

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

תשדורת פקסמיליה

כ"ו תשרי תשפ"ה
28 אוקטובר 2024

לכבוד:

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

חברת החשמל לישראל בע"מ
ע"י עו"ד ארז סרי ואח' - במייל: erez.sery@iec.co.il

רשות מקרקעי ישראל
ע"י עו"ד גילת אייל ואח' - במייל: gilit@land.gov.il

סה"כ עמודים (כולל דף זה): 11

הנדון: בקשות רשות להגשת ערר -

בל"מ/תא/0924/1076 + בלמ/תא/0924/1077

כתובת: מרכז רובע שדה דב + צפון רובע שדה דב, תל אביב

מס' תכניות: תא/1/4444 + תא/2/4444

שלום רב!

• החלטת יו"ר ועדת הערר מיום 27/10/2024.

בברכה,
מזכירות ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל-אביב

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

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

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

תיקי בלמ: בלמ/תא/1076/0924

בלמ/תא/1077/0924

גושים: שונים חלקות: שונות

כתובת הבניה: מרכז רובע שדה דב + צפון רובע שדה דב, תל אביב

חברת החשמל לישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ארז סרי ואח'

המבקשת:

- נגד -

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 2. רשות מקרקעי ישראל-
- המשיבה 2 ע"י ב"כ עו"ד גילת אייל ואח'

המשיבות:

החלטת יו"ר

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

המבקשת, חברת חשמל לישראל בע"מ, מבקשת להגיש עררים כנגד אישורן של שתי תכניות האחת, שמספרה 507-0915108 תכנית מרכז רובע שדה דב, תא/4444/1 והשניה, מספרה 507-0973057 תכנית צפון רובע שדה דב, תא/4444/2 (להלן "התכניות"). מדובר בתכניות רחבות היקף הכוללת אלפי יחידות דיור.

רקע

1. תכנית 4444/1, מרכז הרובע, הופקדה ביום 3.3.2024.
2. תכנית 4444/2, צפון הרובע, הופקדה ביום 2.4.2024.
3. בהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), לשתי התכניות נתנו 60 יום להגשת התנגדויות. כלומר, המועד האחרון להגשת התנגדות עבור תכנית מרכז הרובע היה 8.5.2024 (הפרסום האחרון בעיתון נעשה ביום 8.3.2024) ועבור תכנית צפון הרובע, המועד האחרון להגשת התנגדויות היה 5.6.2024.

4. כנגד תכנית מרכז הרובע הוגשו 13 התנגדויות וכנגד תכנית צפון הרובע הוגשו 9 התנגדויות. ההתנגדויות הוגשו הן על ידי בעלי זכויות בתחום התכנית, והן על ידי מתנגדים מחוץ לה.
5. ביום 14.8.2024, חודשיים לאחר חלוף המועד להגשת התנגדויות, נערכו דיונים בשתי התכניות. סדר היום לדיוני הוועדה המקומית פורסם שבוע קודם לכן באתר העירוני כנדרש בסעיף 44(ב) לחוק.
6. הוועדה המקומית שמעה את המתנגדים באריכות לבסוף, בכפוף להחלטתה על תיקונים מסויימים המבוססים על קבלת התנגדויות, ובהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי, הוחלט על אישור התכניות למתן תוקף.
7. ההחלטות אודות מתן האישור פורסמו באתר העירוני מיד ובסמוך למועד הדיון (ביום 15.8.2024), כנדרש בסעיף 48(ב) לחוק.
8. ביום 25.8.24, עשרה ימים לאחר פרסום ההחלטות המאשרות את התכניות למתן תוקף באתר הוועדה המקומית, וארבעה חודשים לאחר תום המועד להגשת התנגדויות, הוגשה לוועדה המקומית התנגדות חברת החשמל לתכנית, הכוללת גם בקשה להארכת מועד להגשת ההתנגדות.
9. ביום 27.8.24 התקבלה בחברת החשמל, באמצעות דוא"ל, הודעה מטעם מזכירות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, לפיה "אין אפשרות לקבל את התנגדות מאחר וכבר נעשה דיון בהתנגדויות וניתנה החלטה".
10. ביום 1.9.24 הגישה חברת החשמל לוועדה המקומית בקשה דחופה למתן החלטה בבקשה להארכת מועד להגשת ההתנגדות.
11. ביום 3.9.24 נשלחה תשובת מזכירות הוועדה המקומית, באמצעות הודעת דוא"ל, כי "אין אפשרות להגיש התנגדויות ולא בקשות להארכת בקשה להתנגדויות בשתי התוכניות מכיוון שכבר היה דיון וניתנה החלטה".
12. בקשות הרשות להגשת ערר דנן הוגשו ביום 5.9.24.

טענות הצדדים

13. בראשית בקשתה למתן רשות ערר ציינה המבקשת כי הוועדה המקומית דחתה את בקשתה להארכת מועד להגשת התנגדותה לתכניות וכי בקשתה זו לא זכתה למענה הולם. לטענת המבקשת, התנגדותה, כמו גם בקשת הארכה שהגישה, כלל לא נדונה לגופה.
14. המבקשת טענה כי בהחלטת הוועדה המקומית נפלו פגמים המצדיקים את ביטול ההחלטה ודיון בהתנגדות לגופה. לטענת המבקשת, לא הופעל שיקול דעת על ידי גורם מוסמך לדחיית הבקשה לארכה להגשת התנגדות, לא הופעל שיקול דעת כנדרש בעניין הארכה להגשת ההתנגדות בשל אי העברת ההתנגדות לדיון בוועדה המקומית וחוסר סבירות ההחלטה. לגופו של עניין נטען, כי בפני הוועדה המקומית לא עמדה תשתית עובדתית

חיונית לקבלת הכרעות תכנוניות מהותיות ועל כן ההחלטה היא בלתי סבירה ובלתי חוקית. לבסוף נטען כי התכנית כוללת הוראות בלתי חוקיות ובטלות העומדות בניגוד לדבר חקיקה ראשי ולדברי חקיקת המשנה שמכוחו המהווים דין ספציפי לעניין חלוקת חשמל למתחמי מגורים.

15. ביתר פירוט- בפרק החשמל המופיע בשתי התכניות, בסעיף 6.9, נקבע כי חיבור תשתיות אנרגיה וחלוקת חשמל לכל מרחבי התכנון המפורטים בתכנית יעשה באמצעות "מרכזי אנרגיה" שיחלקו חשמל ל"מתחמי אנרגיה" (לרבות חלוקת חשמל מרוכזת לכלל יחידות הדיור המשמשות למגורים במתחמים השונים), כמתואר בנספחי "סקר אנרגיה ונספח תשתיות חשמל" המצורפים כנספחים 14 ו-15 לשתי התכניות.

16. לטענת המבקשת, קביעה זו אינה חוקית. ההוראות הנוגעות לחלוקת החשמל על ידי מרכזי האנרגיה נוגדת וסותרת באופן מהותי את הוראות הרפורמה במשק החשמל שעוגנה בהחלטת ממשלה 3859 "רפורמה במשק החשמל ושינוי מבנה חברת החשמל", אשר עוגנה בתיקון מס' 16 לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996. הוראות התכנית פוגעות ברישיון החלוקה שהוענק לחברת החשמל ובאמות המידה שקבעה רשות החשמל לעניין זה.

17. לעמדת המבקשת, בכל הנוגע לחיבור מתקני ייצור מבוזר לרשת החלוקה של חברת החשמל, חלה רגולציה ספציפית, לפיה חברת החשמל כספק שירות חיוני וכבעלת רישיון חלוקה, היא הקובעת בהיבט התפעולי והטכני, אילו מתקנים יחוברו לרשת ובאילו תנאים והיא המנהלת את מתקני הייצור המבוזר, בכל טכנולוגיה שהיא בכלל המשק. ומכאן, שחל איסור לחבר מתקני ייצור לרשת החלוקה, אלא בכפוף להגשת בקשה לחיבור מתקן הייצור, לביצוע בדיקת להיתכנות החיבור ולקבלת תשובה ממחלק החשמל, היא חברת החשמל.

18. על כן, המנגנון שקובעות התכניות הוא שגוי ולא חוקי. התכניות יוצרות מנגנון עצמאי של תכנון המנותק מהרגולציה הרלוונטית המצויה בתחום אחריותן וסמכותן של רשויות מנהליות מוסמכות אחרות- רשות החשמל וחברת החשמל. במצב דברים זה, ללא תיקון התכנית, יזמים לא יוכלו לקדם מימוש בפועל של הפרויקטים ברובע שדה דב, שכן, יהיו חייבים לעמוד בדרישות חברת החשמל לצורך הזמנת חיבורי חשמל לפרויקטים שיהיו כלולים בתכנית.

19. הבקשה הועברה לתגובת הוועדה המקומית להתייחסותה לעניין דחיית הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות, וכן לעניין מועד הגשת בקשת הרשות להגשת ערר.

20. ביום 23.9.2024 הוגשה תשובת הוועדה המקומית. לעמדת הוועדה המקומית, הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות הוגשה בחלוף המועד להגשת התנגדויות ואף בחלוף מועד הדיון בהתנגדויות עצמו, ולאחר קבלת החלטה המאשרת את התכניות. מדובר בחריגה משמעותית מהמועדים הקבועים החוק.

21. הציפייה לקיים דיון נוסף בהתנגדות לאחר ששלב הדיון בהתנגדויות הסתיים, אינה סבירה וקבלתה תהווה אפליה לטובת חברת החשמל ביחס לכלל הציבור. פתיחת הדלת להגשת התנגדויות לאחר הדיון עצמו, עלולה לגרום לפגיעה של ממש באפשרות לסיים את הליכי התכנון. הגם שלא חל הכלל בדבר סופיות הדיון על גופי התכנון, נדרשים טעמים כבדי משקל על מנת להצדיק דיון חוזר בהחלטת הוועדה המקומית לאשר תכנית, בשל הגשתו של מסמך המתנגד לתכנית, בשלב שאינו שלב ההתנגדויות.
22. לגופו של עניין טענה הוועדה המקומית, כי טענות חברת החשמל אינן מעלות טעות דרמטית בהחלטת הוועדה המקומית או טעות בעובדות לפיהן הגיעה למסקנות החלטתה, או שינוי נסיבות חדש שבגיננו מוצדק לשוב ולדון בהחלטה פעם נוספת. לעמדת הוועדה המקומית התכניות אינן סותרות אף רגולציה הקשורה למשק החשמל, הן אינן משפיעות כלל על מי יפעיל את מרכזי האנרגיה והן אינן מייצרות כל הסתמכות בהקשר זה. התכניות קובעות שימוש גרידא ואין בהן כל הוראה הרלוונטית לזהות המפעיל.
23. התכניות, כמו כל תכנית בניין עיר אחרת, חיות בכפיפה אחת עם כל רגולציה אחרת בעניינים שאינם תכנון ובניה ומשום כך, אין כל הצדקה לחשש שמעלה חברת החשמל.
24. דיני התכנון והבנייה קובעים את הדין בהקשר לשימוש והוראות הבינוי ואילו הפעלת השימוש מוסדר בחקיקה אחרת. אלו שתי מערכות דינים שונות החיות זו לצד זו ואין ביניהן סתירה. תכנית אינה חייבת לאגד את כל החקיקה הרלוונטית לכל שימוש אותו היא קובעת. כך גם, ככל שתשתנה בעתיד רגולציה כזו או אחרת לרבות בהקשר של חלוקת החשמל, הרי שאם התכנית תפרט את הרגולציה הקיימת יהיה צורך להחליפה או לתקנה בתכנית חדשה, כל אימת שיתוקן החוק או הרגולציה.
25. על פי נהלי הכנת התכניות, אין לכלול בתכנית הוראה מחייבת שקבועה בחיקוק (חוק, תקנות, צו), ואין צורך לחזור על חיקוק קיים שממילא יש חובה לעמוד בו.
26. הוועדה המקומית טענה כי ההוראות הנוגעות לחשמל ואנרגיה בתחום התכניות הוסדרו והובהרו כבר בתכנית המתארית תא/4444 אשר מכוחה הוכנו התכניות המפורטות דנן, וכי חברת השמל הגישה התנגדותה לאותה תכנית שכבר אושרה בשנת 2019. התכניות הנוכחיות תואמות את הוראות התכנית המתארית, שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, אין לקבל את טענות חברת החשמל המועלות רק כעת, כנגד התכניות המפורטות.
27. עוד הוסיפה הוועדה המקומית, כי גם לו היתה התנגדות חברת החשמל מוגשת במועד, הרי שבקשתה להגשת רשות להגשת ערר לא הוגשה במועד. סעיף 112(א) קובע שבקשת רשות להגשת ערר תוגש בתוך 15 ימים ממועד המצאת ההחלטה. מאחר ולא הוגשה התנגדות במקרה זה לא נעשתה המצאה ישירה של החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לחברת החשמל. אולם, ההחלטות פורסמו באתר העירוני ונשלחו למתנגדים כולם ביום ה-15.8.2024. על כן, בקשת רשות להגשת ערר היתה צריכה להיות מוגשת עד ליום 30.8.2024.

במקרה דנן, הוגשה בקשת רשות הערר רק ביום 5.9.2024. וגם בשל איחור זה, דינה להידחות.

28. ביום 1.10.24 הוגשה תגובת המבקשת לתגובת הוועדה המקומית (לאחר קבלת רשות להגשתה). המבקשת טענה כי הוועדה המקומית מנועה מלהתנגד לערר אשר ביסודו עומדת טענה בדבר סתירה חזיתית לרגולציה במשק החשמל.

29. יש הבדל מהותי בין "ייצור ואגירה" של חשמל לבין "חלוקה" של חשמל. התכנית המתארית עוסקת רק בייצור ואגירה של אנרגיה (מתקני ייצור ואגירה) ולא במרכז לחלוקה של אנרגיה בו עוסקות התכניות המפורטות דנן.

30. לעמדת חברת החשמל, התכניות לא רק קובעות את השימוש בקרקע, אלא גם עוסקות בהסדרת השימוש בפועל, שעה שהן קובעות כי תכנון מערכת החשמל יהיה כזה שחלוקת החשמל תתבצע באמצעות מרכז אנרגיה ולא באמצעות תשתיות חלוקה של חברת החשמל, כפי שקובעת הרגולציה לעניין זה.

31. ההשפעה של "מרכזי אנרגיה" היא על התכנון של תשתיות החשמל ולא על השימוש בהן. עצם הקביעה כי תכנון תשתיות החשמל כולל מרכזי אנרגיה שייעודם, בין היתר, לחלק אנרגיה, סותר מהותית את הרגולציה של משק החשמל בישראל. השאלה אינה, מי יפעיל או יעשה שימוש במרכז האנרגיה אלא בשאלה, "כיצד תתוכנן תשתית חלוקת החשמל בשטח התכניות כתוצאה מהגדרה של מרכזי אנרגיה כפי שמופיעה בתכניות". תכנון תשתיות אנרגיה של חברת החשמל אינו כולל חלוקה של חשמל ממרכזי אנרגיה וחברת החשמל בכל מקרה לא תעשה שימוש לצרכי חלוקת חשמל במרכזי האנרגיה שיוקמו. הדגש של חברת החשמל הוא על המנוח "חלוקה" בלבד. חברת החשמל אינה מתנגדת לייצור ואגירה של חשמל במרכזי האנרגיה ובלבד, מתנגדת לכך שחלוקת החשמל ליחידות הדיור במתחמים בייעוד למגורים, תעשה דרך מרכזי האנרגיה.

32. חברת החשמל חזרה וטענה כי בקשתה להארכת מועד להגשת ערר כלל לא נדונה לגופה.

דיון והכרעה

33. סעיף 112(א) לחוק התכנון והבניה קובע מי הם הגורמים בעלי זכות להגשת ערר לוועדת הערר בדבר אישורה של תכנית בסמכות וועדה מקומית.

112. (א) על החלטת הוועדה המקומית בדבר אישור תכנית שבסמכותה

כאמור בסעיף 62א או דחייתה, רשאים לערור בפני ועדת הערר:

(1) שניים כאחד מבין חברי הוועדה המקומית;

(2) שניים כאחד מבין הנציגים בעלי הדעה המייעצת כאמור בסעיף 18(ב);

(3) שניים כאחד מבין חברי הוועדה המחוזית;

(4) מתכנן המחוז;

(5) מגיש התכנית;

(6) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;

(7) מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב).

34. סעיף 112(א), קובע כי במקרה של וועדה מקומית עצמאית או וועדה מקומית עצמאית מיוחדת, הגורמים המפורטים בסעיפים 5-7, מוחרגים מרשימת גורמים שהם בעלי זכות להגשת ערר כנגד אישורה של תכנית. הגורמים המוחרגים (מגיש ערר מוחרג) נדרשים להגיש בקשת רשות ערר, כתנאי להגשת ערר.

(א1) על אף האמור בסעיף קטן (א), הייתה הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (א) ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, יחולו לגבי מי שמנוי בפסקאות (5) עד (7) שבאותו סעיף קטן (בסעיף קטן זה – מגיש ערר מוחרג) הוראות אלה:

(1) מגיש ערר מוחרג רשאי לערור ברשות יושב ראש ועדת הערר; בקשת רשות לערור תוגש ליושב ראש ועדת הערר בתוך התקופה שנקבעה בסעיף קטן (ב);

35. במקרה דנן, מבקשת הערר לא הגישה התנגדות לתכנית, והתנגדותה לא נדחתה. על כן, היא אינה נכללת בגורמים בעלי זכות הערר או ברשימת העוררים המוחרגים היכולים להגיש ערר לוועדת הערר, בכפוף לקבלת רשות.

36. לכאורה, די בכך כדי להורות על דחיית הבקשה שבפני.

37. יחד עם זאת, מאחר ועל פניו עלה כי נימוקי ההתנגדות שלא הוגשה, עניינם בפגם בחוקיות התכנית, ראיתי לנכון להוסיף ולבחון את הטענות בהתאם לסמכותי לפי סעיף 112(א) לחוק, על מנת לקבוע אם אופי הטענות המועלות והנסיבות בגינן לא הוגשה התנגדות לתכנית על ידי המבקשת, מצדיקות בכל זאת, מתן רשות להגשת ערר.

38. עיון בכתבי הטענות על כלל נספחיהם מעלה, כי המבקשת לא הגישה התנגדות לתכנית במועד, ולא קיבלה ארכה לעשות כן. ההתנגדות הוגשה ואיתה בקשת הארכה, הוגשו לאחר שכבר אושרה התכנית, חודשים רבים לאחר חלוף המועד להגשת התנגדויות.

39. הוועדה המקומית צירפה את מכתבה של המבקשת אשר הוגש כשהוא נושא את הכותרת "התנגדות" וכולל בסופו גם את הבקשה להארכת מועד להגשת ההתנגדות. עיון בבקשה להארכת מועד שהוגשה לוועדה המקומית, כמו גם עיון בנימוק הבקשה להארכת מועד להגשת הערר שבפני, אינם מעלים ולו ראשית ראשיתו של טיעון המתיימר להסביר את נסיבות האיחור בהגשת הערר. לכאורה, היה די בכך כדי לדחות את בקשת רשות הערר על הסף (לעניין זה ראו ערר 1002-18 חרפוף שלמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו (פורסם בנבו). אולם, אמשיך ואבחן את הבקשה שבפני ביתר פירוט.

40. בסעיף 102 לחוק נקבע המועד להגשת התנגדות לתכנית, כדלקמן:

"התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים מהיום שפורסמה הודעה על הפקדתה; ואולם רשאי מוסד התכנון אשר הפקיד את התכנית, לקבוע להגשת התנגדויות תקופה ארוכה יותר, שלא תעלה על שלושה חודשים, הן למקרה מסוים והן לסוג של תכניות; מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון".

41. על השיקולים שעל מוסד התכנון לשקול עת נבחנת בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות, עמד בין היתר, בית המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 28022-12-17 שאל חכם נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (פורסם בנבו) (להלן גם: "עניין חכם"), שם נקבע כדלקמן:

"כידוע, בבואה להפעיל את שיקול דעתה על הרשות לקחת בחשבון את מלוא השיקולים הרלוונטיים ולאזן ביניהם כראוי. כאמור לעיל, הארכת מועד שנקבע בחיקוק להגשת התנגדות עלולה לפגוע ביציבות וביעילות של קידום הליכי התכנון, ונימוקים לגופה של ההתנגדות עשויים להיות רלוונטיים לשאלה האם נכון במקרה זה להעדיף את זכות הטיעון על פני ודאות ויציבות. באופן דומה, נבחנים סיכויי ההליך בעת בקשה להארכת מועד להגשת ערעור (בר"מ 6094/13 מדהנה נ' המשרד לקליטת עליה, [פורסם בנבו] ס' 7-10 [פורסם בנבו] (10.12.2013)) או ביטול פסק דין (רע"א 9092/17 חאלד עבד אלחמיד דאוד יוסף זועבי נ' מדינת ישראל אגף רישום והסדר המקרקעין, [פורסם בנבו] בפס' 4 (7.1.2018)), וכן נבחנת דרגת אי החוקיות והאינטרס הציבורי בעת בחינת טענת שיהיו בהליכים מנהליים (ר' והשוו בג"ץ 1135/04 אדם וטבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31, נט(4) 784, 789-792 (2005))."

42. עוד נקבע בעניין חכם, כי המועדים להגשת התנגדות לתכנית הם במועדים קשיחים. סטייה ממועדים אלה צריכה להיעשות רק במקרים חריגים, לאחר בחינת מכלול נסיבות העניין, ואם נמצא טעמים בעלי משקל משמעותיים המצדיקים זאת. וראו לעניין זה גם עת"מ 33219-11-09 אורי ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו).

43. טענתה הראשונה של המבקשת עניינה באי מתן המענה לבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות ובשאלה האם המענה שניתן, ניתן על ידי גורם מוסמך או אם לאו. לטענת המבקשת, ההחלטה בבקשת הארכה להגשת התנגדות צריכה היתה להתקבל על ידי הוועדה המקומית עצמה. אני סבורה כי במקרה זה, טענת המבקשת אינה מגלה עילה.

44. במקרה זה, ההתנגדות עצמה הוגשה יחד עם הבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות במסמך אחד. הגשת המסמך נעשתה לאחר שהסתיים הדיון בתכנית והיא כבר אושרה. קבלת הטענה לפיה לאחר שהסתיים הליך אישורה של תכנית ובהתחשב במועדים הקשיחים של הליך הגשת ההתנגדויות לתכנית, יש לאפשר הגשת התנגדויות נוספות ויש להביא בקשות להארכת מועד להגשת התנגדות לדיון בפני הוועדה, תפגע קשות בסופיות ההליך התכנוני ותביא לעיכובים בלתי נגמרים ובלתי הגיוניים של ההליך התכנוני. על כן,

בנסיבות העניין, אין אני סבורה כי נפל פגם במענה שקיבלה המבקשת ממזכירות הוועדה המקומית ולפיו המועד להגשת התנגדויות הסתיים והתכנית אושרה, מבלי להביא את בקשת הארכה לדיון בפני הוועדה המקומית. על כן, אין בטענה זו משום עילה המצדיקה מתן זכות ערר.

45. יתרה מזאת, לגופו של עניין, במקרה דנן, במסגרת בקשת הארכה שהוגשה לוועדה המקומית, כמו גם במסגרת בקשת רשות הערר שהוגשה בפני, לא נומקו כלל נסיבות האיחור בהגשת ההתנגדות.

46. נזכיר, כי מדובר בתכניות רחבות היקף הכוללות אלפי בעלי זכויות ומתוכננות בהן אלפי יחידות דיור. החזרת הדיון בתכנית לשלב שמיעת ההתנגדויות לאחר שזה הסתיים והתכניות אושרו, בשל התנגדות שהוגשה באיחור רב ואין כל נימוק, לא כל שכן נימוק משמעותי, המסביר את נסיבות האיחור, תגרום לעיכוב בלתי סביר ובלתי הוגן כלפי הציבור אשר הסתמך על החלטתה המאשרת של הוועדה המקומית. הארכת המועד להגשת התנגדות כעת, בדיעבד, תהווה פגיעה משמעותית ביציבות ובוודאות הציבורית.

47. יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בעניין חכם, ראיתי לנכון לבחון גם את נימוקי ההתנגדות לגופה, על מנת לבחון אם זהו מסוג המקרים בהם תגבר זכות הטיעון על פני הפגיעה ביציבות ובוודאות הציבורית, ובמסגרת הזמנים של ההליך התכנוני כולו.

48. המונח "מרכז אנרגיה" מוגדר בתכניות באופן הבא:

| | |
|-------------|---|
| מרכז אנרגיה | מתקן לייצור, ניהול, אגירה וחלוקה של אנרגיה המוזנת ממקורות שונים המותקנים בו או מזינים אותו. מתקן הכולל חדרי שנאים בלבד לא ייחשב כמרכז |
|-------------|---|

מועד הפקה: 10:14 01/04/2024 - עמוד 14 מתוך 55 - מונה תדפיס הוראות: 99

תכנית מס': 507-0973057 - שם התכנית: תא/4444/2 צפון רבע שדה דב

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| מונח | אנרגיה. |

49. סעיף 6.9 לתכניות שעניינו "חשמל" קובע לגבי מרכזי אנרגיה את הקביעות הבאות:

"מרכז אנרגיה"

1. בסקר האנרגיה קבועים מתחמי אנרגיה. בכל מתחם יוקם מרכז אנרגיה.
2. מיקומם הסופי של מרכזי האנרגיה ייקבע ב'תכנית התשתית והפיתוח'. המרכזים ימוקמו ככל הניתן במגרשים בהם מסומן הסימבול 'מתקן אנרגיה' בנספח התשתיות. בסמכות מהנדס העיר לקבוע מיקום אחר למתקנים
3. מרכז האנרגיה, שטחו ומרכיביו ייקבעו בתכנית תשתיות ל'מתחם האנרגיה'.
4. בכל מתחם תותר הקמת מרכז אנרגיה זמני, שיפעל עד להפעלתו של מרכז האנרגיה הקבוע. מתחם אנרגיה זמני יכול להיות ממוקם שלא בתת הקרקע.

5. תכנון מרכז האנרגיה יאושר על ידי הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ורשות הכבאות.

6. מרכזי האנרגיה ימוקמו בתת הקרקע של תאי שטח ציבוריים שאינם מוסדות חינוך או הקצאה מבונה בתת הקרקע או בקומה טכנית במגרשים סחירים במבנים שאינם כוללים מגורים, בייעודים בהם הותר שימוש זה, בתנאי שיתאפשר אוורור מתאים וגישה נוחה ממפלס הקרקע.

7. המגרשים הכלולים בכל מתחם אנרגיה יתחברו למרכז האנרגיה של אותו מתחם. מגרש יוכל להתחבר למרכז אנרגיה של מתחם אנרגיה אחר באישור מהנדס העיר."

50. לתכנית צורף גם נספח רקע, שמעמדו אינו מחייב והוא עוסק בסוגיות תשתיות החשמל. הנספח מציג את נושא הספקת החשמל ומפרט את העקרונות (המנחים) להספקת החשמל לצרכנים בתכנית. בסיכום המסמך נכתב:

1. כללי

נספח תשתיות החשמל מציג את נושא הספקת החשמל בלבד ואינו כולל התייחסות לסוגיות ייצור אנרגיה מקומי, המוצגות בנספח רלוונטי.

ההפרדה בין הסוגיות האנרגטיות ובין סוגיות הספקת החשמל מאפשרת לממש גישה זהירה של פריסת תשתיות החשמל במתכונת שתאפשר זמינות ואמינות הספקת החשמל במקרים קיצוניים של משבר/דחק כאשר יתכן וייצור מקומי אינו זמין.

2. עקרונות הספקת החשמל לצרכנים בתוכנית

2.1 כל הצרכנים בתוכנית יחוברו לרשת החשמל בהתאם לדרישות רגולטוריות קיימות. עקרונות הספקת החשמל נקבעו במסגרת התוכנית המתארית ולא מתוכנן שינוי בעקרונות ההספקה.

בתוכנית תקום רשת חלוקה מתח גבוה 22 ק"ו תת-קרקעית בלבד, שנאי רשת בתחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד ורשת חשמל מתח נמוך תת-קרקעית בלבד.

2.2 במסגרת התוכנית לא מתוכננות תחנות משנה (תחמ"שים), קווי מתח גבוה מתוכננים להיות מוזנים מתחמ"שים קרובות לתוכנית.

2.3 בתוכנית לא מתוכננים קווי הולכה מתח עליון עיליים או תת-קרקעיים ולא צפוי חיבור צרכנים במתח עליון, בהתאם להנחות עבודה כמפורט מטה.

51. סעיף 2.1 מבהיר, כי כל הצרכנים בתכנית יחוברו לרשת החשמל בהתאם לדרישות רגולטוריות קיימות. כך גם, מובהר כי לא מתוכנן שינוי בעקרונות ההספקה.

52. בקשת רשות הערר (כמו גם ההתנגדות עצמה), מעלות טענות המתנגדות לאפשרות הקיימת מכח התכנית לבצע באמצעות "מרכז האנרגיה" לא רק אגירה וייצור של חשמל אלא, גם חלוקת חשמל. אולם, מהוראות התכנית לא עולה סתירה לטענות המבקשת. ברור לחלוטין כי ככל שחלוקת חשמל נתונה על פי הדין החל למבקשת בלבד, הרי שחלוקת החשמל תעשה

- על ידי המבקשת בלבד. ככל שלצורך חלוקת החשמל לא נדרש למבקשת שימוש במרכזי האנרגיה, הרי שאין בתכנית חובה לעשות בהם שימוש למטרה זו.
53. העובדה שמרכזי האנרגיה מאפשרים על פי מהותם כקבוע בתכנית, לשמש גם כמרכזי חלוקה, אין פירושה ששימוש כזה יעשה בפועל, ככל שהוא מנוגד לרגולציה הקיימת.
54. התכנית כולה צופה פני עתיד. התכנית אינה מתכנסת לשנה או לשנים הקרובות אלא מנסה לחזות קדימה עשרות שנים. גם אם לפי הדין החל היום חלוקת חשמל לא תתבצע באמצעות מרכזי האנרגיה אין מניעה כי בעתיד, אולי, הדבר יתאפשר. על כן, ככל שמדובר בתכנית חדשה, מודרנית ומתקדמת אין מניעה לקבוע הוראה רחבה לעניין תפקידם של מרכזי האנרגיה, לרבות אפשרות חלוקה, גם אם אפשרויות אלו לא ימומשו באופן מידי, ככל שהדין החל אינו מאפשר זאת.
55. לאור האמור לעיל, במאזן שבין הוודאות והיציבות בציבורית המסתמכת על אישור התכנית למול זכות הטיעון של המבקשת, לא מצאתי כי מועלות טענות כבדות משקל אשר מצדיקות מתן רשות ערר למי שלא הגיש התנגדותו לתכנית. כך גם, לא מצאתי כי קיימת הצדקה להארכת המועד להגשת התנגדות.
56. אין בהוראות התכנית משום הוראה החורגת מהוראות הדין החל ותנאי הוא שכל ביצוע של תשתיות חשמל, אגירה, ייצור ואף חלוקה- ייבצעו על פי הדין החל.
57. יובהר כי ממילא התכניות אינן מעניקות היתר לבצע פעולה כלשהי, כגון חלוקת חשמל לצרכני קצה, ממרכזי האנרגיה, ככל שפעולה זו מנוגדת לדינים אחרים, כדוגמת חוק החשמל ותקנותיו.
58. לבסוף, גם בהינתן אמות המידה למתן רשות ערר מכוח סעיף 112(א1) לחוק על החלטות ועדות מקומיות עצמאיות, אני סבורה שבמקרה זה לא מועלות טענות היורדות לשורשה של תכנית ומהוות עילה המצדיקה מתן זכות ערר.
59. לסיכום, לאחר ששקלתי את הדברים מצאתי כי דין הבקשה להידחות. אין מקום לאפשר זכות ערר במקרה דנן.

ההחלטה ניתנה בתאריך: כ"ה תשרי תשפ"ה; 27 אוקטובר 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