

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

תשדורת פקסמיליה

י"ב אלול תשפ"ד  
15 ספטמבר 2024

לכבוד:

ועדה מקומית לתכנון ובניה - תל-אביב  
ע"י מחלקת תב"ע - בפקס: 7241949  
ע"י המחלקה המשפטית - בפקס: 7240113

עו"ד בני גולדשטיין- במייל: [benny@bgold-law.com](mailto:benny@bgold-law.com)  
עו"ד שמואל שוב- במייל: [israel@shoob.co.il](mailto:israel@shoob.co.il)  
רשות מקרקעי ישראל- במייל: [Gilat@zinger-law.co.il](mailto:Gilat@zinger-law.co.il)

סה"כ עמודים (כולל דף זה): 12

**הנדון: בקשות רשות להגשת ערר-**

**בל"מ/תא/0824/1066+1070**

**כתובת: מרכז רובע שדה דב, תל אביב**

**מס' תכנית: תא/4444/1**

שלום רב!

• החלטת יו"ר ועדת הערר מיום 15/09/2024.

בברכה,  
מזכירות ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז תל-אביב

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

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

תיקי בלמ: בלמ/תא/1066/0824

תא/1070/0824

גושים: שונים חלקות: שונות

כתובת הבניה: מרכז רובע שדה דב, תל אביב

המבקשים בבלמ 1066:

1. ליאור אזולוס

2. רועי גרינברג ואח'

ע"י ב"כ עו"ד בני גולדשטיין

המבקשות בבלמ 1070:

1. חן ואיתי גינדי לישראל בע"מ

2. רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד שמואל שוב

- נגד -

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

2. רשות מקרקעי ישראל

החלטת יו"ר

בפני שתי בקשות רשות להגשת ערר לפי סעיף 112 א' 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

המבקשים הגישו את התנגדותם לתכנית שמספרה 507-0915108 תכנית מרכז רובע שדה דב, תא/4444/1 (להלן "התכנית"). מדובר בתכנית רחבת היקף המשתרעת על שטח של 569.447 דונם. התכנית כוללת אלפי יחידות דיור.

בבל"מ 1066/0824

1. המבקשים בבל"מ 1066/0824 הינם בעלי זכויות בגוש 6885 חלקה 46, רחוב לוי אשכול 45 ו-45 א' בתל אביב. מקרקעי המתנגדים נמצאים בצמוד לקו הכחול של התכנית, ליד מגרש המסומן כמספר 201.

2. מבקשים אלו טענו כי עיקרון תכנוני אשר נקבע כבר במסגרת תכנית רובע שדה דב הכללית (507-0403931 רובע שדה דוב תא/4444) עסק בחיבור המרקם הקיים עם המרקם המתוכנן. בעוד הוראות התכנית המתארית מדברות על חיבור ישן וחדש, בתכנון המוצע לא קיים כל חיבור.

3. לטענתם, בתי המתנגדים מוסתרים מאחורי חומה של בנייה רוויה בגבוה של 9 קומות. התכנון מרווח את הבנייה של הבניינים המוצעים החדשים על חשבון הבנייה הקיימת, תוך צמצום מרחב המחיה ופגיעה באיכות החיים.
4. מגרש 201 הסמוך הינו מגרש רחב, סידור המבנים במגרש באופן שהיה מייצר חיבור בין מרקם ישן וחדש היה מרחיק את הבניינים הגבוהים מגבול המגרש ומצמצם את הפגיעה במתנגדים.
5. היזם השיב בתשובתו להתנגדות כי אכן ניתן ליישם מספר חלופות ואף החלופה שהוצגה על ידי המתנגדים היא חלופה אפשרית. לטענת המבקשים, היה על הוועדה המקומית לבחון את האפשרות לאישור חלופה אשר פגיעתה פחותה.
6. המתנגדים טענו כי דחיית בחירת החלופה לשלב תכנית העיצוב אינה חוקית, שכן היא אינה מתיישבת עם חובותיה וסמכויותיה של הוועדה המקומית בבואה לדון ולאשר תכנית מפורטת אשר צריכה לתת וודאות למתנגדים, בין היתר בנוגע לבינוי הסמוך לביתם.
7. לטענת המתנגדים, תכנית עיצוב אינה תכנית סטטוטורית ואין אפשרות להתנגד לה. דחיית בחינת החלופה לשלב תכנית העיצוב משמעה פגיעה חמורה בזכות ההתנגדות של המתנגדים המאיינת הלכה למעשה את זכותם ואת אפשרותם להתייחס לבינוי העתידי המתוכנן בסמוך אליהם. המתנגדים טענו כי החלטת הוועדה המקומית אינה מנומקת ואינה מבהירה מדוע נדחתה התנגדותם. למעשה, במסגרת ההחלטה הוגדל היקף הבנייה במגרש 201. החלטת הוועדה המקומית הופכת אותה לחסינה מפני ביקורת ציבורית בהיעדר אפשרות להתנגד לתכנית העיצוב.
8. מפרוטוקול הדיון של הוועדה המקומית עולה, כי ישנה התייחסות מפורטת לכל התנגדויות המבקשים. הן לסוגיית המרווחים וקווי הבניין, הן לסוגיית החזון העירוני והן לסוגיית הנספחים המנחים. הוועדה המקומית הבהירה כי מותר להציג בתכנית המפורטת בינוי שונה מהמוצג בתכנית המתארית שקדמה לה.
9. עוד נאמר, כי חלופת הבינוי שהוצגה על ידי המתנגדים למגרש 201 היא חלק ממנעד חלופות אפשרי שייבחן לעת הכנת תכנית העיצוב למגרש ואין הצדקה שיקבע כמתחייב בשלב אישורה של התכנית.
10. הוראות התכנית קובעות לעניין מגרש 201 כי מספר הקומות המירבי יעמוד על 9 קומות על קרקעות :

3	9	197	1182	0	4728	11220	7395	201	מגורים	מבנים ומסודות ציבורי
3	9	0	0	0	15	185	7395	201	מסחר	מבנים ומסודות ציבורי
3	9	0	0	0	0	1100	7395	201	מבנים ומסודות ציבורי	מבנים ומסודות ציבורי
3	0	0	29000	0	0	0	7395	201	היוון	מבנים ומסודות ציבורי

11. לפי האמור בתגובת הוועדה המקומית להתנגדויות בעניין המרחק בין המבנים: "עפ"י תכנית תא/מק/1111א/ב.מ.9, קו הבניין הצידי הוא 7 מ' (4 מ' עבור בניין בגובה 6 קומות +0.6 מ' עבור כל קומה נוספת. המבנה הבנוי במגרש הוא בן 11 קומות ולכן קו הבניין הוא 7 מ'). בתכנית המופקדת קו הבניין למגרש 201 הוא 4 מ'. עפ"י קווי הבניין של שני המגרשים (קיים ומוצע) הבינוי הקרוב ביותר האפשרי יהיה במרחק של 11 מ'. המרחק מהווה מרווח ראוי בבניה מרקמית ומאפשר בינוי מאוורר אך המשכי".
12. עוד נוסף כי הבניין הגובל בתא שטח 201, הוא בניין המבקשים, עומד כיום, על פי תכנית בגובה של 12 קומות.

### בל"מ 1070

13. המבקשים בבל"מ 1070 הם בעלי זכויות בגוש 6885 חלקות 5 ו-6 ברחוב אינשטיין 2-6 פינת רחוב 2040 (להלן "המקרקעין" או "מקרקעי המבקשים"). המבקשים פועלים לקידום פרויקט מגורים הממוקם מחוץ לקו הכחול של התכנית דנן ובסמיכות לה. תכנון מקרקעי המבקשים נעשה לפי תכנית 507-251744 תא/מסחר ומגורים רח' אינשטיין דרום מערב. במסגרת הפרוייקט מתוכננים שני מגדלי מגורים וכן שטחי מסחר ותעסוקה.
14. תאי השטח הממוקמים ממערב ובסמיכות למקרקעי המבקשים במסגרת התכנית דנן הם 207,2606,2707. בתאי שטח אלו מתוכננים 4 מגדלים בגובה של 20 קומות וכן מגדל בגובה של 45 קומות. לטענתם, הבנוי המוצע צפויי לחסום את הבינוי המאושר במקרקעי המבקשים. החסימה כוללת פגיעה בקווי מבט, זרימת אוויר, זכויות שמש ויצירת חומה רציפה ממול פרויקט המבקשים תוך פגיעה חמורה במשטר הרוחות.
15. המבקשים טענו כי נספח הבינוי של התכנית דנן מהווה שינוי של ממש מנספח הבינוי של תכנית המתאר שקדמה לו. בתכנון לפי התכנית המתארית המגדל בן 45 הקומות תוכנן בפינה הצפון מערבית, במרוחק מבניין המבקשים.
16. המבקשים טענו בעיקר ל"מנהרת רוח" לא בטיחותית אשר תגרם כתוצאה מהעמדת המבנים ותמכו טענותיהם בחוות דעת מומחה. לטענתם, הוועדה המקומית לא נתנה דעתה די הצורך בדבר טענותיהם אלו. לטענתם משטר הרוחות לא עומד בתקן בניה ירוקה. המבקשים הציעו חלופה תכנונית אשר משפרת לדעתם את משטר הרוחות אולם, לטענתם הוועדה המקומית לא בחנה ולא התייחסה לטענותיהם ולחוות הדעת מטעמם די הצורך.
17. המבקשים טענו לציפוף מגדלים בתא שטח קטן באופן יחסי. לטענתם, הוועדה המקומית התייחס לציפוף יחידות דיור לדונם ולא לצפיפות המגדלים עצמם.
18. הוועדה המקומית השיבה לטענות ההתנגדות כדלקמן:

”פריסת הבינוי של המצב המוצע בתכנית המפורטת היא תוצר תהליך תכנוני שנמשך שנות עבודה רבות במהלכו נבחנו עשרות חלופות בינוי עם כלל השיקולים הסביבתיים והאקלימיים. ציטוט קטעים מתוך נספח הסביבתי אינו יכול לייצג את כלל תהליך התכנון אשר כלל הרצת מודלים מפורטים של תנאי סביבה ואקלים על הבינוי המוצע והסביבה המקיפה אותו כחלק מתוצר תכנוני מלא .

מיקום המגדלים והבינוי המוצע נעשה תוך הקפדה על שמירת מעבר אוויר ויחס הצללה/קרינת שמש ראויות למרחב הציבורי ולמבנים בתכנית ומחוצה לה, ועובדו על ידי עדכון המודלים האקלימיים עם חלופות עד כדי דיוקם .

כמו כן, יש לציין כי הוראות התכנית כוללות (בסעיף 6.13) הנחיות לעריכת תכנית עיצוב הכוללת בין היתר, נספח תכנון בר קיימא המכיל בחינת הבינוי המוצע בהיבטים של אוורור, הצללה, השפעת רוחות וכו', כך שהבינוי המפורט שיוצע במסגרת תכנית העיצוב ייבחן גם הוא ביחס לסביבה. מומלץ להוסיף סעיף (יג) לסעיף 6.14 בהוראות תכנית, אשר יפרט את תכולת נספח תכנון בר קיימא במסגרת תכנית העיצוב.

הגדרות הבינוי המחייבות של התכנית המתארית תא/4444, מפורטות בפרק 6.2 בהוראות התכנית. בין היתר הוראות אלו כוללות את הגדרת טיפוסי הבינוי (בניה מרקמית ובניה מגדלית), שמירה על תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית לבניה מגדלית בכל בלוק עירוני, הגדרות לתכסית בניה וכו'. בסעיף זה תחת סעיף קטן (1)(א) מוגדר כי התכניות המפורטות הן אלו שיקבעו הוראות בינוי נוספות לגבי תמהיל טיפוסי הבינוי, מס' הקומות וכמות המבנים שניתן להקים בכל מגרש. כמו כן לועדה המקומית סמכות על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק לשנות ולקבוע הוראות בינוי בתכנית. לכן, בסמכות התכניות המפורטות לקבוע בינוי שונה מהבינוי המנחה בנספח הבינוי של תכנית המתאר. כמו כן, גם העמדת המבנים בתכנית הבינוי של התכנית המופקדת היא מנחה ואינה מחייבת לנושאים שאינם מופיעים כהוראה מחייבת בתקנון התכנית.

- בנוגע להשוואה בין שינויים בבינוי בתכנית אשכול ביחס לתכנית המתארית לעומת שינויים בבינוי בתכנית מרכז הרובע ביחס לתכנית המתארית, הרי שגם בתכנית אשכול ניתן לראות שנוספו מגדלים בגובה 16 קומות בכל בלוק עירוני ביחס לתכנית המתארית. זאת בהתאם לשינויים המותרים בין תכנית מתארית לתכנית מפורטת ע"פ החוק וע"פ הוראות התכנית המתארית

לנושא הצפיפות ביחידת השטח הכוללת את תאי השטח 2207,2206,207 ביחס לצפיפות בשאר התכנית: הרי שהצפיפות ביחידת שטח זו היא קטנה מהממוצע בשאר התכנית ועומדת על 49 יח"ד/דונם נטו לעומת ממוצע של 52 יח"ד/דונם. בכלל מגרשי המגורים בתכנית, קל וחומר בהתייחסות לכלל הבלוק העירוני הכולל את השצ"פ בתא שטח 2710, הצפיפות היא אפילו נמוכה יותר: 34 יח"ד/דונם

- לנושא צפיפות העמדת מגדלים בתאי שטח אלו לעומת שאר התכנית, הרי שיש אזורים נוספים בתכנית באותו שטח, שבהם אותו מספר של מגדלים.

ביחס לניתוח שהוצג בחו"ד האדריכלית שצורפה להתנגדות הרי שישנם עקרונות המוצגים בה שאינם עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון של התכנית. התכנית המופקדת חרטה על דגלה את עירוב השימושים, גיוון סוגי הדיור ואיכות המרחב הציבורי, וזאת בניגוד לעקרונות המוצגים ע"י המתנגדים: הפרדה בין שימושים ציבוריים לשימושי מגורים, הפרדה בין דיור בהישג יד לדיור אחר, מיקום שצ"פ בצמידות למגורים חלף צמידות למגרש ציבורי וכד-'. ביחס להצעות הבינוי החלופיות שהוצעו בחו"ד האדריכלית, הרי שהן מסתכלות על הבינוי המוצע מנקודת המבט הבלעדית של המגרש בבעלות המתנגדות.

- נספח הבינוי הוא נספח רקע בתכנית, לכן הבינוי המופיע בו אינו מחייב למעט הנחיות שמופיעות בהוראות התכנית. העמדת הבינוי במגרש אינה מחייבת באופן סופי, אלא מותרת גמישות.

#### דיון והכרעה

19. על מהותו של סעיף 112(א) ושיקול הדעת הנדרש מיו"ר הוועדה יפים הדברים שנכתבו בהחלטת יו"ר ועדת הערר עו"ד מאיה אשכנזי, בערר (מרכז) 1006-02-24 איזיק איזיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו):

"סעיף 112(א) לחוק הינו סעיף חוק חדש יחסית, שנכנס לתוקף בחודש ספטמבר 2023, ומבחין בין ועדות מקומיות רגילות לוועדות מקומיות עצמאיות לעניין זכות הערר על החלטותיהן בעניין תוכניות שבסמכותן. במילים אחרות: ההבחנה אינה קשורה לזהות העורר אלא לזהות מוסד התכנון שקיבל את החלטה. ההנחה המובלעת ביסוד סעיף זה היא, שמנגנון הביקורת על החלטת ועדה מקומית עצמאית, בעניין תוכנית שבסמכותה, צריך להיות מצומצם יחסית לזה שחל על ועדה מקומית רגילה (שאינה עצמאית).

"עם זאת, אין בכך כדי ליתר לחלוטין את כפיפות החלטתה של ועדה מקומית עצמאית בעניין תוכנית שבסמכותה למנגנון ביקורת פנים – מינהלי. יו"ר ועדת הערר המחוזית הוסמך בחוק להעניק רשות ערר על החלטותיה של ועדה כאמור. בסעיף 112(א)(2) לחוק אף קבע המחוקק את השיקולים שעל יו"ר ועדת הערר המחוזית לשקול בעת החלטתו בבקשה למתן רשות ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית:

"בהחלטתו יביא בחשבון יושב ראש הוועדה, בין היתר, שיקולים אלה:  
הבקשה מגלה עילה או שהיא מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה והיא אינה קנטרנית או טורדנית".

"עיון באמות המידה שנקבעו בסעיף 112(א)(2) לחוק אל מול אמות המידה שנקבעו בפסיקה ביחס לסעיף 110 לחוק מעלה, כי צפיפות הרשת בסעיף 112(א)(2) לחוק

נמוכה יותר. במילים אחרות: אמות המידה למתן רשות ערר מכוח סעיף 112(א1)(2) לחוק על החלטות ועדות מקומיות עצמאיות נוקשות פחות מאמות המידה למתן רשות ערר מכוח סעיף 110 לחוק על החלטות הוועדות המחוזיות.

די בכך שהבקשה מגלה על פניה עילה, מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה ואינה קנטרנית או טורדנית על מנת שראוי ונכון יהיה להעניק זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית העצמאית.

20. וגם:

בפסק דינו בע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית ירושלים (פורסם בנבו, 13.3.2003) עמד כב' הש' אור על האיזון הנדרש בין יתרונותיו של מנגנון ביקורת פנימי על החלטות מינהליות לבין החסרונות הטמונים בהכבדה על ההליך התכנוני:

"7. קיומו של מנגנון ביקורת פנימי תורם אפוא לאיכות ההליך המינהלי ולייעולו, אולם אליה וקוץ בה: שימוש בלתי מושכל במנגנון זה עלול לפגום בתרומתו. מחד גיסא, פתיחה גורפת מדי של מנגנון הביקורת בפני עררים ללא הבחנה תחתור תחת יעילות הפעלת מנגנון זה ותכביד ללא הצדקה על הליכי התכנון, מאידך גיסא, אטימת-יתר של מנגנון הביקורת מפני הגשת עררים תחתור תחת איכות המנגנון כמנגנון פיקוח ובקרה. תרומתו של מנגנון ביקורת פנים-מינהלי להשבחת ההליך המינהלי קשורה אפוא קשר הדוק בקיום מנגנון סינון אשר יווסת באופן יעיל את העררים שיובאו בפניו.

סעיף 110 לחוק כולל מנגנון שתכליתו לסנן את היקף העררים המוגשים למועצה הארצית. הסעיף מבחין בין מקרים שמוגש בהם ערר על החלטת הוועדה המחוזית בזכות לבין מקרים שמוגש בהם הערר ברשות. ההבחנה בין המקרים נעשית על-פי זהות העורר, ללא קשר לנושא הערר. רשאים להגיש ערר בזכות רק שלושה חברי ועדה מחוזית כאחד; ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר. רשאים לבקש רשות לערור בפני המועצה הארצית מגיש התכנית; מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה ומי שהשמיע טענות על-פי סעיף 106(ב) לחוק. ייתכן שהרציונל המונח ביסוד הבחנה זו הוא שהנחה היא כי שלושה חברי ועדה או רשות מקומית יעלו בפני המועצה הארצית נושאים בעלי חשיבות. לעומתם, מתנגד פרטי לתכנית עלול להטריד את המועצה בדברים של מה בכך רק משום שהגשת ערר תואמת את האינטרס שלו. מכל מקום, הקריטריונים המשמשים לצורך סינון הזכאים להגשת ערר בזכות הם חדים וברורים. אשר להגשת ערר ברשות, אף כאן קיימת כאמור הבחנה שעניינה זהות העורר, אולם לכך מתווספת מסננת נוספת – נדרשת רשות להגשת ערר מאת יושב-ראש הוועדה המחוזית. דא עקא, הסעיף אינו מתווה את השיקולים שעל יושב-ראש הוועדה לשקול בבואו להחליט אם להיעתר לבקשה כאמור. מכאן עולה השאלה מה הן אמות-המידה

אשר ראוי כי ינחו את החלטתו, ואם במקרה דנן ישנה עילה להתערב בשיקול-דעתו כשהחליט שלא ליתן למערערת רשות לערוך למועצה הארצית.

על רקע זה נוסחה בפסק דינו של כב' הש' אור רשימה בלתי ממצה של קריטריונים שיכולים לשמש אבן בוחן להחלטה על מתן רשות ערר לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית:

10. כשלעצמי, מסופקני אם ניתן, או רצוי, לעצב כבר עתה קריטריונים חדים וברורים אשר ינחו את יושב-ראש הוועדה המחוזית להפעיל את הסמכות המוקנית לו בסעיף 110 לחוק. קביעת אמות-מידה נוקשות בעניין זה, כבר בשלב זה, אמנם תשרת את התכלית של הדרכת יושב-ראש הוועדה המחוזית כיצד להפעיל את סמכותו, עם זאת הדבר עלול לכבול את ידיו יתר על המידה ולא לצו "לשבץ", לעתים באופן טכני, כל מקרה הבא בפניו לאורן של אמות-מידה אלה. דומני שיש להותיר לפרקטיקה את מלאכת עיצובן של אמות-המידה הראויות. יש לפסוע בעניין זה צעד אחר צעד, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו לפי נסיבותיו הספציפיות. בשלב זה הייתי מסתפק באמירה הכללית בלי למצות ובלי לפרט, שכדי שתיתן רשות ערעור למועצה הארצית, נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה. רק לאחר שיצטבר ניסיון בהחלטות בעניין זה הן של יושבי-ראש הוועדות המחוזיות הן של בתי-המשפט לעניינים מינהליים אשר בפניהם מבוקרות החלטות אלה, תתבהר גם התמונה הכללית, ויהיה ניתן להתוות את השיקולים המרכזיים הנדרשים לעניין ביתר קלות. מובן שעל יושב-ראש הוועדה המחוזית מוטל הנטל להתכבד ולנמק את שיקוליו להיעתר לבקשה שבפניו או לדחותה. נאמן לגישתי זו אפנה לבחון את הנסיבות הספציפיות של המקרה שבפנינו. (ההדגשות אינן במקור, הח"מ)

21. לאור הדברים הללו, עליי לשקול האם הבקשה מגלה עילה או שהיא מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה והיא אינה קנטרנית או טורדנית.

#### מתן רשות ערר חלקית ומוגבלת

22. הגבלת האפשרות להגשת ערר נדרשת בין היתר לנוכח המשאבים המוגבלים של ועדות הערר. על מנת להבטיח שוועדות הערר יוכלו לקיים את תפקידם לקדם מטרות ואינטרסים ציבוריים שעומדים ביסוד התכנון הסטטוטורי ולא יידרשו להשקעת זמן רב ומשאבים לטיפול בעררים רחבי היקף המעלים טענה אחת לכל היותר, המצדיקה מתן זכות ערר.

23. שיקול הדעת המופעל בעת בחינת הבקשה למתן רשות ערר אינו מתייחס לבקשה כולה כמקשה אחת. עם הסמכות לדחות בקשת רשות להגשת ערר או להענקת רשות ערר מצויה גם הסמכות למתן רשות ערר חלקית, ובסוגיות מסוימות בלבד.



24. לפי סעיף 116 (א) לחוק, בעת הדיון בערר לגופו, מוסמך מוסד תכנון להכריע בערר, "לקבלו, כולו או מקצתו":

#### "סמכויות מוסד תכנון בערר"

116. (א) מוסד תכנון המוסמך להכריע בערר, רשאי לקבלו, כולו או מקצתו, או לדחותו ולאשר את התכנית, עם או בלי שינויים, או לדחותה. (ב) מוסד התכנון רשאי להחזיר את התכנית לדיון למוסד התכנון שעל החלטתו הוגש הערר, עם הוראות או בלעדיהן."

25. בהתאם, רשאי יו"ר וועדת הערר הדין בבקשת רשות להגשת ערר, להעניק רשות ערר בסוגיות בהן מבוקשת זכות ערר כולן או בחלקן בלבד.

26. כאמור, יש לבחון את הבקשה למתן רשות ערר תוך התייחסות לעילותיה השונות של הבקשה. בעוד שסוגיה מסויימת אינה מצדיקה מתן רשות להגשת ערר, אם מאחר והיא טורדנית או קנטרנית ואם משום שכלל אינה מהווה עילה, הרי שטענה אחרת עשויה דווקא להיות בעלת אופי עקרוני או חוקי ולהצדיק מתן זכות ערר.

27. במסגרת הפעלת סמכותו, יו"ר ועדת הערר נדרש לערוך איזון בין העקרונות והאינטרסים הציבוריים בגינם קבע המחוקק הגבלה על אפשרות הגשת הערר, לבין העילות המסוימות בהן מבוקשת רשות ערר במקרה שבפניו והצורך להביאן לדיון. האיזון עשוי להתבצע בין היתר גם על ידי צמצום רוחבו של הערר המובא לדיון לכדי עילה מסויימת אחת או יותר, אשר רק בעניינן תינתן רשות ערר.

#### בל"מ 1066/0824

28. לאחר שעיינתי בבקשה ובמסמכים שצורפו אליה, אני סבורה כי הבקשה אינה מגלה עילה המצדיקה מתן רשות ערר.

29. בקשת רשות הערר שבפני מתמקדת בשאלה נקודתית מאוד בדבר תכנית העיצוב העתידי בתא השטח הסמוך למקרקעי המבקשים ובאופן העמדת המבנים בתא השטח.

30. תכנית העיצוב העתידי לתא השטח אינה מהווה תכנית בעלת מעמד סטטוטורי אלא תכנית שנועדה לתאר את פריסת התכנון המותר בתוך המגרש ואת חיבור המגרש לסביבה. קביעת אופן העמדת המבנים בתא שטח כוללת שורה ארוכה של שיקולים שונים תכנוניים ופונקציונאליים אשר בשלב זה, אינם נדרשים לצורך אישורה של התכנית דנן.

31. המבקשים יודעים כבר היום מהוראות התכנית כי הבניין הגובל בהם יעמוד על 9 קומות מעל קומת הכניסה. מאחר ובניין המבקשים הוא בגובה של 12 קומות, נראה כי אין מדובר בבניה חריגה לסביבתה או במגדל הניצב מול בית המבקשים, אלא, בניה מרקמית המתחשבת בקיים. המגדלים המתוכננים בתכנית החדשה מוקמו תוך התחשבות במרקם הקיים בסביבה כגון, במרקם בתי המבקשים. כך גם, מרחק המבנה

העתידי מגבול המגרש בו יבנה יעמוד על 4 מטרים, לכל הפחות. על כן, המרחק העתידי בין מבנה המשיבים הקיים למבנה העתידי יהיה כ- 11 מטרים לכל הפחות. מדובר על מרחק משמעותי באזור עירוני צפוף.

32. בשלב זה יש לעוררים את מלוא המידע הנדרש לשם אישור התכנית ואין מקום לעכב את אישור התכנית כולה, על מנת לדון בתכנית עיצוב ובאופן העמדת המבנים בתא השטח המסויים הגובל בבית המבקשים. הדבר יבחן בעתיד טרם הוצאת היתר הבניה. עקרונות הבינוי עצמם ידועים מהוראות התכנית ואינם חריגים. אין חובה ע"פ הדין להציג את הבינוי לפרטי פרטים. אין מדובר במגדל וירטואלי בלתי ידוע, אלא במבנים שמידותיהם המלאות ידועות וברורות ממסמכי התכנית. יש לאפשר למתכננים בבוא העת, לעצב את המבנים בגבולות המותר ע"פ התכנית. אין חובה בדין לשתף את הציבור פעם נוספת בדבר הפרטים העיצוביים או הטכניים של עיצוב תא השטח עצמו, אשר מידות הבניה הצפויות בו נלקחו בחשבון בתכנית עצמה (ורי למשל עת"מ 27564-06-21 חיים ארז נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו 18.07.2022)).

#### בל"מ 1070/0824

33. עיקר טענות המבקשים עניינן בהשפעת הבנוי המוצע על הבינוי המאושר במקרקעי המבקשים. המבקשים מפרטים ומרחיבים לעניין ההשפעות השליליות השונות, ובפרט לעניין משטר הרוחות. טענה נוספת עניינה בשינוי של ממש מנספח הבינוי של תכנית המתאר שקדמה לו. לטענת המשיבים, הוועדה המקומית לא בחנה ולא התייחסה לטענותיהם ולחוות הדעת מטעמם די הצורך. המבקשים טענו לציפוף מגדלים בתא שטח קטן באופן יחסי ליתר תאי השטח בתכנית.

34. למעט בסוגיית משטר הרוחות, לא מצאתי כי טענות העוררים מעלות עילה המצדיקות מתן זכות ערר.

35. במקרה דנן, מקרקעי המבקשים כוללים בעצמם בניינים בבניה גבוהה המשלבים מגורים ומסחר. מדובר על בניינים בני 25 קומות ומגדל בן 40 קומות. אין זו ציפייה סבירה מצד המבקשים שהבינוי הסמוך למקרקעין המפותחים על ידם יהיה נמוך משמעותית מהבנוי במקרקעין שלהם. מדובר במרקם מגורים דומה. סוגיית היחס בין בניה קיימת לבניה חדשה נדונה פעמים רבות בפסיקה. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו ב: עת"מ (תל אביב-יפו) 1346-08 דיירי רחוב בנימין 13 ו-15 (על פי רשימה שצורפה לעתירה) נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז (פורסם בנבו):

"בעת"מ (ת"א) 2485/05 פנחס וימר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א, [פורסם בנבו], התעוררה שאלה דומה לזו שבפנינו. באותו ענין, התגוררו העותרים בקומות 4 ו-5 בבנין. העותרים עתרו נגד אישור תוכנית שהתירה בניית בניינים רבי קומות (9, 12 ו-16 קומות). העותרים טענו כי כאשר הם רכשו את זירותיהם, הם בדקו בדיקה מקיפה של

המצב התכנוני של האזור, והסתמכו על הוראות תוכנית, שידעו כי היא מיועדת לחול על השכונה הגובלת בבתיהם. הם טענו כי אישור התוכנית יהווה פגיעה מהותית בהסתמכותם על המצב התכנוני באזור.

בית המשפט (כב' השופטת רובינשטיין) בחן את השאלה האם יכול אדם שבחר לגור באזור אורבאני מתפתח לכבול את ידי הגופים התכנוניים, לעצור את פיתוח איזור מגוריו, ולמנוע משכניו לנצל ניצול מיטבי את קניינם, בשל העובדה שבעת קניית ביתו חל על החלקה השכנה מצב תכנוני אחר.

בית המשפט דחה את העתירה וקיבל את טענת הוועדה המחוזית, לפיה באזור אורבאני מתפתח, לא ניתן לקבע ולבלום פיתוח עירוני בשל טענות הסתמכות על מצב תכנוני קיים. בית המשפט קבע כי:

"נקודת ההתבוננות של הוועדה נכונה ומשרתת את המטרות אשר לשמן הוקמה. ועדות התכנון, הממונות על פיתוח ותכנון הקרקעות במדינה, צריכות לשקול בראש ובראשונה את האינטרס הציבורי והתכנוני הרחב ובהתאם, מתוך שיקולים תכנוניים ענייניים, לקבל את החלטותיהן... אין בכך לומר כי לאינטרסים של יחידים, כמו העותרים... אין משקל... אכן, לאינטרסים אלו ניתן משקל במסגרת שיקולי הוועדות וניתן להם מענה אף בחוק התכנון והבניה... כמו לדוגמא במוסד ההתנגדויות... או בסעיף 197... עם זאת, האינטרסים והזכויות הללו מהווים רק חלק מן התמונה המצטרפים לאינטרס ציבורי רחב יותר אותו אמונות ועדות התכנון לשים לנגד עיניהם"

דברים אלה יפים גם לענייננו."

ראו גם: עעם 7031/13 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז תל (פורסם בנבו); עתמ (ת"א) 6716-12-10 עמותת תושבים למען מוה צדק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (פורסם בנבו).

36. על סמך דברים אלו, לא מצאתי כי טענות המבקשים לעניין תכנון המגדלים, צפיפותם או גובהם מעלות עילה היורדת לשורשה של תכנית ומצדיקות מתן זכות ערר.

37. בנוסף, לא נוכחתי כי לו היו הבניינים מתוכננים במספר קטן יותר של קומות, היה בכך כדי לאזן את האינטרסים השונים בצורה טובה יותר. כמו גם, שלא מצאתי כי החלופות שהוצעו על ידי המבקשים עדיפות או טובות יותר מבחינה כלשהי למעט טובתם הפרטית של המבקשים.

38. לעניין תכנית הבינוי והתאמתה לתכנית המתארית, השוואה בין תכנית הבינוי המתארית למול התכנית המפורטת מעלה כי מיקום המגדל הגובה נותר כשהיה, וכי קביעת גובה יתר המגדלים אינה חורגת מנספח הבינוי הקודם. על כן, גם בסוגיה זו אני סבורה כי הבקשה אינה מגלה עילה.

39. יחד עם זאת, בסוגיית בחינת משטר הרוחות, ובסוגיה זו בלבד, מצאתי לנכון לתת זכות ערר.
40. קבלת ההתנגדות החלקית לעניין סוגיית ההשפעות הסביבתיות העניקה התייחסות עניינית לסוגייה והבטיחה כי נושאי ההשפעה הסביבתית יבחנו בבחינה נוספת, מעבר לבחינה המקיפה שנעשתה זה מכבר, גם בשלב תשריט העיצוב לתא השטח. החלטה זו מבטיחה כי נושא משטר הרוחות ישוב ויבדק בעתיד.
41. בחינת משטר הרוחות והשפתעו הסביבתית עשויה להביא לכדי שינוי באופן העמדת המגדלים במגרש והיחס בינם לבין מקרקעי המבקשים. לעת הבדיקה שתתקיים בשלב תכנית העיצוב לא תעמוד עוד למבקשים זכות ערר או התנגדות. מאחר ומשטר הרוחות עשוי להשפיע מהותית על מקרקעי המבקשים, ולאור חוות הדעת הסותרות, הרי שמדובר בסוגיה אשר ראוי לתת עליה את הדעת כבר בשלב זה, ולא ניתן לאמר כי היא אינה מגלה עילה, מבלי לבחון את הטענה לעומקה.
42. על כן, ניתנת בזאת זכות ערר למבקשים בסוגיה יחידה, היא סוגיית משטר הרוחות.
43. כאמור לעיל, אמות המידה למתן רשות ערר מכוח סעיף 112(א) לחוק על החלטות ועדות מקומיות עצמאיות נוקשות פחות מאמות המידה למתן רשות ערר מכוח סעיף 110 לחוק על החלטות הוועדות המחוזיות.
44. אמות המידה לפיהן יש לפעול כאשר דנים בבקשת רשות ערר לפי סעיף 112(א) צריכות להיות נרחבות דיין על מנת שיאפשרו דיון בעררים בהן מועלות טענות היורדות לשורשה של תכנית, בפרט שהתכנית מלווה ברגישות ציבורית מסוימת.
45. לאחר ששקלתי את הדברים מצאתי כי אין מקום לאפשר זכות ערר בבקשת הרשות שמספרה 1066/0824 אולם יש מקום למתן רשות ערר חלקית המתמקדת בסוגיה יחידה של משטר הרוחות במסגרת בקשת רשות שמספרה 1070/0824.
46. כתב הערר מטעם המבקשים בבקשה 1070/0824 יוגש בתוך 15 יום, ולא יכלול עילות ערר נוספות מלבד סוגיית משטר הרוחות.

ההחלטה ניתנה בתאריך: יום ראשון י"ב אלול תשפ"ד; 15 ספטמבר 2024

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

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