנון כזה אינו מתאים לחזית מסחרית. קיר התמך בחזית זו הוא למעשה חומה בגובה אדיר (6-13 מ'), שלא לומר אימתני, הסוגר על החנויות ויוצר תחושת מחנק וצפיפות. בנסיבות, יש להסתפק בחזית מסחרית אחת בלבד הפונה לכיוון השפ"פ והשדרה המרכזית ממערב למגרשים. תכנון חזית מסחרית אחת בלבד, גם הוא מצדיק אפוא את צמצום היקף המסחר והעמדתו על היקף של 300 מ"ר מסחר בלבד כמבוקש, בסטייה מההוראות המאפשרות והמנחות בתוכנית בנושא זה.

(ג) **גובה קומת הקרקע המסחרית והחלל שמעל קומת המסחר** - הפרש המפלסים המגביל את האפשרות להקים "קומה מסחרית לכיוון השצ"פ" ממילא מצדיק תכנונית את הסטייה מגובה של 6 מ' לקומת המסחר הקרקעית כפי שהוצג בנספח הבינוי המנחה של התוכנית. אין חולק שהגובה החרגי של קומת המסחר הוצג בנספח המנחה אך ורק על יסוד ההנחה שקומת המסחר תשמש למעבר מחזית המגרש אל השצ"פ שבעורפו. עם ביטולו של מעבר זה דרך קומת מסחר, בשל אילוצים טופוגרפיים כאמור שהתגלו בשלב התכנון המפורט להיתרי הבניה, בטלה עימו כל הצדקה לגובה חריג של קומת המסחר ומוצדק ונכון לטעמנו לסטות מהוראה מנחה זו בתוכנית.

אנו דוחים את טענת הועדה המרחבית, לפיה החלל המבוטל בגובה קומת המסחר יכול לשמש רק למסחר (ס' 49(ח) ו-63(א)+(ב) לעיל). ניצול חלל זה, כולו או חלקו, לתוספת יח"ד אינו מהווה סטייה מהתוכנית, ובניגוד לנטען בוודאי שאין מדובר בסטייה המחייבת נקיטה בהליך של הקלה

וּפְרָסוּם לְפִי סַעִיף 149 לְחֹק. לְגֹפּוֹ שֶׁל עֲנִיין, בְּמִסְחָר שְׁכֹנֵתִי כְּבַעֲנִינֵנוּ אֵין הִיתְכִנּוּת לְדַעַתְנוּ לְמִסְחָר בְּקוֹמָה שְׁנִייה. כְּאִמּוֹר, אֵין זֶה סָבִיר לְדַעַתְנוּ לְהִתְקִין מִדְרָגוֹת נְעוֹת בְּפְרוֹיֶקְט מְסוּג זֶה שְׂאִינוּ מְמוּקָם בְּמִרְכֵז מִסְחָרִי מְרָכִזִי וְקִשָּׁה לְצַפּוֹת מְצַיְבוֹר הַלְקוּחוֹת לְכַתֵּת רִגְלִיו בְּרִגְלֵי בְּמִדְרָגוֹת הַמּוֹבִילוֹת לְקוֹמָה שְׁנִייה בְּכַדִּי לְהַגִּיעַ לְמִסְחָר בְּקוֹמָה זֹאת.

בְּהַקְשֶׁר זֶה אֲנוּ דוֹחִים גַּם אֶת טַעֲנַת הוֹעֵדָה הַמְרַחֲבִית כְּאִילוּ יֵשׁ לְהַעֲדִיף הַגְדֵּלָה וְשִׁפּוֹר שֶׁל יַחִידוֹת הַדִּירוֹר הַקִּיִּימוֹת, תַּחַת הַגְדֵּלָת מִסְפֵּר יַחִידוֹת הַדִּירוֹר בְּמִגְרָשִׁים (ס' 63(ד) לְעִיל). הַגּוֹדֵל הַמְּמוּצָע שֶׁל 22 יַחִידוֹת הַדִּירוֹר הַמְּבֻקָּשׁוֹת בְּכָל מִגְרֵשׁ עוֹמֵד עַל כ-120 מ"ר, כּוֹלֵל מִמִּ"ד (כ-115 מ"ר לִיח"ד בְּקוֹמוֹת הַטִּיפּוֹסִיּוֹת, וְכ-132 מ"ר לִיח"ד בְּקוֹמוֹת הַגָּ). גּוֹדֵל זֶה בְּהַחֲלֵט מִסְפֵּק לְדַעַתְנוּ בְּנִסְיָבוֹת.

בְּנִסְיָבוֹת אֵלוֹ, נִיצוֹל הַחֲלָל שְׁנוֹצֵר מְבִיטוֹל גּוֹבֵה קוֹמַת הַמִּסְחָר לְטוֹבַת הַקְּמַת יַחִידוֹת דִּירוֹר נוֹסְפוֹת, כְּכֹל שֶׁזֶה אֲכֵן הַמְּצַב, הוּא נִכּוֹן וְרֵאוּי לְטַעֲמֵנוּ, בְּאִשֶּׁר הוּא תוֹרֵם גַּם לְמִשְׁבֵּר הַדִּירוֹר הַלְאוּמִי, שֶׁלֹּא פִסַּח כְּמוֹבֵן גַּם עַל יֵישׁוּבֵי בְּנֵי הַמִּיעוּטִים כְּבַעֲנִינֵנוּ. מְאִלּוֹ מוֹבֵן שִׁישׁ הַצְדָּקָה תְּכַנּוּנִית לְסִטִּייה מֵהוֹרָאָת נִסְפַח הַבִּינּוּי הַמְּנַחָה בּוֹ חֲלָל זֶה תוֹכֵן לְשִׁימוֹשׁ מִסְחָרִי.

(ד) **חֲנִיּוֹן מִתַּחַת לְמַפְלַס הַכְּנִיִּסָּה הַקּוֹבְעַת** - חֲנִיּוֹן תַּת-קֶרְקַעִי כְּמוּצָג בְּתַכְנּוֹן הַמְּנַחָה שֶׁל הַתוֹכְנִית, הוּא כְּמוֹבֵן תַּכְנּוֹן רֵאוּי וְרִצּוּי יוֹתֵר בְּמִרְבִּית הַמְּקָרִים, בְּאִשֶּׁר יֵשׁ בּוֹ נִיצוֹל מִיִּטְבִּי שֶׁל מְשֶׁאֵב הַקֶּרְקַע וְהוּא "מִשְׁחָרֵר" שְׁטַחִי חֲנִייה עֵילִיִּים לְשִׁימוֹשִׁים אַחֲרִים שְׁקִשָּׁה יוֹתֵר לְקִיִּימָם בְּתַת-הַקֶּרְקַע (כְּדוֹגְמַת מַחְסָנִים, שְׁטַחִים מְשׁוֹתְפִים עֵבוֹר הַיַּחִידוֹת וְעוֹד). חֲנִיּוֹן תַּת-קֶרְקַעִי הִיָּה מְאִפְשֵׁר גַּם הַסָּדֵר חֲנִייה נוֹחַ יוֹתֵר וּמִסְפֵּר מְקוֹמוֹת גְּדוֹל יוֹתֵר.

עִם זֹאת, אֵי הַקְּמַתוֹ שֶׁל חֲנִיּוֹן מְקוֹרָה תַּת-קֶרְקַעִי הִיא נְגִזְרַת תְּכַנּוּנִית טְבַעִית וּמִתְבַּקֶּשֶׁת שֶׁל צְמֻצוֹם הַיֶּקֶף שְׁטַחִי הַמִּסְחָר, כְּמִתּוֹאֵר לְעִיל. כְּפוּעֵל יוֹצֵא מְצַמְצוֹם הַיֶּקֶף שְׁטַחִי הַמִּסְחָר, נְדִרְשִׁים פְּחוֹת מְקוֹמוֹת חֲנִייה. צְמֻצוֹם הַיֶּקֶף מִסְפֵּר מְקוֹמוֹת הַחֲנִייה הַדְּרוּשׁ, שׁוֹב אֵינוֹ מְצַדִּיק תְּכַנּוּנִית וְכֹלְכִלִית אֶת הַשְּׁקַעַת הַמְּשֶׁאֵבִים הַדְּרוּשִׁים לְהַקְּמַתוֹ שֶׁל חֲנִיּוֹן תַּת-קֶרְקַעִי, בְּאוֹפֵן הַמְּצַדִּיק בְּנִסְיָבוֹת עֲנִינֵנוּ אֶת הַסִּטִּייה הַמְּבֻקָּשֶׁת מִן הַתַּכְנּוֹן הַמְּנַחָה שֶׁהוּצָג בְּתוֹכְנִית בְּנוֹשָׂא זֶה.

(לְתוֹצֵאָה שׁוֹנָה בְּשֶׁל נִסְיָבוֹת שׁוֹנוֹת רְאוּ לְמִשְׁל עֶרֶר 2/12 הוֹעֵדָה הַמְּקוֹמִית לְתו"ב קִרְיַת מְלֶאכִי נ' הוֹעֵדָה הַמְּחֻזִּית לְתו"ב מַחֲזֵז דְרוֹם, פְּס' 61-63 (אֲתֵר מִנְהַל הַתַּכְנּוֹן, 24.6.2012); עֵת"מ 42449-01-12 ש.י. שְׁפָץ וְקִנְיָן קְבֻלָּנִי בְּנִין בְּע"מ נ' וְעֵדַת הַמְּשֶׁנָּה לְעֵרָרִים שֶׁל הַמוֹעֲצָה הָאֶרְצִית לְתַכְנּוֹן וּבְנִייה, פְּס' 63 (נְבו, 26.08.2013)).

נְחַדֵּד. כִּידוּעַ, חֲנִיּוֹן מְקוֹרָה תַּת-קֶרְקַעִי כְּרוֹךְ בְּעִלוּיּוֹת בִּיצוּעַ לֹא מְבוֹטְלוֹת, כְּמוֹ גַּם בְּתַחֲזוּקָה שׁוֹטְפַת (אוֹרוֹר, נִיקוּז וְכו'). הַגָּם שֶׁלֹּא הוּצָגוּ בְּפִנֵּינוּ נְתוּנִים, הֵרִי שְׁנִיתֵן לְהַנִּיחַ שֶׁהַקְּמַתוֹ שֶׁל חֲנִיּוֹן תַּת-קֶרְקַעִי אֵינָה כְּלִכְלִית בְּהַכְּרַח בְּנִסְיָבוֹת. הַבְּטַחַת כְּדֵאוֹתוֹ הַכְּלִכְלִית שֶׁל הַפְּרוֹיֶקְט, הוּא שִׁיקוֹל תְּכַנּוּנִי לְגִיטִימִי. הַשִּׁיקוֹל הַכְּלִכְלִי כְּשֶׁלְעַצְמוֹ אֵין בּוֹ דִּי, אֲךָ כְּשֶׁהוּא עוֹמֵד לְצַד כָּל יֵתֵר הַשִּׁיקוֹלִים הַתְּכַנּוּנִיִּים שְׁמִנִּינוּ לְעִיל, יֵשׁ לְהַתְּחַשֵּׁב גַּם בּוֹ (רְאוּ: ע"א 7394/03 נְכִסֵּי ר.א.ר.ד חֲבֵרָה לְבִנְיָן בְּע"מ נ' מִנְהַל מִס שְׁבַח רְחוּבוֹת, פְּס' 14 (נְבו, 6.12.2006); בְּגִיץ 3017/05 חֲבֵרַת הַזֶּרַע (1939) בְּע"מ נ' הַמוֹעֲצָה הָאֶרְצִית לְתַכְנּוֹן וּבְנִייה, פְּס' 40 (נְבו, 23.03.2011); עֵת"מ (חִי) 23270-05-10 עֵטִיָּה נ' הוֹעֵדָה הַמְּחֻזִּית לְתַכְנּוֹן וּלְבְנִייה מַחֲזֵז חִיפָה, עֵמ' 10 (נְבו, 24.10.2010); עֵת"מ (ת"א) 4468-01-17 וְעֵדָה מְקוֹמִית לְתַכְנּוֹן וּבְנִייה רֵאוּשׁוֹן לְצִיּוֹן נ' וְעֵדַת הַמְּשֶׁנָּה לְעֵרָרִים שֶׁל הַמוֹעֲצָה הָאֶרְצִית, פְּס' 16 (נְבו, 26.07.2018); עֵת"מ (ת"א) 47348-09-11 לְרַמֵּן נ' הוֹעֵדָה הַמְּחֻזִּית לְתַכְנּוֹן וּבְנִייה תֵּל אֲבִיב, פְּס' 40 (נְבו, 15.01.2013); עֶרֶר 8/18 הַמוֹעֲצָה הַמְּקוֹמִית תֵּל מוֹנֵד נ' הוֹעֵדָה הַמְּחֻזִּית לְתַכְנּוֹן וּלְבְנִייה מַחֲזֵז מְרָכֵז, פְּס' 147-148 (נְבו, 02.09.2018); עֶרֶר (ת"א) 6134/17 קְבוּצַת הִירְדֵן חֲבִיבָה 14 עַל הַנְּהָר בְּע"מ נ' הוֹעֵדָה הַמְּקוֹמִית לְתַכְנּוֹן וּבְנִייה הַרְצֵלִיָּה, פְּס' 25 (נְבו, 02.07.2018)).

בענייננו, ככל שגם בהעדר הקמתו של חניון תת-קרקעי הבקשות המתוקנות להיתר אכן יציגו בתחומי המגרש היקף חניות עיליות העומד בתקן החל וביתר הדרישות התכנוניות והחוקיות החלות, הרי שגם מבחן התוצאה יוכיח שיש הצדקה לסטות מן ההוראה המנחה בתוכנית בנושא החניון התת-קרקעי. אמרנו, "ככל", מאחר ומצאנו שאכן קיימים ליקויים לא מבוטלים בתכנון המבוקש בבקשות המתוקנות להיתר בקומת הקרקע, המחייבים תיקון, בדגש על הסדרי התנועה והחניה המבוקשים, כפי שנפרט בהמשך (ס' 153-0, 160-168 ו-197(ג) להלן). דהיינו, רק לאחר תיקון הדרוש, יהיה ניתן להיווכח האם מבחן התוצאה אכן תומך בסטייה המבוקשת.

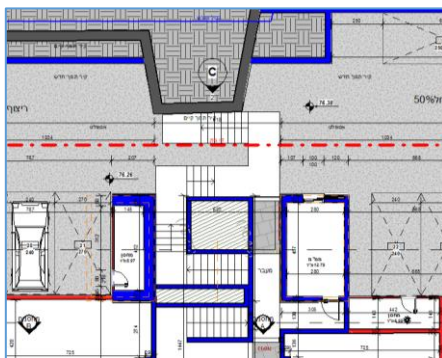
(ה) מספר הכניסות לרכבים למגרשים - אין ספק שככלל, שתי כניסות רכבים למגרש במקום אחת פוגעות בציבור ע"י הגדלת החיכוך בין תנועת הרכבים להולכי הרגל במדרכה, ע"י פגימה בחזות הרחוב, נראותו ורציפותו, ועל פי רוב גם ע"י הפחתת מספר מקומות החנייה ברחוב.

עם זאת, כאשר מדובר במגרשים גדולים יחסית כבענייננו (כ-3 דונם כל מגרש), הצפויים לאכלס 22 יח"ד ועוד 300 מ"ר שטחי מסחר, נראה שכניסה אחת ויציאה נפרדת הן תכנון סביר ומוצדק. יש לזכור שאין מדובר בכניסות דו-סטריט שכל אחת מהוה גם יציאה וגם כניסה, אלא בכניסה חד-סטריט אחת וביציאה חד-סטריט אחרת, שבכל אחת מהן החיכוך בין תנועת הרכבים להולכי הרגל הוא מופחת באופן יחסי. נראה לנו שיש לכך הצדקה במיוחד בנסיבות שבפנינו, נוכח העובדה שבכך ניתן "להרוויח" מקומות חניה איכותיים יותר בתחומי המגרש לאור שיפור יכולת התמרון בתחומי מגרש שהוא חד-סטריט.

עם זאת נעיר. אנו דוחים את טענת העוררת שאילו היה מוקם חניון תת-קרקעי, הדבר היה מחייב ממילא שתי כניסות למגרש "האחת לצורכי מסחר בקומת הקרקע, השנייה לחניון התת-קרקעי" (התייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024). לדעתנו, לו היה מוקם חניון תת-קרקעי כמוצג בנספח הבינוי המנחה לא היה צורך בהכרח בכניסה נוספת לרכבים בקומת הקרקע. לא בכדי, נספח התנועה המנחה של התוכנית אינו מציג כניסה לרכבים למגרשים בקומת הקרקע. ניתן להסדיר חניה לרכב תפעולי גם בחניון תת-קרקעי ולחלופין לאפשר כניסתו למדרחוב בשעות מוגבלות, מצומצמות ויעודיות ולא כניסה קבועה לרכבים בקומת הקרקע.

כן נעיר. הגם שהעוררת הצהירה בפנינו שמבוקש בכל אחד מן המגרשים "כניסה אחת לכלי רכב (חד-סטריט) ויציאה אחת לכלי רכב (חד סטריט)" (עמ' 12 ש' 33 לפרוטוקול; עמ' 4 להתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024), הרי שלא מצאנו שבבקשות המתוקנות להיתר ניתן ביטוי ועיגון לחד-סטריטיות המגרש. יש לתקן זאת בהתאם. בכלל זאת, יש לקבוע ולסמן את צד הכניסה ואת צד היציאה למגרש. בקביעת הכניסה והיציאה יש לקחת בחשבון את כיוון זרימת התנועה בזכות הדרך שבחזית המגרשים.

בנוסף. בבקשה המתוקנת להיתר של מגרש 5004 מוצגות מדרגות בעורף המגרש, הן בקומת הקרקע והן בקומות המגורים הראשונה, כלהלן:



אפשר שלמדרגות אלה התכוונה הועדה המרחבית בדבריה "מוצגים מדרגות שלא מתבררות לשום מקום" (ס' 2.12.4 לכתב תשובתה). לא מצאנו את המדרגות הללו בחתכים של הגשה זו שיכלו להבהיר את מהותן, בדגש על השלכתן על תנועת הרכבים במיסעה, ככל שקיימת השלכה כזו. ככל שקיימות מדרגות בקומת הקרקע המונעות מעבר חופשי של רכבים, הרי שיהיה בכך בכדי למנוע את חד-סטריות המגרש והכניסות והיציאות ממנו. המדרגות אינן מופיעות בגיליון סכימת השטחים, לכאורה בניגוד לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים), תשנ"ב-1992. באופן חריג לסימטריות שנשמרה בין שני המגרשים, הרי שמדרגות אלו אינן מוצגות כלל בבקשה המתוקנת להיתר של מגרש 5001. בכל אופן, יש להבהיר או לתקן את סימון המדרגות האמורות, באופן שיהיה ברור שהן אינן חוסמות את המיסעה החד-סטרי בקומת הקרקע.

124. אם כן, אנחנו סבורים שהמבוקש בבקשות להיתר, אינו מגיע לכדי סטיות מהוראות מנחות בתוכנית שאין להתירן. עם זאת, בנסיבות, נראה שהסטיות המהותיות המבוקשות מצריכות פרסום קונקרטי אף בהעדר חובה סטטוטורית כזו. בכך נדון עתה.

חובת פרסום סטייה מהותית מנספח מנחה

125. אף שמצאנו שמדובר בהוראות מנחות ושקיימים שיקולים ענייניים ותכנוניים לאשר את הסטייה המבוקשת מהן, הרי שסטייה מהותית מהוראות מנחות מצריכה בנסיבות מסוימות לנקוט בפרוצדורה של פרסום להתנגדויות. זאת אפילו שאין מדובר בהקלה מתוכנית כהגדרתה בס' 1 לחוק.

כך נקבע למשל בערר 6017/15 וקנין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון (נבו, 28.05.2015):
"על ועדה מקומית המבקשת להפעיל את שיקול דעתה ולאשר סטיות מהותיות מנספח בינוי, שיש בהן משום פגיעה אפשרית בצדדים שלישיים, לקיים הליך פרסומי ושמיעת הציבור, אף אם אין נדרשת הקלה"

126. אכן, נראה שהחובה לנקוט בהליך של פרסום להתנגדויות הכתה אחיזה בהחלטות ועדות הערר, מקום שמתבקשת סטייה מהותית מהוראה מנחה בתוכנית, כבענייננו (ראו למשל ערר 194/17 הורביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פס' 42 (נבו, 08.06.2017); ערר 1531-05-21 יוסף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות, פס' 118 ואילך (נבו, 01.08.21); ערר 76/06 בר-און נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה, פס' 129-127 (נבו, 08.04.2008); ערר 5034/10 ש.ג. גלגל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בעמ' 10 (נבו,

4.3.2010; עֶרֶר 193/11 וְעַד שְׁכֻנַת עֵין כֶּרֶם נ' רִשׁוֹת רִישׁוֹי מְקוֹמִית יְרוּשָׁלַיִם, פְּס' 93-95 (נִבְר, 13.07.2011); עֶרֶר 8108/12 חֲבֵרַת הַרְבּוּעַ הַכְּחוּל נִדְל"ן בַּע"מ נ' הוֹעֵדָה הַמְקוֹמִית לְתַכְנוֹן וּבְנִיָה רַעֲנָנָה, פְּס' 35-36 (נִבְר, 13.10.2016).

127. בית המשפט העליון סיכם את מגמת הפרסום הכללית החלה בדיני התכנון והבניה, גם בהעדר חובה סטטוטורית, כך (הלכת שוחט, פס' 47):

"חלה כיום מגמה, אשר התגברה ברבות השנים, ואשר במסגרתה הכיר בית-משפט זה בשיתוף הציבור בהליך המנהלי, גם בהיעדר חובה סטטוטורית... בהלכה הפסוקה נעשה שימוש בעקרון השיתוף כעקרון פרשני, וניתנה עדיפות לפרשנות המקדמת את ערך השיתוף בתחום דיני התכנון והבניה..."

128. אם כן, לגישה הסבורה שקיימת חובת פרסום להתנגדויות במקרה של סטייה מנספח מנחה של תוכנית, יש בהחלט על מה לסמוך.³

129. אנו סבורים שבענייננו, מלכתחילה, היה מקום לנקוט בהליך של פרסום להתנגדויות ביחס לסטיות המבוקשות מנספח הבינוי ונספח התנועה המנחים של התוכנית, וכי היה מקום לאפשר לציבור להשמיע טענותיו, בטרם תתקבל החלטה לאשר את הבקשות להיתר שבפנינו.

שכן, מדובר בסטיות מהותיות, גם אם סבירות, מהוראות מנחות בתוכנית. הסתמכות הציבור על התכנון כפי שהוצג בנספחים המנחים של התוכנית, אף שהוא מנחה בלבד, מצדיקה לדעתנו בנסיבות שבפנינו לאפשר לציבור להישמע, לכל הפחות בהליך מקוצר של פרסום להתנגדויות בשלב היתרי הבניה כתנאי לאישור הסטיות המבוקשות מהתכנון המנחה בתוכנית. זאת גם לשם טיוב ההחלטה לגבי הבקשות להיתר וגם לצורך הגשמת ערך שיתוף הציבור.

130. בענייננו ננקט אומנם הליך של פרסום להתנגדויות של ההקלות שהתבקשו, לפי ס' 149(א) לחוק ולא הוגשו התנגדויות (ס' 6-8 לעיל). אך פרסום זה, לא כלל התייחסות קונקרטית לסטיות המבוקשות מנספחי הבינוי והתנועה המנחים של התוכנית, מאחר ואלו אינם מצריכים הליך של הקלה.

131. והרי, בדיעבד, גם מקום שבו חלה חובת פרסום סטטוטורית ונעשה פרסום שלא כלל את כל הפרטים הדרושים, יכול להוות פרסום מספק.

שכן, "ככלל, מי מן הציבור אשר מבקש להתנגד לבקשה להיתר, אינו יכול להגיש התנגדות רק בהסתמך על הפרסום בלבד ונדרש הימנו לבחון את הבקשה להיתר לגופה, בה מצויים כל פרטי הפרטים הדרושים לצורך הגשת התנגדות" (עֶרֶר 1074-07-23 אהרון נ' הוֹעֵדָה הַמְקוֹמִית לְתַכְנוֹן וּבְנִיָה תֵל אַבִּיב-יָפוֹ, פְּס' 84 (נִבְר, 14.02.2024)).

דהיינו, מכך שלא הוגשו התנגדויות חרף הפרסום שנעשה (ס' 6-8 לעיל), ניתן ללמוד שהציבור אינו רואה עצמו נפגע מהבקשות להיתר, לרבות ביחס לסטיות שהתבקשו במסגרתן מהנספחים המנחים של התוכנית.

132. כך בוודאי בענייננו, שאין מדובר בחובת פרסום סטטוטורית, כי אם בחובת פרסום יציר החלטות ועדות הערר בלבד. יתרה מזאת. למיטב ידיעתנו, עד הנה טרם נקבעה הלכה מחייבת ע"י בית המשפט העליון לעניין פרסום סטייה מהוראה מנחה בתוכנית.⁴ נראה שגם בתי המשפט המחוזיים

³ ביחס ל"הטלת חובות פרסום מוגברות" העולות על אלו שנדרשו בחוק, בכל הנוגע לדרכי פרסום מתן הזכות להתנגד לתוכנית, ראו והשוו ביקורת אצל ש' דנה ושי' זינגר דיני תכנון ובניה, בעמ' 503 (2015), הסבורים שמדובר ב"תופעה לא רצויה", שעשויה לעורר שאלות וקשיים רבים אותם הם מונים שם.
⁴ כפי שהעיר למשל בימ"ש מחוזי בעת"מ 54445-07-17 דהן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק, פס' 20 (נבו, 19.11.2017): "לא מצאתי בין פסקי הדין אליהם הפנה ב"כ העותרים בסיכומיו הלכה מחייבת לפיה שינוי מהותי של נספח בינוי מנחה בתוכנית בינוי... מחייב תמיד פרסום".

טרם הגיעו לתמימות דעים בנושא (ראו למשל עמ"נ 6524-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ, פס' 28 (נבו, 22.07.2018)). במקרה היחיד של מיטב ידיעתנו שאלת פרסום סטייה מנספח מנחה של תוכנית הגיעה לפתחו של בימ"ש העליון, הוא העדיף במפורש שלא להכריע בסוגיה ואף מצא להעיר כי "דעתו נוטה" לכך שדווקא לא קיימת חובת פרסום סטייה מהותית מנספח מנחה (עמ"מ 2015/08 בר-און נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מטה יהודה, פס' 17 (נבו, 31.12.2012) (להלן - הלכת בר-און)).

133. על כן, בנסיבות ענייננו, אף שנפגע במידה מסוימת עקרון שיתוף הציבור, הרי שלדעתנו אין בפגם זה כשלעצמו בנסיבות, בכדי למנוע את אישור הבקשות להיתר על ידינו בשלב זה (השוו: הלכת בר-און, פס' 17; עמ"מ 317/10 שפר נ' יניב, פס' 26 (נבו, 23.08.2012); עת"מ 37051-07-16 נציגות הבית המשותף בר'ח' הדגל העברי 18-16 ראשל"צ נ' ועדת ערר המחוזית מחוז מרכז, פס' 27-28 (נבו, 1.7.2018); עת"מ 14/98 אוסקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, עמ" 9-7 (נבו, 18.5.1998)).

134. עם זאת, אנו סבורים שבכל זאת מן הראוי לקיים בענייננו פרסום להתנגדויות, שיפרט את כל אותן סטיות המבוקשות מהנספחים המנחים של התוכנית, אף בדיעבד, ולו לשם הנראות. נבחר שוב למען הסר ספק שאין בביצוע פרסום כאמור בכדי לרמוז שמדובר בהליך של הקלה, הליך שאינו רלוונטי לענייננו (ראו ערר להבים לעיל, פס' 56; עת"מ 24711-10-14 לביא נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, פס' 24 א (נבו, 20.09.2015); ערר 6024/17 שורץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע, פס' 13 (נבו, 06.04.2017); עמ"נ 6524-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ, פס' 28 (נבו, 22.07.2018)).

135. הפרסום האמור להתנגדויות יעשה בנסיבות החריגות שלפנינו במקביל להמשך קידום הבקשות המתוקנות להיתר וחרף אישורן על ידנו בהחלטתנו זו, בתנאים כפי שנפרט בהמשך. ככל שיוגשו התנגדויות, אלו ידונו על ידינו, במסגרת הערר שבכותרת ובמידת הצורך ניתן הוראות מתאימות. לצורך כך, העוררת תגיש לאישורנו נוסח מוצע של פרסום, בתוך 7 ימים ממועד החלטתנו זו.

136. באשר לעיתוי הפרסום להתנגדויות - ככלל, יש להקדים כמובן את הפרסום להתנגדויות ואת שמיעתן לאישור הבקשות להיתר. עם זאת, בקשה להיתר בניה הינה השלב האחרון של ההליך התכנוני, שתחילתו באישורה של התוכנית מכוחה מוצא ההיתר. שלב הדיון באישור התוכנית כולל הליכים נרחבים מסוגים שונים, לשמיעה ושיתוף הציבור בכללותו. בכלל זאת, בשלב זה עומדת ל"כל מעונין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית" שהופקה - זכות רחבה להגשת התנגדויות (ס' 100 לחוק). לעומת זאת, משאשרה התוכנית וקיבלה תוקף, כובד המשקל של מטוטלת האינטרסים הציבוריים עובר אל עבר האינטרס הציבורי ביישום ומימוש יעיל ומהיר של תוכניות בידי בעלי המקרקעין המגישים בקשה להיתר בניה, ללא עיכובים שאינם צריכים. על כן, בשלב יישום התוכנית החלה, הדין מצמצם מאוד את האפשרות להגשת התנגדויות לבקשה להיתר, ומתיר זאת רק במקרה שבו הבקשה להיתר אינה תואמת את התוכנית שאושרה, אלא כוללת בקשה להקלה או שימוש החורג מזה שהותר בתוכנית כהגדרתן בסעיף 1 לחוק (ראו ס' 147-149 לחוק; עמ"מ 1461/20 אנטרים אינווסטמנטס (ישראל) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פס' 11-12 (נבו, 04.05.2021)).

בענייננו, בהעדר חובה סטטוטורית לבצע פרסום להתנגדויות של הבקשות להיתר במסגרתן מבוקשת סטייה רק מהנספחים המנחים של התוכנית, בשים לב לכך שפרסום של ההקלות שהתבקשו כבר נעשה לפי סעיף 149 לחוק ומבלי שהוגשו התנגדויות, ומאחר וקידום הבקשות להיתר שבפנינו כבר התעכב דיו משך מספר שנים, הרי שמצאנו באופן חריג שאין הצדקה להרחיב את האפשרות להגשת

התנגדויות לבקשות להיתר עד כדי עיכוב נוסף בקידום הבקשות להיתר שבפנינו בשלב זה. בנסיבות החריגות שבפנינו, שבהם ספק אם בכלל יש מקום לנקוט בהליך נוסף של פרסום להתנגדויות, אנו סבורים שיש לתת את הבכורה לאינטרס הציבורי בקידום הבקשות להיתר שבפנינו ודי בכך שהפרסום להתנגדויות יתקיים במקביל כאמור להמשך קידום הבקשות להיתר וחרף אישורן על ידנו (השוו בג"ץ 2911/94 באקי נ' קלעגי, פס' 18 (נבו, 6.11.1994) העוסק חריגים שבהם ניתן לקיים "שימוע מאוחר").

137. באשר לשמיעת ההתנגדויות על ידינו - משעה שוועדת הערר רכשה סמכות לדון בערר שהגיש מבקש להיתר, וכך קבענו בענייננו (ס' 100-104 לעיל), ועדת הערר דנה בערר כ"מוסד תכנון" מקצועי גבוה יותר בהיררכיה התכנונית. כמוסד תכנון, ועדת הערר רשאית לשים את שיקול דעתה המקצועי במקום שיקול דעתה של הוועדה המקומית ולדון ולהחליט בערר "דה-נובו".

עמד על כך בית המשפט העליון למשל בעע"מ 5097/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, פס' 16 (נבו, 06.08.2020), כך:

ועדות הערר המחוזיות הוקמו במסגרת תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, והרכבן, תפקידיהן וסמכויותיהן הוסדרו במסגרת סימן ב'1 לפרק א' לחוק (סעיפים 12א-12ה). ועדת הערר הוסמכה בין היתר "לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית" (סעיף 12ב(א)(1) לחוק). תפקיד ועדת הערר אינו הפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות הוועדה המקומית, אלא קיום בחינה מקצועית-תכנונית של החלטות הוועדה המקומית לגופן, כמוסד תכנון מקצועי גבוה יותר בהיררכיה התכנונית -

"ככל שמדובר בהליך המתקיים בפני ועדת ערר, שהיא בגדר 'מוסד תכנון', כהגדרתו בסעיף 11א(א) לחוק התכנון והבניה, הרי שוועדת הערר רשאית לשים את שיקול דעתה המקצועי במקום שיקול דעתה של הוועדה המקומית. הביקורת שמפעילה ועדת הערר נעשית בדרך של בחינה מחדש (DE NOVO) של החלטה, בהתאם לשיקולים מקצועיים ותכנוניים (סעיף 152(ד) לחוק התכנון והבניה). בכך, שונה ביקורתה של ועדת הערר מהביקורת המופעלת על ידי בתי המשפט, כפי שהובהר לעיל" (עע"מ 2131/12 טל נ' ועדת ערר המחוזית ת"א, [פורסם בנבו] פסקה 18 (16.1.2013))

138. אנו סבורים שסמכות זו של ועדת הערר כוללת בנסיבות חריגות כבענייננו, גם את הסמכות לפרסם את הבקשה להיתר להתנגדויות ובמידת הצורך לשמוע ולדון בהתנגדויות לגופן כאמור. סמכות זו קבועה במקרה שבפנינו במפורש גם בסעיף 157(ד) לחוק, הקובע שבמקרה שבו ועדת מקומית לא החליטה בבקשות להיתר במועד כבענייננו, הרי ש"ועדת הערר תדון בבקשה ותכריע בהתנגדויות, אם הוגשו, במקום הוועדה המקומית" (ס' 98-101 לעיל; ראו גם עע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ, פס' 11-14 (נבו, 13.09.2020)).

139. לאחר שהסרנו מדרכנו את השאלות המקדמיות של עיון מחדש בהחלטת ועדת הערר (שניתנה בהרכב אחר), של התנאים המוקדמים לדיון בבקשות להיתר ושל התרת הסטיות המבוקשות מההוראות המנחות של התוכנית, נוכל להתפנות לדון ולהכריע בטענות שנתרו לגוף הבקשות המתוקנות להיתר. נעסוק עתה בטענות אלו כסדרן.

הכרעה ביתר הנושאים שבמחלוקת לגוף הבקשות המתוקנות להיתר

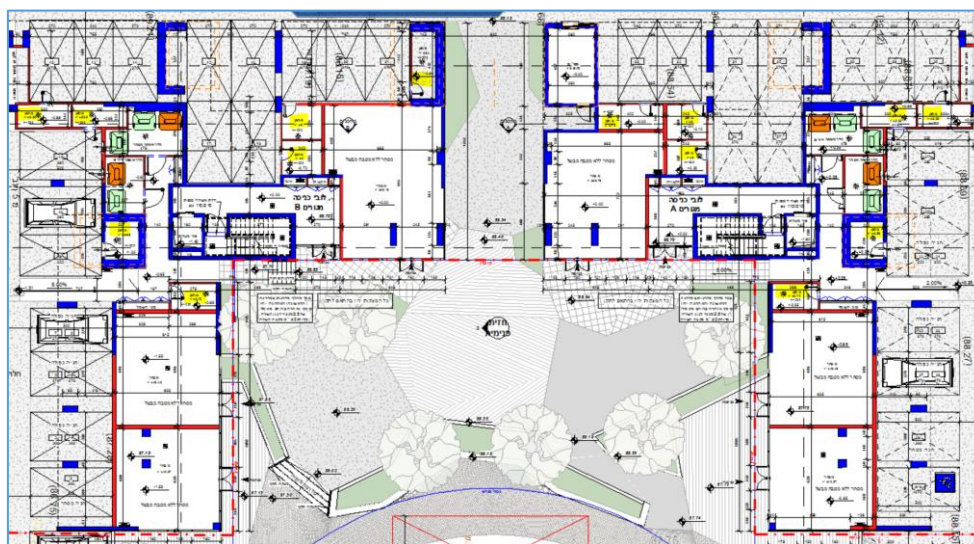
140. נפתח ונבהיר כבר עתה. עיון בבקשות המתוקנות להיתר, לרבות בהגשה בגרסה המעודכנת שהוגשה לאחר הדיון בפנינו, מעלה שקיימים ליקויים שמחייבים תיקון, בדגש על הסדרי התנועה והחניה המבוקשים, כפי שנפרט בפרק זה.

המחסנים

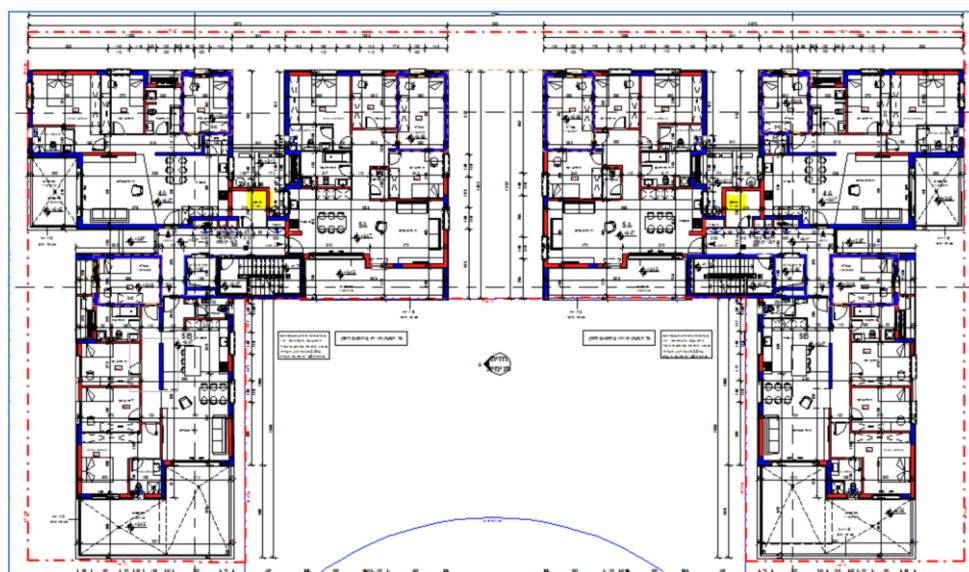
141. לגבי **מיקום המחסנים** – לעניין החשש שהעלתה הועדה המרחבית לגבי פלישת דלת המחסנים לתאי החניה בקומת הקרקע, מקובלת ומספקת לדעתנו עמדת העוררת לפיה "תותקן למחסן דלת הזזה, או דלת נפתחת פנימה". אלא שעיון בהגשה של הבקשות המתוקנות להיתר, גם בגרסה המעודכנת לאחר הדיון בפנינו, מעלה שנושא זה טרם הוסדר במלואו (ראו למשל את דלת המחסנים הצמודים לחניות מספר 12-11 ו-30-31 בגיליון החניות של הגשה של מגרש 5001). יש אפוא לתקן את הבקשות המתוקנות להיתר, כך שלא יוצגו דלתות מחסנים הנפתחות אל תוך תא חניה.

142. לגבי **מספר המחסנים** - לא נראה שיש מחלוקת בין הצדדים שיש להציג לפחות מחסן אחד לכל יח"ד (ס' 4 להתייחסות המשלימה של העוררת מיום 2.6.2024). גם אנו סבורים שתכנון איכותי ונכון מצדיק הצגת מחסן אחד לפחות לכל יח"ד, בוודאי בבנייה חדשה ולרבות בבנייה רוויה (זאת בין אם חלה בעניינינו תוכנית המחסנים ש/מק/950/א, ובין אם לאו). דהיינו, נדרשים 22 מחסנים בכל מגרש. הגם שבכתב תשובתה הועדה המרחבית טענה שלא הוצגו 22 מחסנים כנדרש, בהתייחסויותיה המשלימות לאחר הדיון בפנינו נראה שהועדה המרחבית זנחה טענתה זו.

כך או כך, למען הסר ספק נבהיר שעיון בבקשות להיתר מעלה שיש לקבל את טענת העוררת לפיה בכל מגרש מוצגים 22 מחסנים כנדרש. מתוכם, מוצגים 14 מחסנים בקומת הקרקע בכל מגרש, כלהלן (מתוך הבקשה להיתר במגרש 5001, המחסנים סומנו על ידינו בצהוב):



בנוסף, מוצגים 2 מחסנים בכל אחת מארבעת הקומות העליונות, כשכל מחסן בשטח של 4.98 מ"ר עד 5.01 מ"ר. סה"כ מוצגים 8 מחסנים בקומות העליונות, כלהלן (מתוך הבקשה להיתר במגרש 5001, המחסנים סומנו על ידינו בצהוב):



143. לגבי **גודל המחסנים** - בבקשות המתוקנות להיתר כפי שעמדו בפני הועדה המרחבית עת קיבלה החלטותיה נשוא הערר, התבקשו שורה של מחסנים בקומת הקרקע בשטח של כ-4.6 מ"ר בלבד כל אחד ובקומות העליונות בשטח של כ-5 מ"ר לכל היותר. לטענת הועדה המרחבית יש להציג מחסן בשטח מינימאלי של 8 מ"ר לכל יח"ד. זאת לטענתה מכח "רוחה" של תוכנית המחסנים ש/מק/950/א, מכח תוכנית ש/1384 ומכח החלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023. לטענת הועדה המרחבית, מדובר ב"שטח שלא ניתן להמירו לשימוש אחר". אין בידינו לקבל טענות אלו.

מקובלת עלינו עמדת העוררת, לפיה תוכנית ש/1384 והחלטת ועדת הערר מיום 3.8.2023 אינן מחייבות מחסן בשטח מינימאלי של 8 מ"ר, כי אם "עד 8 מ"ר" בלבד. זאת בדומה למחלוקת באשר להיקף שטחי המסחר, שגם לגביהם התוכנית קובעת רק מגבלת מקסימום. אך בשונה מנושא היקף שטחי המסחר, הרי שבנושא היקף שטחי המחסנים התוכנית אפילו אינה קובעת הוראה מנחה, כי אם **מאפשרת בלבד**. מטעם זה אנו דוחים את טענת הועדה המרחבית בנושא זה. אין מניעה להציג בבקשות להיתר מחסנים בשטח קטן מ-8 מ"ר, תוך "המרת" השטח המקסימאלי שנקבע בתוכנית עבור כל מחסן, בשטחי שירות אחרים (השוו למשל לתקנה 10 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, שקובעת שניתן "להתיר שינוי שטח שירות פלוני לשטח שירות שימש מטרת שירות אחרתי").

באשר לתחולת תוכנית המחסנים ש/מק/950/א, הרי שמקובלת עלינו טענת העוררת שתוכנית זו אינה חלה בענייננו. זאת באשר תוכנית זו מחילה חובת הקמת מחסן דירתי רק "במגרשים המיועדים למגורים **צמודי קרקע**" (ס' 6 להוראות תוכנית ש/מק/950/א), בעוד ענייננו בבנייה רוויה. זאת גם מאחר ותוכנית זו מחילה חובת הקמת מחסן דירתי רק **ביעוד מגורים** (שם), בעוד ענייננו ביעוד משולב למגורים ומסחר (השוו למשל ליעודים "אזור מגורים ב-1"; "אזור מגורים ב-2"; ו"אזור מסחר משולב", על פי תכנית ש/במ/558 "גבעת פרדיס" שפורסמה לאישור ביום 30.4.1995).

עם זאת נעיר. איננו מקבלים את טענת העוררת לפיה תוכנית ש/מק/950/א אינה חלה מאחר ותוכנית ש/1384 "אינה מנויה בה". על פי הקבוע בה, תוכנית ש/מק/950/א חלה "על כל מרחב תכנון מקומי של

הוועדה המקומית" לרבות "בישובים: פרדיס... (ס' 1 להוראותיה). השאלה לדעתנו הינה האם המקרקעין נשוא הערר נכללו בתחומי הישוב פורדיס במועד אישור תוכנית ש/מק/950/א (ביום 23.4.2002). למיטב בדיקתנו, גוש 11288 בו מצוי מגרש 5004 נכלל בתחומי המועצה המקומית פורידיס כבר החל משנת 1985, עם פרסום⁵ צו המועצות המקומיות (א) (פורידיס, תיקון), התשמ"ה-1985 (ק"ת תשמ"ה מס' 4744 מיום 3.1.1985 עמ' 479),⁶ ולכן תוכנית המחסנים יכלה באופן עקרוני לחול בשטח מגרש זה. לעומת זאת, גוש 11289 בו מצוי מגרש 5001 נכלל לראשונה בתחומי המועצה המקומית פורידיס רק החל משנת 2008, עם פרסום צו המועצות המקומיות (א) (פורידיס, תיקון), התשס"ח-2008 (ק"ת תשס"ח מס' 6711 מיום 10.9.2008 עמ' 1397) ולכן תוכנית המחסנים אכן אינה חלה על שטח מגרש זה.

כך או כך, גם אם תוכנית המחסנים ש/מק/950/א הייתה חלה, הרי שהיא מותירה שיקול דעת להתיר הקמת מחסנים בשטח קטן מ-6 מ"ר, במידה ו"ההקטנה נדרשת מסיבות ארכיטקטוניות או מגבלות של שטח" (ס' 8.ג.3 להוראותיה).

בעקבות ובהתאם לאמור בדיון בפנינו, העוררת אישרה שיש בידיה להגדיל את שטח המחסנים בקומת הקרקע, כך ששטחם של אלו "אחרי ההגדלה, הוא בין 5.25 מ"ר ל-7.20 מ"ר" (התייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024). בהעדר שינוי שטח המחסנים בקומות העליונות, שטחם נותר 5.01 מ"ר ו-4.98 מ"ר כאמור. הגם שהיינו מעדיפים מחסנים גדולים יותר, הרי שטווח השטחים שהוצג מקובל עלינו בנסיבות ונראה מספק נוכח מגבלות השטח. אלא שעיון בהגשה של הבקשות המתוקנות להיתר בגרסה המעודכנת לאחר הדיון בפנינו, מעלה שנושא זה טרם הוסדר במלואו, לפחות בגיליון חישוב השטחים שלכאורה אינו תואם את שטח המחסנים כמוצג בגיליון החניות של הגשה זו (ראו למשל חישוב השטחים של שטחי מחסנים מספר 5, 6, 8 ו-11 בקומת הקרקע של מבנה 1 בהגשה של מגרש 5001). יש להסדיר ולתקן את הבקשות המתוקנות להיתר בהתאם ובכלל זאת לוודא התאמה בין הגיליונות השונים בכל הנושאים.

144. נדגיש. יש לשמור על גודל מינימאלי של 5.25 לכל מחסן בקומת הקרקע, בשאיפה להיקף משמעותי של מחסנים שגודלם קרוב יותר לשטח של 7.20 מ"ר. כן, יש לשמור על גודל המחסנים בקומות דירות המגורים בשטח של 5.01 מ"ר ו-4.98 מ"ר לפחות.

145. אנו דוחים אפוא את כל טענות הוועדה המרחבית בנושא המחסנים ומאשרים את מספר המחסנים כפי שהם מוצגים בבקשות המתוקנות להיתר ואת היקף השטח של כל מחסן כמבוקש בהתייחסות המשלימה של העוררת מיום 6.5.2024.

אלמנטים בחזית המגרש

146. לגבי מיקום צובר הגז - לטענת הוועדה המרחבית מיקום "צובר הגז" בחזית המגרש פוגע "בחזות העירונית והמסחרית בניגוד להחלטת ועדת הערר" בערר הקודם, קוטע את המדרכה ופוגע בבטיחות הציבור (ס' 2.12.1-2.12.3 לכתב תשובתה). לטענתה, מיקום צובר הגז בחזית, עומד "בניגוד להוראות התכנית, באופן המהווה מפגע בטיחותי, סביבתי ונופי" ולטענתה "בשעות פריקה וטעינה יגרום הדבר לחסימת הכביש והטיילת תוך פגיעה בהלכתיות" (תגובת הוועדה המרחבית מיום 29.5.2024).

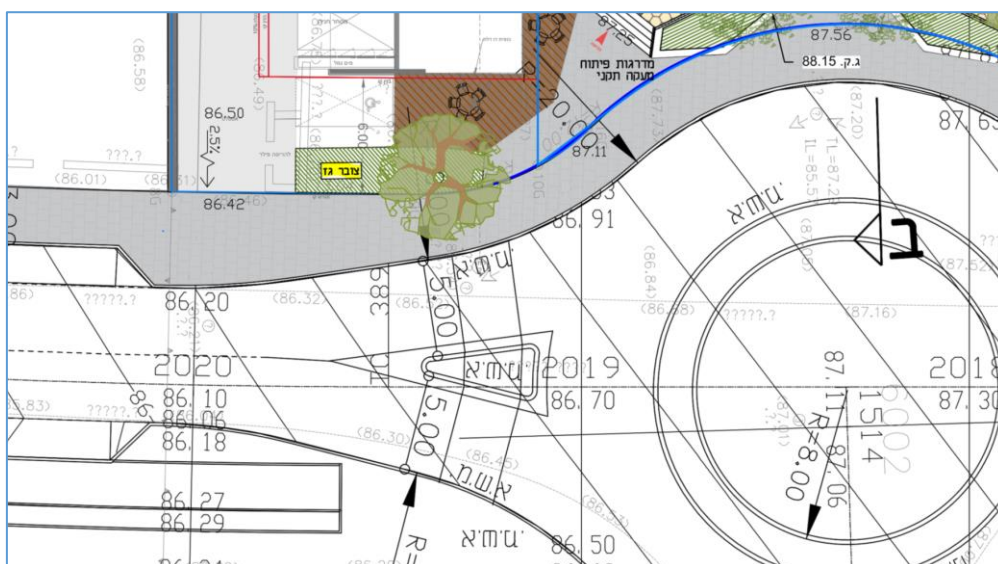
⁵ ראו סעיף 17 לפקודת הפרשנות: "תקנות בנות־פעל תחיקתי יפורסמו ברשומות, ותחילת תקפן ביום פרסומן, אם אין הוראה אחרת בענין זה".

⁶ זאת להוציא חלק מחלקה 2 בגוש זה, שאינה רלוונטית לענייננו.

147. אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה אין מגבלה סטטוטורית למקם מתקני תשתית נדרשים בחזית המגרש, לרבות צובר גז, ובלבד שאכן מדובר במתקנים מוטמנים בעיקרם, המשתלבים בגיוון כטענת העוררת, ובאופן שאינו פוגע בחזות העירונית והמסחרית של קומת הקרקע והמדרחוב.

148. בכל הנוגע לנראות ונצפות, נדמה שטענות הועדה המרחבית כנגד מיקום צובר הגז נבעו מחוסר הבנתה שמדובר במתקן תת-קרקעי מוטמן ברובו המוחלט (ראו דברי מהנדס הועדה בעמ' 12 ש' 20 לפרוטוקול הדיון). מכאן שמן הראוי לציין פרט זה על גבי תוכנית ההגשה, באופן שיובהר שמדובר במתקן מוטמן (זאת למרות שלמיטב ידיעתנו, רשות הכבאות ופיקוד העורף ממילא אינם מאשרים צוברי-גז על-קרקעיים באזורי מגורים).

149. בכל הנוגע לפגיעה בהסדרי התנועה והחשש הבטיחותי שהעלתה הועדה המרחבית, כיכר התנועה והממשק שלה עם המגרשים אכן לא הוצגו כדבעי בגיליון החניות של הגשות של הבקשות המתוקנות להיתר. עם זאת, על פי גיליון תוכנית הפיתוח בהגשות אלו, ניתן להבחין שמיקום צובר הגז בחזית הקדמית, מבוקש בסמיכות לכיכר-התנועה ומול אי-התנועה ("המשולש"), כלהלן (מגרש 5001):



על כן, מיקום צובר הגז אכן אינו מיטבי, בעיקר מאחר ועמידת רכב התדלוק מול צובר הגז עלולה לחסום את כיכר-התנועה ולמצער לפגוע בזרימת התנועה בה, המורכבת ממילא כבכל צומת וכיכר-תנועה.

150. עם זאת, בהעדר חלופת מיקום טובה אחרת, הרי שאנו סבורים שבהינתן שבהמשך השדרה מתוכנן מפרץ חניה שיכול לשמש גם לצורך עמידת רכב תדלוק צובר הגז, הרי שניתן לפתור את החשש מחסימת כיכר-התנועה. זאת ע"י הצבת מכשולים מתאימים בשפת המדרכה שימנעו כל עלייה של רכב על המדרכה, גם באופן חלקי, דבר שיפחית את הסבירות שרכבים יעמדו במקום. ניתן גם להציב במקום שילוט המכוון קונקרטי אל ספקי הגז, המבהיר להם את האיסור החל לעמוד מול צובר הגז גם לזמן קצר לשם תדלוק.

151. ככל שהדבר יידרש, חזקה על רשות התמרוך המקומית שתקבע הסדרי תנועה שיבטיחו את בטיחות משתמשי הדרך (על פי סמכותה מכח תקנה 18(ב) לתקנות התעבורה, התשכ"א-1961). די לנו שלא הוכח שמיקום צובר הגז יהווה בהכרח סכנה בטיחותית, ובוודאי שלא כזו שאינה ניתנת להסדרה במקרה הצורך על ידי הגורם המוסמך (רשות התמרוך המקומית כאמור).

152. בכל אופן, העוררת תתייחס גם לנושא מיקום צובר הגז במסגרת ההשלמות שיוגשו על ידה מטעם יועץ התנועה המוסמך מטעמה (ס' 172 להלן).

153. לגבי **רחבת כיבוי אש** (חניה לכבאית) - מאחר והבניינים המבוקשים עולים על 13 מ' גובה, הרי שהם מהווים "בנין גבוה" כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970. בבניין מסוג זה נדרשת הצגת "דרך גישה ורחבת היערכות של רכב כבאות והצלה" (פרט 3.7.51 לתקנות האמורות).

בבקשות המתוקנות להיתר מוצגת רחבת כיבוי אש לכבאית בחזית המגרש, בתחום כיכר-התנועה. לטענת הועדה המרחבית מדובר במפגע מאחר ו"במקרה חרום הכביש יחסם" (ס' 2.12.2 לכתב תשובתה).

בנושא זה אנו סבורים שהצדק לכאורה עם הועדה המרחבית. יש קושי בהצגת רחבת כיבוי אש בעיצומה של כיכר-תנועה, המהווה לכאורה מפגע תנועתי לשכונה כולה. נראה גם שרחבת כיבוי האש המבוקשת מצויה במרחק העולה על 6 מטרים מן ה"חלק הבולט ביותר של חזית הבנין שבה חלון חילוץ" בניגוד לדרישת התקנות (פרט 3.7.5.1(3) לתקנות האמורות).

על כן, נראה שמוטב להציג מיקום חלופי לרחבת היערכות לרכב כבאות והצלה שאינו בתחום כיכר-התנועה ובקרבה מספקת לבניינים. עם זאת, אנו מותירים זאת לשיקול דעת רשות הכבאות ופיקוד העורף ורשות התמרון המקומית, שהם גורמי המקצוע בנושא זה ויש לקבל את אישורם למיקום המבוקש לרחבה האמורה.

154. לגבי **החניות בחזית** - לטענת הועדה המרחבית, הבקשות להיתר מציגות "שתי חניות בחזית המגרש בניגוד להחלטת וועדת [ה]עיר שקבעה [ש]לא יותרו מתקנים, מחסנים וכדומה בחזית" (ס' 2.12.2 לכתב תשובתה), "תוך קיטוע המדרכה ופגיעה בבטיחות הציבור" (שם, ס' 2.11.2).

אנו דוחים טענות אלו של הועדה המרחבית. החלטת ועדת העיר בערר הקודם לא התייחסה לחניות בחזית המגרש, כי אם למחסנים בלבד. לא מצאנו טעם למנוע חניות בחזית המגרש. ודוק: מדובר בחניה אחת למסחר וחניה אחרת לרכב נכים מסחרי, שהוצבו לכאורה בחזית המגרשים. לדעתנו, מיקום חניות אלו כפי שהוא מוצג בבקשות המתוקנות להיתר, אינו מפר את החזות המסחרית של קומת הקרקע המסחרית, כי אם משתלב עימן כמקובל בכל חזית מסחרית. החניות האמורות מצויות אומנם בתחום המרווח הקדמי, אך לא מצאנו לכך מניעה חוקית (ראו פרט 4.09(7) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970). החניות מוקמו במקביל לזכות הדרך והתמרון מהן יעשה אל תוך המיסעה בתחום המגרש, ולא לכיוון זכות הדרך. משכך חניות אלו אינן קוטעות לדעתנו את המדרכה, שמצויה מחוץ לגבולות המגרש וגם לא את המדרכה וממילא שאינן מהוות פגיעה בבטיחות הציבור.

עם זאת, למען הסר ספק, אנו מורים שהבקשות להיתר יתוקנו באופן שיוסף סימון מתאים של אלמנט שימנע תמרון רכבים ישירות מזכות הדרך אל מקומות החניה שבחזית המגרשים.

החניות

155. לגבי **מספר מקומות החניה** -

עבור **המגורים** - אין מחלוקת בין הצדדים שתקן החניה למגורים החל בענייננו הוא **1.5 חניות לכל יח"ד**, לאור התקן המינימאלי הקבוע בסעיף 4.11.2(ה) להוראות התוכנית (ס' 2.12.2 לכתב תשובת הועדה

המרחבית; עמ' 11 ש' 8 לפרוטוקול הדיון; עמ' 13 ש' 31 לפרוטוקול). בכל בקשה מתוקנת להיתר מבוקשות 22 יח"ד ומכאן שמוסכם על הצדדים שנדרשות 33 חניות למגורים בכל מגרש.

עבור המסחר - המקרקעין בענייננו מצויים ב"שוב בלא מתע"ן" והיקף הזכויות המאושר והמבוקש עולה על 100% משטח המגרש (109% שטחים עיקריים; ו-146% כולל שטחי שרות). מכאן, שחל בענייננו פרט 2.6 לחלק ב' של תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן - תקנות מקומות חניה), הקובע תקן של "1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר (מספר טווח)". בכל מגרש מבוקשים שטחי מסחר בהיקף של 300 מ"ר ומכאן שמקובלת עלינו עמדת הועדה המרחבית שנדרשות 6 חניות למסחר בכל מגרש (ס' 2.12.2 לכתב תשובתה).

סה"כ נדרשות אפוא 39 חניות למגורים ולמסחר בתחומי כל אחד מהמגרשים.

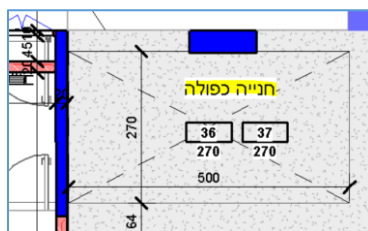
חניות נגישות - נוסף על 33 חניות למגורים ו-6 חניות למסחר נדרשות עוד 2 חניות נגישות בכל מגרש (תקנה 8 לתקנות מקומות חניה), אחת מהן ל"רכב רגיל" והאחרת ל"רכב גבוה" (פרט 8.110 (ג) ופרט 8.110 (א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970). בנושא החניות הנגישות אין מחלוקת בין הצדדים, ולכן אף אנו לא נעסוק בהן יותר (להוציא האמור בס' 166 ו-197 (יב)1 להלן).

לטענת הועדה המרחבית כל בקשה מתוקנת להיתר מציגה רק 28 חניות, בעוד שנדרשות 39 חניות בתחומי כל מגרש כאמור (33 חניות למגורים + 6 למסחר). על פי טבלאות שהציגה העוררת בהתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024, הרי שלטענתה הבקשה המתוקנת להיתר של מגרש 5001 כוללת 39 חניות למגורים ומסחר, ואילו של מגרש 5004 כוללת אף 41 חניות כאלו.

עיון בבקשות המתוקנות להיתר, מעלה שבמגרש 5004 מוצגות רק 40 חניות למגורים ומסחר (ולא 41 כטענת העוררת). בהקשר זה נראה שנפלה שגיאה גם בטבלה המסכמת שמצויה בתחתית גיליון החניה שבהגשה של מגרש 5004, גם בגרסה המעודכנת לאחר הדיון בפנינו ויש לתקן זאת כמובן. מספר החניות למגורים ולמסחר במגרש 5001 הוא כטענת העוררת (39 חניות).

כך או כך, אנו קובעים שמספר מקומות החניה המוצג בבקשות המתוקנות להיתר, לרבות באמצעות מתקני חניה (מכפילים), עומד בתקן הנדרש.

156. לגבי **מכפילי החניה** (מתקני חניה) - בדיון בפנינו, טען מהנדס הועדה המרחבית שלא הוצגו בבקשות המתוקנות להיתר תאי חניה הכוללים "מכפיל חניה" (עמ' 11 ש' 15 לפרוטוקול הדיון). עיון בבקשות המתוקנות להיתר בגרסה שעמדה בפני הועדה המרחבית עת קיבלה החלטותיה נשוא הערר, מעלה כי מתקני החניה סומנו וכוננו "חניה כפולה". כך (מגרש 5004):



כך או כך, בהתייחסותה המשלימה מיום 6.5.2024 העוררת שבה והבהירה כי היא מבקשת להקים 6 מתקני חניה (מכפילים) בכל מגרש. בתגובתה מיום 29.5.2024, הועדה המרחבית לא הביעה התנגדות למבוקש בהקשר זה. למעשה, הועדה המרחבית לא הציגה בפנינו כל התייחסות לנושא

מתקני החניה המבוקשים, וממילא שלא הציגה עמדה או מדיניות מרחבית עקרונית מטעמה השוללת הקמת מתקני חניה כמבוקש.

157. אכן, הישענות על מתקני חניה כפתרון חניה אינה עניין של מה בכך. בוודאי כשמדובר במספר לא מבוטל של מתקנים כאלו כבענייננו (6 מתקנים מבוקשים בכל מגרש). הגם שהשימוש במכפילי חניה הוא רצוי, באשר על פי רוב הוא מהווה ניצול יעיל של משאב הקרקע. הרי, שידוע הוא כי למתקנים אלו גם חסרונות לא מעטים. בכלל זאת, לא פעם מתקנים אלו נתקלים בתקלות ומצריכים תחזוקה תכופה; הפעלתם כרוכה לא פעם בסרבול או חששות סובייקטיביות שאינם מאפשרים את השימוש בהם לכל אדם; על פי רוב, דרישות הבטיחות והביטוח מחייבות שהנהג ישהה ברכב לבדו בזמן הכניסה והיציאה ממכפיל החנייה, באופן שלעיתים עשוי להכביד כשקיימים נוסעים נוספים ברכב. כל אלו מובילים לכך שהמשתמשים עלולים להעדיף להחנות בחניות חלופיות, לרבות מחוץ למגרש תוך העמסה על החניות הציבוריות. מכאן, שמתקני חניה אינם תחליף מוצלח להקמת חניון תת-קרקעי מוסדר ונוח לשימוש.

158. עם זאת, בנסיבות שבפנינו הגענו למסקנה שבשים לב להיקף יחידות הדיור (22) ושטחי המסחר המבוקשים (300 מ"ר), בכל מגרש, הרי ש-6 מתקני חניה בכל מגרש הם בגדר הסביר, וניתן לאשרם. אך זאת בכפוף לתנאים שלהלן:

(א) **מתקנים "בלתי תלויים"** - יש להקים מתקני חנייה "בלתי תלויים" בלבד, במובן זה שרכב חונה במתקן החניה יכול לתמרן אל תוכו ומחוצה לו, ללא תלות ברכב האחר באותו המתקן.

במקרה של מתקן חניה "בלתי תלוי", כל אחת מהחניות במתקן היא עצמאית ומבטיחה את מיצוי יתרון מתקן החניה, שהוא הגדלה אפקטיבית של מקומות החניה, ולא רק כהצמדה שנייה לאותה יחידה של מקום חניה חסום (כמו בחניות טוריות). נדמה שאף הועדה המרחבית אינה חולקת על כך שלצורך חישוב תקן החניה יש להביא בחשבון את כל תאי החניה במתקן חניה בלתי תלוי. אנחנו סבורים שבמיוחד בהתחשב בחסרונות מתקני החניה (ס' 157 לעיל) יש חשיבות למיצוי היתרון הגלום במתקנים אלו, ולכן יש להקים מתקני חניה "בלתי תלויים" בלבד.

יוער. במגרש 5001 מוקמו רק 20 חניות "חופשיות" שאינן חסומות ע"י תא חניה אחר, ולכן במגרש זה בכדי להבטיח עמידה בתקן החל, מן ההכרח להקים לפחות מתקן חניה אחד שהוא "בלתי תלוי" דווקא.

(ב) **חניה למסחר** - מתקני חניה בלתי תלויים כאמור בוודאי נדרשים במקומות החניה המיועדים לשרת גם את המסחר, כמבוקש להבנתנו על פי הבקשות המתוקנות להיתר. על פי המוצג בבקשות המתוקנות להיתר מוצגות רק 3 מקומות חניה "חופשיות" למסחר בכל מגרש, שאינן חסומות ע"י חניה אחרת ושסומנו כ"חניה מסחר". ייתר החניות הדרושות למסחר לפי התקן (6 בכל מגרש), מבוקשות כפי הנראה במתקני חניה. איננו רואים מניעה עקרונית שמתקני חניה ישמשו גם למקומות חניה הדרושות למסחר. אך זאת בכפוף לכך שמכפילי חניה אלו יהיו "בלתי תלויים" כאמור ובכפוף לכך שתאי החניה למסחר יהיו רק העליונים במתקן, שלרוב פשוטים יותר לשימוש. שכן, יש להקל על הלקוחות אקראיים המגיעים לחנויות המסחר, בעוד שאת

משתמשי דירות המגורים הקבועים ניתן לסגל לרמות שירות נמוכות יותר ולהצמיד להם את תאי החניה התחתונים במתקן שהם פחות נוחים לשימוש (ראו ס' 3.1 להנחיות משרד התחבורה⁷).

בכל אופן, יש לסמן על גבי ההגשות של הבקשות להיתר לפחות 6 חניות כ"חניה מסחר" בכל מגרש, ואין להסתפק בציון כזה לגבי 3 חניות בלבד כמוצג כעת. יקבע בהיתרי הבניה תנאי לפיו לא תתאפשר הצמדת 6 מקומות החניה שסומנו למסחר, לא ליחידות הדיור למגורים ולא ליחידות המסחריות והערה על כך תירשם במרשם המקרקעין.

(ג) **מפרט המתקן** - בקשה להיתר הכוללת מתקן חניה צריכה לכלול **מפרט טכני** של המתקן הנבחר, הכולל פירוט של כל נתוני המתקן הנבחר, ובכלל זאת מידותיו, גודל התא העילי ו/או התת-קרקעי והגבהים הדרושים, מרחקי תמרון נדרשים, ומנגנון ההפעלה הספציפי של המתקן הנבחר. לא ראינו שמפרט כזה צורף לבקשות המתוקנות להיתר ויש לצרפו.

(ד) **הצגת הבינוי הדרוש למתקן** - בקשה להיתר הכוללת מתקן חנייה צריכה להראות בהגשה את הבינוי הנדרשת עבור המתקן, וככל שהוא תת-קרקעי גם את הבור, לרבות חתכים המציגים את הגובה המקסימלי והמינימאלי של המתקן בתנוחותיו השונות. לא ראינו שבנייה כאמור הוצגה בבקשות המתוקנות להיתר ויש להציגה.

(ה) **סימון המתקן** - במקום "חנייה כפולה" יכתב לגבי החניות הרלוונטיות על גבי ההגשה "**מכפיל תת-קרקעי**" או "**מכפיל חניה עילי**", לפי העניין.

159. לגבי **החניות הטוריות למגורים** (החניות הכפולות) - הבקשות המתוקנות להיתר מציגות 8 חניות טוריות למגורים בכל מגרש. לטענת הועדה המרחבית "כל החניות הטוריות נספרות כיחידה אחת בלבד". אין בידנו לקבל טענה זו. בענייננו, התקן החל למגורים הוא 1.5 חניות לכל יח"ד כאמור. אילו הייתה מניעה להצמיד את החניות ליח"ד מסוימת, כך שכל אחת מן החניות נדרשה לשרת את כל יחידות הדיור בבניין באופן רנדומאלי על בסיס "מקום פנוי", הרי שאפשר שהיה טעם בטענת הועדה המרחבית. במקרה כזה, לא ניתן היה להביא בחשבון לצורך התקן את החניות החסומות בטור מאחורי חניה אחרת.

אלא שלטענת העוררת, "לחלק מהדירות יוצמד מקום חניה אחד בלבד ולחלק אחר מהדירות יוצמדו 2 מקומות חניה". יש לקבל טענה זו של העוררת, מאחר ולא מצאנו מגבלה המונעת הצמדת החניות כאמור ליחידות דיור מסוימות (השוו תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996). מכאן שיש להתייחס אל התקן החל כאל **ממוצע**, כמשתמע מטענות העוררת. במקרה זה, אכן נדרש ששני תאי חניה המצויים בטור בזה אחר זה יוצמדו לאותה יחידת דיור ויש לכלול סימון מתאים בהגשה של הבקשות להיתר ולקבוע מגבלה כזו בהיתרים שיינתנו והערה מתאימה במרשם המקרקעין. אך אין זה אומר שלא ניתן להביא את החניות הטוריות בחשבון לצורך עמידה בממוצע הנדרש על פי תקן החניה החל. לפי התקן החל, נדרשות לכאורה 22 חניות "חופשיות" בלבד למגורים. יתר "חצאי" החניות למגורים לפי התקן, יכולות להיות חניות חסומות ע"י חניה שמלפניה בטור, באשר הן מוצמדות כחניה **שנייה** לחלק מיחידות הדיור.

⁷ "הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים" משרד התחבורה (2.2.2000) (להלן - הנחיות משרד התחבורה).

אנו קובעים אפוא שבנסיבות שבפנינו החניות הטוריות יבואו במניין מקומות החניה לחישוב עמידה בתקן החל.

160. לגבי **החניה התפעולית** - על פי תקנה 22 לתקנות מקומות חניה, נדרש מקום "לחניה תפעולית של משאית, בתחום המגרש או בסמוך לו, על פי שימושי הקרקע" וזאת **בנוסף** למקומות החניה האחרים הדרושים לפי התקן. חניה תפעולית מוגדרת בתקנות אלו כ"מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם, או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס או תפעולו" (תקנה 1 לתקנות מקומות חניה). שימושי המסחר המבוקשים בבקשות המתוקנות להיתר מחייבים אפוא מקום לחנית משאית כאמור. התקנות אינן קובעות את מספר החניות התפעוליות הנדרשות, אך הצדדים אינם חלוקים על כך שנדרש מקום חניה אחד כזה בכל מגרש (ס' 2.12.2 לכתב תשובת הועדה המרחבית; עמ' 2 להתייחסות המשלימה של העוררת מיום 6.5.2024). אף אנו סבורים שמקום חניה תפעולי אחד בכל מגרש הוא סביר בנסיבות.

161. אלא, שנראה שצודקת הועדה המרחבית בטענתה שבבקשות המתוקנות להיתר "לא הוצגה חניה תפעולית בתחום המגרש" (ס' 2.12.2 לכתב תשובתה). בגרסת הבקשות המתוקנות להיתר **שעמדה בפני הועדה** המרחבית עת קיבלה החלטותיה נשוא הערר, **כלל** לא הוצגו מקומות חניה תפעוליים באף אחד מן המגרשים. בהגשה של הבקשות המתוקנות להיתר בגרסה **המעודכנת** לאחר הדיון בפנינו, הוצגה "חניה תפעולית לטנדר" בשני תאי חניה על-קרקעיים הממוקמים על המיסעה בתחומי המגרשים, ברוחב של 3.10 מ' ובאורך של 6 מ', בשתי הכניסות שמשני צידי כל אחד מן המגרשים.

162. אך על פי הנחיות משרד התחבורה המשאית הקטנה ביותר שאורכה 7 מ' וברוחה 2.5 מ' ("משאית 7"), מצריכה תא חניה ברוחב של 3.25 מ' ו-3.75 מ' ליד עמוד ובאורך של 7.5 מ'. מבחינת שטח תמרון, תא חניה ל"משאית 7" המצוי **במקביל** למעבר מצריך **מעבר ברוחב של 3.5 מ'** לפחות, ותא כזה המצוי **בניצב** למעבר מצריך **מעבר ברוחב של 12 מ'** לפחות (ס' 16 ותרשים 32 להנחיות משרד התחבורה).

מובן שהחניות התפעוליות "לטנדר" המוצגות בבקשות המתוקנות להיתר (3.10 מ' על 6 מ'), אינן עומדות במידות הרוחב והאורך הדרושות לתא חניה של משאית מינימאלית. מידותיו של "לטנדר" ממוצע אינן שונות ממידותיו של רכב פרטי רגיל. ממילא מובן שהצגת חניה לטנדר אינה מהווה חנייה מתאימה למשאית, כי אם לרכב פרטי (כך, על פי ס' 6 להנחיות משרד התחבורה מידות תא חנייה לרכב פרטי הממוקם במקביל למעבר ולאורך קיר או גדר כבענייננו הן 6 מ' אורך ו-2.5 מ' רוחב). לא מצאנו שהוצגו בבקשות המתוקנות להיתר המידות הרלוונטיות של **המעברים** הגובלים בחניות התפעוליות שהוצגו (כלומר, רוחב המיסעה שנתר), ויש כמובן להשלים את מידות המעברים, לגבי כל המעברים בהגשות.

163. אנו דוחים את טענת אדריכל העוררת בדיון בפנינו לפיה "יש חניות למסחר והן יכולות להיות גם חניות תפעוליות. אנחנו מדברים על מסחר שכונתי על הרחוב. זה לא סופר. ככה זה עובד" (עמ' 11 ש' 18-19 לפרוטוקול). אומנם, תקנה 2(א) אינה דורשת בכל מקרה חנייה תפעולית למשאית, ומתנה זאת בסוג "שימושי הקרקע". אך לדעתנו שימושים מסחריים בהיקף של 300 מ"ר בכל מגרש, מחייבים הגעת ספקים גם באמצעות משאיות, ולא מצאנו הצדקה עניינית לחרוג מן הדרישה הטריטוריאלית לחניה תפעולית של משאית עבור שימושים אלו. נראה שגם העוררת השלימה עם דרישה זו, בכך שבחרה להציג חניות תפעוליות נפרדות כאלו, שאינן החניות למסחר, אף אם עשתה זאת לראשונה רק בבקשות המתוקנות להיתר בגרסה המעודכנת שהגישה לאחר הדיון בפנינו ורק לטנדר.

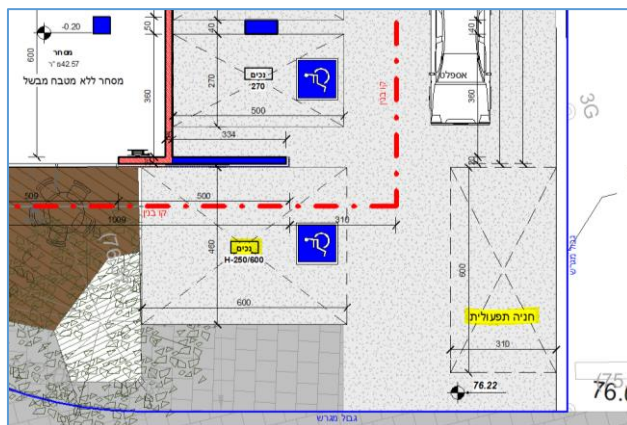
164. ה"חניה [ה]תפעולית לטנדר" המוצגת בבקשות המתוקנות להיתר, אינה עומדת אפוא בהוראת תקנה ד2(א) הדורשת דווקא מקום "לחניה תפעולית של משאית". יש להציג לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש במידות העומדות בהנחיות משרד התחבורה לחניית "משאית 7" לפחות. קרי, חנייה ברוחב של 3.25 מ' לפחות או 3.75 מ' ליד עמוד; באורך של 7.5 מ' לפחות; ובמקביל למעבר ברוחב של 3.5 מ' לפחות, או בניצב למעבר ברוחב של 12 מ' לפחות.

165. אומנם, על פי מהותן ועל פי נוסחן - הנחיות משרד התחבורה אינן הוראה מחייבת, ומוסד התכנון מוסמך לאשר במקרים המתאימים היתר בניה הסוטה גם מן המידות הקבועות בהן (ראו למשל ס' 1.5 להנחיות אלו הקובע במפורש ש"יש ללמוד ולקבל גם חריגות סבירות מההנחיות"; ראו גם ערר 235/12 וינר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בעמ' 6 (נבו, 8.12.2013)). אך לצורך כך נדרשת הצגה של הצדקה עניינית ותכנונית, ובכלל זאת בחינה של הסטייה המבוקשת אל מול החלופות הקיימות. ככל שבמקרה הצורך יוצגו הצדקות כאלו, אפשר יהיה לבחון נושא זה בשנית. אך נוכח הקושי עליו נעמוד מיד במיקום המבוקש לחניות התפעוליות, אפשר שיתיתר הצורך בסטייה מן המידות הנדרשות לחניות אלו.

166. ובכן, המיקום המבוקש על פי הבקשות המתוקנות להיתר לחניות התפעוליות מהווה לדעתנו מפגע תנועתי ובטיחותי, שלא ניתן להתירו.

החניות התפעוליות במיקום המבוקש חוסמות את התנועה במיסעה שבתחומי המגרש ומהוות הפרעה לכניסה ויציאת רכבים מהמגרשים. בניגוד למוצג בבקשות המתוקנות להיתר, אין אלא להניח שרכב תפעולי מסוג משאית ייאלץ להחנות יותר לכיוון ציר המיסעה. כך, על פי הנחיות משרד התחבורה, תא חניה של משאית הממוקם בצמידות לעמוד מחייב הרחבה של 0.5 מ' (ס' 16 להנחיות משרד התחבורה).

בנוסף, המיקום המבוקש של החניות התפעוליות מגביל את האפשרות לתמרן אל החניות שממולן. כך בוודאי ביחס למקום החניה הנגישה לרכב גבוה, כלהלן (מגרש 5004):

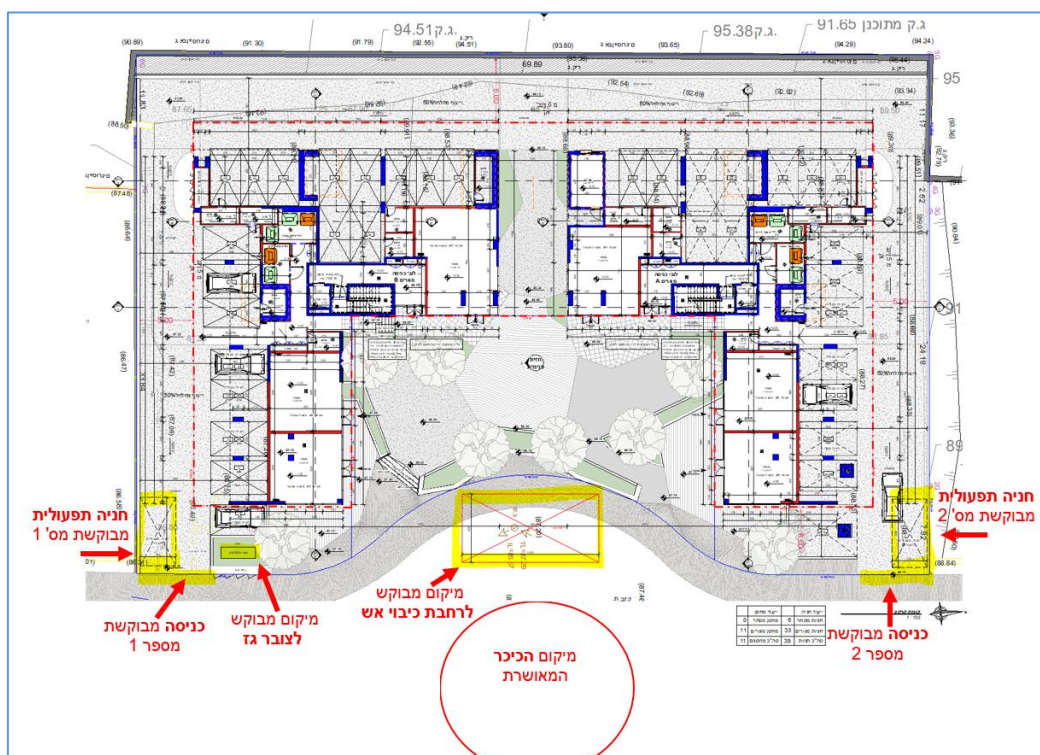


רוחב החניה הנגישה המסחרית המוצג בבקשות המתוקנות להיתר הוא 4.6 מ'. לפיכך, על פי הנחיות משרד התחבורה נדרש רוחב מעבר מינימאלי של 3.75 מ' לרמת שירות 3 ו-4.5 מ' לרמת שירות 1. כפי שכבר הערנו, הבקשות המתוקנות להיתר אינן מציגות את המידה של רוחב המיסעה שנתר (המעבר), מקצה דופן החניה התפעולית ועד לחניות שמולה ויש לתקן זאת. אך על פניו, ספק אם נותר רוחב המעבר המינימאלי הדרוש. כך בוודאי נוכח הצורך עליו עמדנו לעיל להרחיב את החניה התפעולית (ס' 164 לעיל). בנסיבות אלו ייתכן שבעל מוגבלות החונה בחניה הנגישה שמול החניה

התפעולית יחסם מלצאת לדרכו לפרק זמן לא מבוטל, על כל הכרוך בכך. איננו רואים מקום לאפשר זאת.

167. לא זו אף זו. נראה שהתכנון המבוקש בבקשות המתוקנות להיתר הפך את **כיכרות-התנועה** שבחזיתן למפגע של ממש. כיכר היא סוג של צומת משוכללת, וככל צומת, הוא טומן בחובו אתגרים בטיחותיים כשלעצמו.

בכלל זאת, מבוקש להעמיס על סביבת הכיכר המאתגרת ממילא: רחבת כיבוי אש בעיצומה של הכיכר; כניסה אחת למגרש לרכבים לפני הכיכר; כניסה נוספת לאחריה; וחניה תפעולית בפתח של כל כניסה למגרש, שלא מן הנמנע שתגרור חסימה של המיסעה בתחומי המגרשים ואף של התנועה בכיכרות הגובלים בהם; בין כל זה אפשר שרכב התדלוק יבחר לעמוד מול צובר הגז, כך (מגרש 5001):



משכך לא מן הנמנע שבחלק משעות היממה העמוסות, המדרחוב המסחרי והשפ"פ בחזית המגרשים שהיו אמורים להיות מוקד משיכה שכונתי נעים ומזמין, יהפכו למקום הומה רכבים עומדים וצופרים, תוך חדירה בלתי נמנעת אל תוך המדרחוב ופגיעה בהולכי הרגל, בבטיחותם ובשלוותם.

168. בנסיבות אלו, אנו סבורים כאמור שמן ההכרח למצוא פתרון חלופי למיקום החניות התפעוליות, זאת בתחומי המגרשים או בסמוך להם, במיקום שאינו כרוך במפגעים תנועתיים.

169. לגבי **חניות לכלים דו-גלגליים** - לא מצאנו בבקשות המתוקנות להיתר שסומנו מקומות חניה לאופנועים ולא לאופניים. על פי תקנה ג2 לתקנות מקומות חניה יש לקבוע בבקשות להיתר לפחות 3 מקומות חניה לאופנועים בכל מגרש (ראו תקנה 6 לתקנות לעניין "עיגולי"). על פי תקנה 2ב לתקנות מקומות חניה יש לקבוע בבקשות להיתר לפחות 22 מקומות חניה לאופניים בכל מגרש, כשלפחות מחציתם "בחדר סגור המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה" ועל מקומות אלו לכלול "מתקן חניה לאופניים" כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות. יש לתקן את הבקשות להיתר בהתאם.

170. **לסיכום נושא החניות.** ניכר שהסדרי התנועה והחנייה כפי שהם מוצגים בבקשות המתקנות להיתר בכל אחד מן המגרשים, לוקה בשורה של ליקויים, חוסרים וכשלים. הסדרי התנועה והחניה מוצגים באופן מרושל וברמה מקצועית שאינה מספקת.

171. למעשה, בפנינו פרויקט בעל מורכבות תנועתית שמלכתחילה היה מקום לצרף לבקשות להיתר **נספח תנועה** מסודר, ערוך ע"י **מהנדס תנועה מוסמך** מטעם העוררת. גיליון החניות שנכלל בהגשות בוודאי שאינו מספק.

172. לפיכך אנו מורים שנספח תנועה ערוך וחתום ע"י מהנדס תנועה מוסמך מטעם העוררת יוגש ובמידת הצורך נספח זה ילווה גם **בחוות דעת** תנועתית מתאימה שתתייחס למכלול הסדרי התנועה והחניה הרלוונטיים, ולקביעותינו לעיל, הן בתחומי המגרשים והן בממשק שלהם עם זכות הדרך שבחזיתם, תוך הצגת כיכרות התנועה במלואן בנספח. אלו יוכלו להיבחן במידת הצורך ע"י יועץ התנועה של הועדה המרחבית ושל ועדת הערר ובמידת הצורך יינתנו החלטות מתאימות.

תנאי למתן ההיתר יהיה אישור נספח התנועה ע"י רשות התמרור המקומית כמקובל, ולפיכך מוצע שהעוררת תפעל לתאם מול רשות זו את הנספח מבעוד מועד.

הצגה חסרה של הסביבה

173. לטענת הועדה המרחבית "תכנון המגרש אינו מ[רא]ה תכנון ותשתיות המגרש בסמוך למדרכה וגבהים בהתאם לתכנית הבינוי" (ס' 2.12.4 לכתב תשובתה). גם במסגרת זניחת טענותיה כנגד מהימנות הנתונים המוצגים במפות המדידה מטעם העוררת, בהתייחסותה המשלימה מיום 23.5.2024 הועדה המרחבית טוענת שאותן מפות חסרות מאחר והן "מתייחסות למגרש בלבד ולא לסביבתו".

174. אכן, מבחינה טכנית צרה, יש צדק לכאורה בטענות הועדה המרחבית. עיון בבקשות המתקנות להיתר בנוסח שעמד בפני הועדה המרחבית במועד קבלת החלטותיה נשוא הערר, מעלה שהמפות המצביות שנחתמו ביום 1.8.2021 ונכללו בהגשות אלו, כמעט ולא כללו מידות גובה מחוץ לתחומי המגרשים. חסר זה אכן הקשה לכאורה על בחינת הממשק בין המגרשים לסביבתם. ממילא שכך גם בבקשות המקוריות להיתר שנסמכו על אותן מדידות.

175. ואולם, הדבר תוקן עם הגשת מפות המדידה המעודכנות במהלך הדיון בפנינו (ס' 23 לעיל), באשר מדידות אלו כוללות גם נתוני גובה לרוב מחוץ לתחומי המגרשים. על כן, לא מובנת בחירת הועדה המרחבית להמשיך ולטעון גם בהתייחסותה המשלימה מיום 23.5.2024 שגם מפות המדידה המעודכנות שהגישה העוררת בדיון הן חסרות כביכול. בכל אופן, אנו מורים על תיקון הבקשות להיתר במובן זה שיש לכלול בהן את מפות המדידה המעודכנות הללו, באופן שיציג גם את נתוני הגובה מחוץ למגרשים כפי שנכללו במדידות אלו. טענות הועדה המרחבית לעניין הצגת הסביבה באו על פתרונן, גם עם קביעתנו שיש להגיש נספח תנועה מסודר, שיכלול התייחסות למכלול הסדרי התנועה והחניה הרלוונטיים, לרבות בממשק של המגרשים עם זכות הדרך שבחזיתם, תוך הצגת כיכרות התנועה במלואן (ס' 172 לעיל).

הצגת אפשרות למיצוי עתידי של יתרת זכויות המסחר

176. לטענת הועדה המרחבית, "על העוררת להציג תכנון מיצוי עתידי כולל אפשרות חניה עבור 450 מ"ר" שטחי מסחר שטרם נוצלו על ידה. שכן "מוסד תכנון אינו מוסמך לסכל זכויות מוקנות" (ס' 2.32 לכתב תשובתה).

177. הצדק עם העוררת לפיה הטענה שחובה "לאפשר מיצוי עתידי" של יתרת זכויות המסחר נדונה בפני ועדת הערר בערר הקודם (ראו למשל פרוטוקול הדיון מיום 20.7.2023 בעמ' 11 ש' 28). אין אלא להניח שוועדת הערר בהחלטתה מיום 3.8.2023 לא קיבלה טענה זו, עת לא הציבה דרישה כזו הגם שקבעה שאין חובה לממש את מלוא היקף שטחי המסחר האפשריים בתוכנית, כי אם 300 מ"ר בלבד.

178. יתרה מזאת. מקובלת עלינו טענת העוררת, לפיה מאחורי טענת הועדה המרחבית שיש להציג אפשרות למיצוי עתידי של יתרת זכויות המסחר, עומדת כוונת הועדה המרחבית לכפות על העוררת באופן עקיף את הקמתו של החניון התת-קרקעי, דבר שהיא מקווה שיוביל את העוררת להעצים את שטחי המסחר. אלא, כפי שקבענו לעיל, התוכנית אינה מחייבת הקמה של חניון תת-קרקעי אלא רק מנחה על כך ומצאנו הצדקות ענייניות לסטייה מהנחיה זו (ס' 114(ד) ו-123(ד) לעיל).

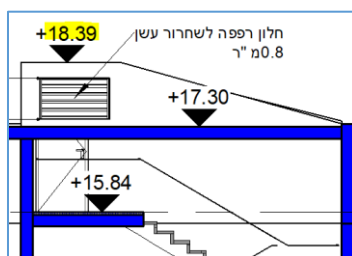
179. לגופה. מתוך 4,420 מ"ר שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת שהוקנו בטבלה בסעיף 5 להוראות התוכנית (3,300 מ"ר עיקרי + 1,120 שטחי שרות), מבוקש על פי הבקשות המתוקנות להיתר לממש בכל מגרש 4,373 מ"ר (כלומר, יתרה לא ממומשת של 47 מ"ר בלבד).

180. דהיינו, אין מבוקש מימוש חלקי כפי שמשמע אולי מטענות הועדה המרחבית, כי אם מימוש מלוא זכויות הבניה הקיימות במגרשים כאמור מעל למפלס הכניסה הקובעת (זולת שטחי השרות שהוקנו מתחת למפלס הקובע עבור חניון מקורה). כאמור, "כאשר תכנית מאפשרת תמהיל היא מאפשרת לבחור את התמהיל בשלב הרישוי" (עמ' 14 ש' 18 בפרוטוקול הדיון). העובדה שהועדה המרחבית מסרבת להשלים עם התמהיל שנבחר בין היקף המגורים להיקף המסחר בכל מגרש, אינה הופכת את הבקשות המתוקנות להיתר לבקשות למימוש חלקי.

181. בנסיבות כאלו, אין כל היגיון או צורך להראות היתכנות למימוש עתידי של זכויות הבניה לפי תמהיל אחר של היקף שטחי מגורים מול מסחר, באופן התואם את החזון של הועדה המרחבית.

ערר מס': ברז/ 1557-12-23

186. אלא שמעיון בבקשות המתוקנות להיתר לא מצאנו שמבוקש מבנה יציאה לגג בגובה של 2.70 מ', כי אם 2.55 מ' לכל היותר. שכן, הגובה המקסימאלי המבוקש לבניין, כולל מבני היציאה לגג, הוא 18.39 מ' בלבד (15.84-18.39 = 2.55), כלהלן (מתוך חתך 1 של מגרש 5004):



ככל שהגובה המבוקשת של מבנה היציאה לגג היא אכן 0.05 מ' בלבד, הרי שמדובר בעניין של מה בכך לדעתנו. ככל שהמידות המבוקשות כוללות את עובי שכבת חומרי איטום המקובלת של 0.03-0.01 מ' גובה, הרי שנראה שהגובה המבוקש בפועל למבני היציאה לגג, הוא אף נמוך מהמותר.

187. בכל זאת, מעל לצורך, נבחן קיומה של הצדקה תכנונית לאישור הקלה זו לגופה, גם ביחס להגבהה של מבני היציאה לגג ב-0.2 מ', על פי הקריטריונים המנחים שנקבעו לבחינה ואישור הקלות מהוראות תוכנית (ראו: עת"מ 9929-10-17 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות, פס' 56-46 (נבו, 22.3.2018); ערר 1029-06-22 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים, פס' 56 ד(נבו, 16.11.2022)).

בענייננו, על פי הקריטריונים המנחים, נראה לנו שיש מקום לאישור ההקלה המבוקשת מגובה מבנה היציאה לגג, בין לגובה של 2.7 מ' ובוודאי לגובה של 2.55 מ'. בכלל זאת: מבחינת הצדקה תכנונית הרי שגובה של 2.7 מ' עבור מבנה יציאה לגג הוא סביר בהחלט, בהתחשב בין היתר בכך שלמבנה כזה נדרש גובה נטו של 2.2 מ' לפחות, תקרה ואיטום מוסיפים עוד 0.3 מ' ואילו קורה היקפית מוסיפה לפחות 0.2 מ' נוספים. סה"כ 2.7 מ' גובה כאמור; מועד אישור תוכנית ש/1384 הוא במרץ 2012, כך שניתן להבין את הצורך בעדכוני תכנוניים מן הסוג המבוקש;

היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית בגובה של מבני היציאה לגג, שהוא למעשה בליטה נקודתית בגג המבנה, הוא עניין של מה בכך כאמור, ואף אם סטייה של 0.2 מ' הינה סבירה לטעמנו. זאת גם בהתחשב בכך שבכל מקרה אין מבוקשת סטייה מן הגובה הכולל של המבנים המותר ממילא על פי התוכנית (19.5 מ');

לא נראה שתיגרם השפעה, כל שכן פגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים מאישור ההקלה המבוקשת בגובה מבני היציאה לגג.

188. באשר לטענת הועדה המרחבית, לפיה לא ניתן לאשר סטייה בגובה המבנה מאחר ו"העוררת לא פעלה על פי הוראת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ולא פרסמה הקלה בגין שינוי גובה המבנה" (ס' 63(א) לעיל). הרי שלצורך קליטת בקשה להיתר "הכוללת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית" על מבקש ההיתר להגיש "פירוט הסטייה המבוקשת" ו"פירוט הנימוקים לצורך בסטייה המבוקשת" (תקנה 33(19) לתקנות רישוי הבניה). הא ותו לא. מהנדס הועדה המרחבית הוא אשר נדרש לספק את נוסח הפרסום (תקנה 105(א) לתקנות רישוי הבניה). מטבע הדברים, נוסח לפרסום כמובן שלא נשלח בענייננו לעוררת ע"י מהנדס הועדה המרחבית או מי מטעמו, שתחת זאת החליט לדחות על הסף את הבקשות המתוקנות להיתר שהוגשו לוועדה המרחבית. בנסיבות אלו, הועדה המרחבית מושתקת מלהלין על מבקשת ההיתר ש"לא פעלה על פי הוראות סעיף 149 לחוק... ולא פרסמה הקלה בגין" הסטייה המבוקשת בגובה הבניין. וכי איזה נוסח מצופה היה שמבקשת ההיתר תפרסם? כך או כך, זה העיקר: בניגוד לטענת הועדה המרחבית, במסגרת הבקשות המקוריות להיתר פורסמה גם פורסמה בענייננו הקלה לעניין גובה המבנה בהתאם לסעיף 149(א) לחוק כמוצג לעיל (ס' 6 ו-185 לעיל).

189. לגופו. הועדה המרחבית טוענת ש"שינוי בגובה המבנה הוא שינוי אדריכלי ומהווה סטייה ניכרת על פי התקנות". לטענתה "לצורך שינוי גובה מבנה קבע המחוקק שזה בדרך תכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62(א)(4) וגם בסעיף קטן 5 כשינוי אדריכלי" (ס' 63(א) לעיל). אלא שהועדה המרחבית לא טרחה להצביע על סעיף חוק או תקנה קונקרטיים שמקימים בענייננו סטייה ניכרת כהגדרתה בסעיף 151 לחוק והתקנות שהותקנו מכוחו. לא לנו לפענח עבור הועדה המרחבית כוונתה, ובוודאי שלא "נגשש באפלה". הוראות סעיף 62 לחוק אליהן הפנתה הועדה המרחבית בהקשר זה עוסקות כידוע בתוכנית שהיא בסמכות ועדה מקומית, ואינן מצביעות בהכרח על סטייה ניכרת מתוכנית מאושרת. בניגוד למשתמע מטענות הועדה המרחבית, לא מצאנו בהוראות התוכנית או בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 מגבלה המונעת את אישור ההקלה המבוקשת בגובה מבני היציאה לגג.

190. אם כן, אנו מאשרים את הגובה המבוקש של 2.7 מ' עבור מבני היציאה לגג בהקלה, ובוודאי ככל שמבוקש גובה של 2.55 מ' בלבד. עם זאת, אנו קובעים שיש להבהיר במסמכי הבקשות להיתר את הגובה המבוקש בפועל.

תוספת יחידות דיור בהקלה

191. טבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התוכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתם של 18 יח"ד. בבקשות המתוקנות להיתר מבוקשת תוספת של 4 יח"ד בכל מגרש, בהקלה. בהתאם, גם בעניין זה פורסמה הקלה לתוספת 4 יח"ד בכל מגרש, על פי סעיף 149(א) לחוק (ס' 6 לעיל).

192. אנו דוחים את טענת הועדה המרחבית שתוספת יחידות הדיור המבוקשת בענייננו מהווה "שימוש בשטחי מסחר שכונתי חיוני לצורכי דיור" (ס' 63(ד) לעיל). יש להבחין בעניין זה בין סובב למסובב. ביטול היקף שטחי המסחר אינו נובע מתוספת מספר יחידות הדיור המבוקשת בהקלה, אלא האחרונה מתבקשת מהראשון. כלומר, ללא כל קשר לתוספת המבוקשת של יח"ד, נמצא שהיקף של 300 מ"ר מסחר הוא מספק וסביר בנסיבות, כפי שאושר גם בפסק הדין בעתירה המנהלית. לאחר שנמצאו מגבלות וצידוקים לצמצום היקף שטחי המסחר ביחס לתכנון שהוצג בנספח הבינוי המנחה של התוכנית (ס' 123(ב) לעיל), הרי שנולדה ההצדקה לדעתנו לנצל את השטחים והחלל ש"השתחררו"

לטובת תוספת יחידות דיור. במילים אחרות, בניגוד לטענת הועדה המרחבית, התוספת המבוקשת של 4 יח"ד אינה באה אפוא על חשבון השטח המסחרי.

193. כפי שכבר ציינו, אנו דוחים גם טענת הועדה המרחבית כאילו יש להעדיף הגדלה ושיפור של יחידות הדיור הקיימות, תחת הגדלת מספר יחידות הדיור (ס' 63(ד) לעיל). הגודל הממוצע של 22 יחידות הדיור המבוקשות עומד על כ-120 מ"ר כאמור והוא מספק בהחלט (ס' 123(ג) לעיל). בנסיבות אלו, ניצול החלל שנוצר מביטול גובה קומת המסחר לטובת הקמת יחידות דיור נוספות, הוא נכון וראוי לטעמנו, באשר הוא תורם גם למשבר הדיור הלאומי, שלא פסח על יישובי בני המיעוטים.

194. אנו דוחים את הטענות הכלליות שנטענו ע"י הועדה המרחבית ללא כל תימוכין קונקרטיים, שתוספת יחידות הדיור המבוקשת "פוגעת פעמיים: 1. מוסיפה יחידות דיור המייצרות צורך נוסף למסחר; 2. מקטינה את המסחר השכונתי" (ס' 63(ד) לעיל).

כידוע, ניתן להתיר בהקלה תוספת דירות מגורים בשיעור של עד 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים המאושרות בתוכנית, ובלבד ששטחן הממוצע של יחידות הדיור לאחר ההקלה עולה על 80 מ"ר וכי הבקשה להקלה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות במגרש (תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002). תוספת יחידות הדיור המבוקשת בענייננו אינה עולה על 20%. התקנות אינן מתנות תוספת זו בהצגת חוות דעת פרוגרמטית, בניגוד למשל להוראת השעה שהתירה בשעתו תוספת בשיעור של עד 30% יח"ד רק בכפוף להצגת חוות דעת פרוגרמטית מטעם מהנדס הועדה המקומית (תקנה 2(9)(ד) לתקנות סטיה ניכרת, שעמדה בתוקפה עד ליום 1.1.2020). זאת כנראה מתוך הנחה שבהעדר אינדיקציה קונקרטיית אחרת, חזקה שתוספת של עד 20% יח"ד אין בה בכדי להכביד יתר על המידה על התשתיות הקיימות.

195. בענייננו, על פי הקריטריונים המנחים לאישורה של הקלה (ס' 187 לעיל), נראה לנו שיש מקום לאישור ההקלה המבוקשת בתוספת 4 יח"ד. בכלל זאת:

מבחינת ה**צדקה תכנונית** הרי שמדובר כאמור בתולדה מתבקשת מביטול היקף שטחי המסחר בכל מגרש תוך ניצול תכנוני מיטבי, לטובת משבר הדיור הלאומי. התוכנית הכוללנית של הישוב פורדיס שפורסמה לאישור ביום 13.7.18 אכן מעודדת תוספת של "עד 30% יח"ד" ביחס לקבוע בתוכנית ש/1384, אך זאת באזורים המוגדרים בתוכנית הכוללנית כ"מתחמים לעיבוי מגורים" (ס' 4.2.8.3 להוראות תוכנית כוללנית 353-0271387, שפורסמה לאישור ביום 13.7.2018). המגרשים נשוא הערר שבפנינו אינם מצויים במתחמים כאמור לעיבוי מגורים. עם זאת, כל השכונות המזרחיות של הישוב מהווה את "עתודת המגורים העיקרית לישוב" וניכר כי התוכנית מבקשת לעודד תוספת יח"ד באופן כללי בשכונות אלו (ס' 4.2.8.1 להוראותיה). לפיכך אנו דוחים את טענת הועדה המרחבית לפיה תוספת יחידות הדיור המבוקשת עומדת "בניגוד לתכנית המתאר הכוללנית" (ס' 63(ד) לעיל);

מועד אישור תוכנית ש/1384 הוא במרץ 2012 כאמור, כך שניתן להבין את הצורך בעדכוני תכנוניים גם בכל הנוגע למספר יחידות הדיור בכל מגרש. התוכנית הכוללנית 353-0271387 שאושרה ביולי 2018 קובעת שהיא אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (ס' 1.6 להוראות תוכנית זו). הדעה הרווחת הינה שאין מניעה לאשר הקלה מתוכנית מפורטת כבענייננו, שאושרה לפני אישורה של תוכנית כוללנית לאותו מתחם (ראו ה"ש 15 לחוות דעת מינהל התכנון בנושא "היחס בין הקלה תכנית בסמכות מקומית ותכנית כוללנית" (נובמבר 2020));

היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית אינו חריג, גם בהתחשב בכך שהתוספת אינה כרוכה בהגדלת תכסית ולא בגובה הבניינים;

היקף הפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים שתיגרם מאישור ההקלה לא נראים גבוהים במקרה זה, אם בכלל, בין היתר מאחר ומדובר בתוספת של כ-10% בלבד במספר יחידות הדיור בפרויקט מגורים של כ-20 יח"ד.

196. אם כן, אנחנו מאשרים את תוספת 4 יחידות הדיור המבוקשת בהקלה, בכל אחד מן המגרשים.

סיכום התיקונים הנדרשים בבקשות להיתר ותנאים למתן ההיתרים

197. אנו מוצאים לאשר את הבקשות להיתר, בכפוף לתיקונים ולתנאים עליהם הורינו לעיל, וכמסוכם להלן:

(א) **חד סטריות המגרשים** - יש לתקן את הבקשות להיתר באופן שיביא לידי ביטוי באופן ברור את חד-סטרייות המיסעה שבתחומי המגרש ובכלל זאת יש לקבוע ולסמן באופן ברור את **צד הכניסה ואת צד היציאה** לכל אחד מן המגרשים (סי' 123(ה) לעיל).

(ב) **מדרגות בעורף מגרש 5004** - יש להבהיר או לתקן את סימון המדרגות המוצגות בבקשה להיתר בעורף מגרש 5004, הן בקומת הקרקע והן בקומת המגורים הראשונה, באופן שיהיה ברור שהן **אינן חוסמות** את המיסעה החד-סטרי בקומת הקרקע, לרבות בחתך (סי' 123(ה) לעיל).

(א) **המחסנים** - יש לתקן את הבקשות להיתר, כך שלא יוצגו **דלתות** מחסנים הנפתחות אל תוך תאי חניה (סי' 141 לעיל); יש לשמור על מחסן אחד לפחות לכל יח"ד (סי' 142 לעיל), **בשטח מינימאלי** של 5.25 לכל מחסן בקומת הקרקע, בשאיפה להיקף משמעותי של מחסנים ששטחם קרוב יותר לשטח של 7.20 מ"ר, ולשמור על מחסנים בשטח של 5.01 מ"ר ו-4.98 מ"ר לפחות בקומות העליונות (סי' 143 לעיל). יש להתאים את שטח המחסנים המוגדל **בכל הגיליונות** של הבקשות להיתר ובכלל זאת יש לוודא התאמה בין כל הגיליונות בכל הנושאים (שס).

(ב) **צובר הגז** - יש לציין על גבי תוכנית ההגשה שמדובר במתקן **מוטמן** (סי' 148 לעיל); יש לסמן על גבי ההגשה הצבתם של **מכשולים** מתאימים בשפת המדרכה שימנעו עלית רכבים על המדרכה מול צובר הגז, וכן לסמן **שילוט המכוון אל ספקי הגז** המבהיר להם את האיסור החל לעמוד מול צובר הגז גם לזמן קצר לשם תדלוק (סי' 150 לעיל).

(ג) **מיקום רחבת כיבוי אש** - יש לשקול מיקום חלופי לרחבת היערכות לרכב כבאות והצלה שאינו בתחום כיכר-התנועה ובקרבה מספקת לבניינים. בכל מקרה יש לקבל את אישור רשות הכבאות, פיקוד העורף ורשות התמרור המקומית למיקום המבוקש לרחבה זו (סי' 0 לעיל).

(ד) **מניעת תמרון רכבים בחזית** - יש לסמן בחזית כל אחד מן המגרשים אלמנט מתאים שימנע תמרון רכבים ישירות מזכות הדרך אל מקומות החניה שבחזית המגרשים (סי' 154 לעיל).

(ה) **טבלת מאזן החניות** - הטבלה המסכמת שמצויה בתחתית גיליון החניה שבהגשה של מגרש 5004, מציינת סה"כ 41 חניות במגרש זה, באופן שאינו תואם את מספור החניות על גבי תאי החניה עצמם, המסתיים בחניה מספר 40 בלבד. יש לתקן את מאזן החניה בהתאם כמובן (סי' 155 לעיל).

(ו) **מכפילי חניה** - יש להציג מתקני חנייה "בלתי תלויים" בלבד, במובן זה שרכב חונה במתקן יכול לתמרן אל תוכו ומחוצה לו, ללא תלות ברכב האחר באותו המתקן; מתקני חניה ישמשו גם למקומות חניה הדרושים למסחר בכפוף לכך שמכפילי חניה אלו יהיו "בלתי תלויים" כאמור ובכפוף לכך שתאי החניה למסחר יהיו רק העליונים במתקן, ככל שהם הפשוטים יותר לשימוש; יש לצרף לבקשות להיתר מפרט טכני של כל אחד מן המתקנים הנבחרים, הכולל פירוט של כל נתוני המתקן הנבחר, ובכלל זאת מידותיו, גודל התא העילי ו/או התת-קרקעי והגבהים הדרושים, ומנגנון ההפעלה הספציפי של המתקן הנבחר; יש להראות בהגשה את הבניה הנדרשת עבור המתקן, וככל שהוא תת-קרקעי גם את הבור; במקום "חנייה כפולה" ייכתב לגבי החניות הרלוונטיות על גבי ההגשה "מכפיל תת-קרקעי" או "מכפיל חניה עילי", לפי העניין (ס' 158 לעיל).

(ז) **סימון 6 חניות למסחר ואי-הצמדתן** - יש לציין על גבי ההגשה של הבקשות להיתר לפחות 6 חניות כ"חניה מסחר" בכל מגרש, ואין להסתפק בציון כזה לגבי 3 חניות בלבד. יקבע בהיתרי הבניה תנאי לפיו לא תתאפשר הצמדת תאי חניה אלו, לא ליחידות הדיור למגורים ולא ליחידות המסחריות ויו"ר הועדה המקומית יוודא כי תירשם הערה מתאימה בדבר הגבלת הצמדת חניות אלו במרשם, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (ס' 158(ב) לעיל).

(ח) **חניות טוריות** - שני תאי חניה המצויים בטור בזה אחר זה יוצמדו לאותה יחידת דיור. יש להוסיף על גבי ההגשות של הבקשות להיתר סימון מתאים, תנאי כאמור יקבע בהיתר הבניה ויו"ר הועדה המקומית יוודא כי תירשם הערה מתאימה בדבר הצמדת חניות טוריות לאותה יחידת דיור במרשם המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (ס' 159 לעיל).

(ט) **מידות מעברים** - יש להציג על גבי ההגשות של הבקשות להיתר את מידות כל המעברים (ס' 162 לעיל), ובכלל זאת:

1) **יתרת המיסעה** - מידת רוחב המיסעה שנותר מקצה החניה התפעולית (שם, וס' 166 לעיל).

2) **הכניסות הדרומיות למתחמים** - בצמוד לחניות המסומנות 35 חסרה מידת רוחב המעבר בקטע הצר שבין העמוד ועד החניה הצפונית. בבקשה להיתר של מגרש 5004 נראה שהמעבר עולה לכאורה על חניה מספר 35. יש לתקן כמובן כך שהמעבר לא יעלה על החניה.

(י) **חניה תפעולית** - יש להציג לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש, במידות העומדות בהנחיות משרד התחבורה לחניית "משאית 7" לפחות: ברוב של 3.25 מ' לפחות או 3.75 מ' ליד עמוד; באורך של 7.5 מ' לפחות; ובמקביל למעבר שרוחבו 3.5 מ' לפחות, או בניצב למעבר שרוחבו 12 מ' לפחות (ס' 164 לעיל); את החניה התפעולית כאמור יש להציג במיקום חלופי בתחומי המגרשים או בסמוך להם, שאינו כרוך במפגעים תנועתיים (ס' 168 לעיל).

(יא) **מקומות חניה לכלים דו-גלגליים** - יש לקבוע בבקשות להיתר לפחות 3 מקומות חניה לאופנועים ולפחות 22 מקומות חניה לאופניים בכל מגרש, כשלפחות מחצית מחניות האופניים "בחדר סגור" המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה" (ס' 169 לעיל).

(יב) **נספח תנועה** - יש לכלול בבקשות להיתר נספח תנועה מסודר, שיערך ויחתם ע"י מהנדס תנועה מוסמך מטעם העוררת ובמידת הצורך נספח זה ילווה בחוות דעת תנועתית מתאימה שתתייחס למכלול הסדרי התנועה והחניה המבוקשים בתחומי המגרשים ובמשק שלהם עם זכות הדרך שבחזיתם (ס' 171 לעיל), לרבות למיקום צובר הגז בחזית המגרשים (ס' 152 לעיל), כמו גם לכל ההשלמות והתיקונים הרלוונטיים עליהם הורינו בהחלטה זו, לרבות:

1) **מידת רוחב החניה הנגישה לרכב פרטי** - בשתי הבקשות להיתר חניית הנכים לרכב פרטי מסומנת ברוחב של 2.70 מ' בלבד, בעוד חנייה מסוג זה נדרשת לפי התקן לרוחב של 3.50 מ' (ס' 15.1 להנחיות משרד התחבורה). יש לתקן את הנדרש בהתאם.

2) **מידות רוחב חניה מספר 1** - בשתי הבקשות להיתר נראה שחסרה מידת הרוחב של החניה המסומנת מספר 1. יש לתקן בהתאם.

(יג) **אישור רשות התמרור** - תנאי למתן ההיתר יהיה אישור נספח התנועה ע"י רשות התמרור המקומית (ס' 171 לעיל).

(יד) **עדכון מפות המדידה** - יש לעדכן את המפה המצבית הכלולה בבקשות להיתר על פי מפות המדידה המעודכנות מיום 10.4.2024, לרבות הצגת נתוני הגבהים מחוץ למגרשים כפי שנכללו במדידות אלו (ס' 175 לעיל).

(טו) **גובה מבני היציאה לגג** – בדיון בפנינו התעורר פער לכאורה בנוגע לגובה המבוקש למבני היציאה לגג. בעוד שבטענות העוררת בפנינו דובר על 2.7 מ' הרי שעל פי המוצג בבקשות המתוקנות להיתר מדובר להבנתנו ב-2.55 מ' גובה בלבד. לפיכך, יש לוודא שהבקשות להיתר כוללות את הגובה המבוקש בפועל (ס' 190 לעיל).

(טז) **ניקוז** - יש להציג במסגרת מסמכי הבקשות להיתר פתרון לטיפול במעבר נגר עילי, בדגש על הממשק עם השצ"פ שבמפלס גבוה יותר, לרבות השביל שבעורף מגרש 5004 (השוו ס' 2.30 לכתב תשובת הועדה המרחבית).

(יז) **אלמנט בגבול החזיתות הצידיות** - מן הבקשות המתוקנות להיתר לא ברור האם מתוכנן אלמנט בגבול המגרש בחזיתות הצידיות לכל אורכן, כדוגמת קיר גבול או גדר. אומנם, ייתכן שמדובר באלמנטים הפטורים מהיתר, ככל שאין מדובר ב"בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח" (תקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014). אף על פי כן, בנסיבות שבפנינו, מאחר ומדובר במגרשים ייחודיים ביעוד משולב כשבמרכזם שפ"פ ובעורפם שצ"פ, אנו סבורים שנכון להציג בבירור על גבי ההגשות של הבקשות להיתר את האלמנט המתוכנן בגבולות הצידיים של המגרשים שאינם גובלים ברחוב או בשטח ציבורי, לשם שלמות ההצגה, לרבות את גובה הקיר או גדר הגבול, ככל שמתוכננים כאלו בחזיתות אלו.

פרוצדורה: המשך קידום הבקשות להיתר במקביל לפרסום להתנגדויות על ידינו

198. בכפוף לתיקונים עליהם הורינו בהחלטתנו זו, אנו מאשרים את הבקשות להיתר. מכאן, היה מקום להשיב הבקשות להיתר למהנדס הועדה המרחבית כמקובל, שיוודא את תיקונן בהתאם לקביעותינו בהחלטה זו, ובכפוף לכך ייתן את ההיתרים בידי העוררת.

199. עם זאת, בנסיבות החריגות שבפנינו, ראינו כאמור לדון ולהכריע במסגרת הערר שבכותרת גם בהתנגדויות שיוגשו, ככל שיוגשו, לאחר שיבוצע פרסום להתנגדויות של הסטיות המבוקשות מהנספחים המנחים של התוכנית (ס' 134-138 לעיל). זאת **מבלי לעכב** את המשך קידום הבקשות להיתר שיעשה במקביל ע"י מהנדס הועדה המרחבית וצוותו המקצועי.

200. נוכח התנהלות הועדה המרחבית עד כה ומחשש לבאות (ס' 105 לעיל), ראינו לקבוע את ההוראות שלהלן בקשר עם המשך קידום הבקשות להיתר ע"י מהנדס הועדה המרחבית, וזאת במסגרת הערר שבכותרת:

(א) **הטמעת קביעותינו** - קביעותינו על פי החלטתנו זו יוטמעו ע"י העוררת בבקשות להיתר והבקשות המעודכנות הללו להיתר, כולל מסמכי יועץ התנועה מטעם העוררת כדוגמת נספח התנועה (להלן יחד - **הבקשות המעודכנות להיתר**), יועברו בתוך 20 ימים מהיום לידי מהנדס הועדה המרחבית וצוותו המקצועי.

(ב) **הערות ותנאים ע"י מהנדס הועדה המרחבית** - מהנדס הועדה המרחבית וצוותו יעירו הערותיהם המקצועיות לגוף הבקשות המעודכנות להיתר ויקבעו את התנאים למתן ההיתרים בהתאם לתקנה 42(ב) לתקנות רישוי הבניה. זאת בתוך 10 ימים מקבלת הבקשות המעודכנות להיתר בידיהם.

(ג) **מחלוקות בנוגע להטמעת קביעותינו** - ככל שהערות מהנדס הועדה המקומית בקשר להטמעת קביעותינו והתנאים שקבע לפי תקנה 42(ב) יוסכמו ע"י העוררת, אלו יתוקנו בהתאם והודעה על כך בצירוף העתק של הבקשות המעודכנות להיתר בפורמט DWF תוגש לתיק ועדת הערר בתוך 7 ימים מקבלת הערות המהנדס אצל העוררת. ככל שיוותרו הערות או תנאים כאמור של מהנדס הועדה המקומית שלא הוסכמו ע"י העוררת, היא תהיה רשאית להגיש לנו בתוך 7 ימים מקבלת הערות ו/או התנאים מהמהנדס אצלה, בקשה להכרעה באותם נושאים שנותרו במחלוקת (תוך שתתאר גם את הנושאים שהוסכמו, ככל שקיימים). הועדה המקומית תהיה רשאית להתייחס לבקשה זו בתוך 7 ימים נוספים.

201. פרסום להתנגדויות – מיד לאחר העברת הבקשות המעודכנות להיתר לידי מהנדס הועדה המרחבית כאמור בסעיף 200(א) לעיל ינקטו הפעולות הבאות:

(א) הודעה בעיתון - העוררת תדאג לפרסום בעיתון של הודעה המפרטת את כל הסטיות המבוקשות מנספחי הבינוי והתנועה המנחים של תוכנית ש/1384/חכ/156/ט ואת מהותן. בכלל זאת, בהודעה יצוין שמבוקש לבטל את פריסת קומת המסחר לכיוון השצ"פ; לצמצם את היקף שטח החנויות המסחריות בקומת הקרקע מ-720 מ"ר ל-300 מ"ר בכל מגרש; להפחית את גובה קומת הקרקע המסחרית מ-6 מ' לכ-3.47 מ' ולהשתמש בחלל שמעל קומת המסחר למגורים; לבטל את החניון מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולקבוע במקומו חניות עליות בלבד, לרבות באמצעות 6 מתקני חנייה (מכפילים) בכל מגרש; לקבוע 2 כניסות חד-סטריות לרכבים לכל אחד מן המגרשים במקום כניסה תת-קרקעית אחת בלבד לכל אחד מן המגרשים (להלן – ההודעה).

בהודעה יובהר שהתנגדויות לבקשות להיתר ניתן להגיש בתוך 15 ימים ממועד הפרסום בעיתון למשרדי ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, שבשדרות פלי"ם 2, בניין אשל קומה 2, חיפה.

ההודעה תציין אמצעי התקשרות עם מי מטעם העוררת שאצלו ניתן לעיין ולקבל העתק של מסמכי הבקשה להיתר (כתובת דוא"ל, כתובת משרדית וטלפון).

העוררת תגיש לאישור יו"ר ועדת הערר נוסח מוצע של ההודעה, בתוך 7 ימים ממועד החלטתנו זו.

הפרסום בעיתון יעשה בשני עיתונים עבור מרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה דוברת ערבית, על פי הדרישות הקבועות בסעיף 1א לחוק.

(ב) נוסח של ההודעה האמורה בגודל של 2A לפחות יוצג ע"י העוררת במקום בולט בחזית כל אחד מן המגרשים. הודעה כאמור תוצג ממועד העברת הבקשות המעודכנות להיתר לידי מהנדס הועדה המרחבית כאמור בסעיף 200(א) לעיל ועד חלוף 15 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון.

(ג) נוסח של ההודעה האמורה יישלח ע"י העוררת בדואר רשום עם אישור מסירה לידי כל בעלי הזכויות והמחזיקים במקרקעין הגובלים עם כל אחד מן המגרשים נשוא הערר, על פי מענם הידוע.

יובהר שבכל מקרה, הפרסום ומשלוח ההודעות כאמור לא יעשו לפני העברת הבקשות המעודכנות להיתר לידי מהנדס הועדה המרחבית כאמור בסעיף 200(א) לעיל, וזאת על מנת לאפשר למעוניינים בכך לעיין בנוסח הרלוונטי של הבקשות המעודכנות להיתר, לאחר שאלו יהיו ערוכים וזמינים.

202. העוררת תגיש לתיק ועדת הערר אסמכתא על ביצוע הפרסום בעיתונות, הצגת ההודעה במקרקעין ומשלוח ההודעות לבעלי מקרקעין גובלים, וזאת בתוך 7 ימים ממועד השלמת האחרון שבהם.

203. ככל שיוגשו התנגדויות בעקבות הפרסומים האמורים, אלו ידונו על ידינו, במסגרת הערר שבכותרת ובמידת הצורך יינתנו הוראות פרוצדוראליות מתאימות ע"י יו"ר ועדת הערר (ס' 134 לעיל).

סוף דבר

204. עם הגשת הבקשות המתוקנות להיתר לועדה המרחבית בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר הקודם, היה על הועדה המרחבית לדון בהן לגופן בתוך 30 ימים. הועדה המרחבית וגורמיה לא היו רשאים לסרב לקלוט את הבקשות המתוקנות להיתר ולדחותן על הסף בלא דיון (ס' 97 לעיל). התוצאה היא שהועדה המרחבית לא החליטה בבקשות המתוקנות להיתר במועד הדרוש, באופן המקיים את סמכות ועדת הערר לדון בבקשות המתוקנות להיתר לגופן (ס' 100-104 לעיל).

205. יתרה מזאת. הערר שבפנינו כרוך בהתנהלות מצערת וחריגה ביותר של הועדה המרחבית (ס' 104-106 לעיל), המצדיקה את הפעלת סמכותנו החריגה להפקיע מידיה כל נושא הכרוך בהפעלת שיקול דעת מהותי של מוסד תכנון, לרבות שמיעה ודיון בהתנגדויות ככל שיוגשו (ס' 134-137 לעיל).

206. לאחר שבחנו לעומק את הבקשות המתוקנות להיתר, ושקלנו בכל טענות העוררת והועדה המרחבית, אנו מאשרים את הבקשות להיתר, בכפוף לשורה של תיקונים עליהם הורינו (כמסוכס בס' 197 לעיל), בדגש על עריכת נספח תנועה מסודר ע"י מהנדס תנועה מוסמך. במקביל להמשך קידום הבקשות להיתר ועמידתם בתנאים הקבועים בתקנה 42(ב) לתקנות רישוי הבניה, הסטיות שהתבקשו מהנספחים המנחים של התוכנית יפורסמו להתנגדויות אף בהעדר חובה סטטוטורית ולפנים משורת הדין (ס' 134-137 ו-201 לעיל).

207. מאחר והערר התקבל בעיקרו, ובשים לב להתנהלות הלא ראויה של הועדה המרחבית בכללותה למניעת קידום הבקשות להיתר (ס' 104-106 לעיל) והתנהלותה הדיונית בערר שבפנינו בו שבה והעלתה טענות חדשות מן היקב ומן הגורן (ס' 49 ו-63 לעיל), שהקשו וסרבלו מאוד על ההליך וההכרעה בו, אנו מוצאים לחייב את הועדה המרחבית בהוצאות ושכ"ט עו"ד לטובת העוררת בסך של 8,000 ₪, בגין ההליכים בפנינו עד שלב זה. סכום זה ישולם ע"י הועדה המרחבית בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הצמדה וריבית משפטית לפי הדין, מהיום ועד למועד התשלום בפועל (השוו בר"מ 11612/05 סלומונס נ' הועדה המקומית (נבו, 16.01.2006)).

208. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה היום: ב' אב תשפ"ד, 06 אוגוסט 2024.

ברק נ. שוורץ, עו"ד
יושב ראש הועדה
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז חיפה

חנה נפתליב
מזכירת ועדת הערר
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז חיפה