

# פרוייקט מורדות ורדיה- היזם ימשיך בבניית כ 300

## יחידות דיור הפונות לנוף על אף התנגדויות

### התושבים

ביהמ"ש המחוזי בחיפה דחה עתירה של שכנים המתגוררים בסמוך לפרוייקט הבניה של חברת אופק בטאן במורדות שכונת ורדיה.

בפרוייקט נבנות כשלוש מאות דירות על מדרונות הכרמל הצופות לנוף הררי ולמפרץ חיפה.

התושבים טענו כי הבניה החדשה הכוללת מבנים של בין שש לעשר קומות מנוגדת לתוכנית המאושרת החלה על המקום וסותרת את ההוראה העיקרית והחשובה כי הבניה החדשה לא תעבור את מפלס הקומה התחתונה של בתי המגורים הקיימים בשכונת ורדיה.

היזם מנגד טען כי יש לבצע את המדידה מקומת המגורים הראשונה ולא מהקומה התחתונה בה קיימים חניונים וחדרי שירות של הדירות המדורגות בבנינים הקיימים כבר עשרות שנים בשכונת ורדיה היוקרתית.

ועדת הערר הייתה חלוקה בשאלת אופן המדידה כאשר מתכננת הוועדת המחוזית הגברת אורית חפר רוגובין תמכה בעמדת התושבים וסברה כי הבניה החדשה של מורדות ורדיה סותרת את הוראות התוכנית והיא חורגת ממגבלת הגובה המחייבת שנקבעה בתוכנית.

לעומת דעתה של מתכננת המחוז רוב חברי וועדת הערר קיבלו את טענות היזם ועורכי הדין מטעמו ד"ר אריאל פלביאן ועו"ד רני הירש ממשרד הרצוג פוקס נאמן כי אין חריגה מהוראות התוכנית וכי אין בסיס למנוע את המשך הבניה המתוכננת במיוחד לאחר שהיזם כבר השקיע סכומי עתק בבנייה.

בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת רוב חברי וועדת הערר ודחה את עמדת מתכננת המחוז. בית המשפט המחוזי קיבל את טענות היזם כי אין לתושבים זכות מוחלטת לנוף וכי מטרת התוכנית הייתה למנוע הסתרה אך ורק מהחזית העיקרית של דירות המגורים הקיימות לכיוון הנוף ולא מחלונות משניים (כגון חניונים וחדרי שירות) שבדירות המתנגדים.

בקשר לחריגה מהגבהים שנקבעו בתוכנית בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת עורכי הדין של היזם וציין כי הגם שהתוכנית המאושרת קבעה גבהים מוחלטים שאין לסתות מהם הוכח כי בהוראות התוכנית נפלו אי דיוקים ניכרים ולכן לא ניתן היה להסתמך על התוכנית הישנה על מנת למנוע את הבניה המתוכננת של פרוייקט מורדות ורדיה.

עת"מ 49575-05-24 לזין ואח נ. וועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49575-05-24 לז"ן ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיא תמר נאות פרי

### העותרים

1. אריה לז"ן
  2. רחל לז"ן
  3. מיכאל קליינר
  4. ד"ר איילה ארד
  5. ד"ר אלדד ארד
  6. ליאוניד שקולניק
  7. כריסטינה שקולניק
  8. ולרי אביגיל וובסטוק
  9. עו"ד עמית אלגר
  10. אלכסנדר נבלסקי
  11. שאול עומר
  12. עו"ד מיטל עומר
  13. אינה לונגו
  14. ולרי לונגו
- ע"י ב"כ עו"ד אריה לז"ן

נגד

### המשיבות

1. ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ע"י ב"כ עו"ד אלעד חן –פמ"ח (אזרחי)
2. הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ע"י ב"כ עו"ד דגנית קורן
3. רמת ורדיה, שותפות מוגבלת ע"י ב"כ עו"ד אריאל פלביאן ועו"ד רני הירש

### פסק דין

- 1
- 2 עתירה בנוגע להיתרי בנייה שהוצאו לבניית מבנים.
- 3 רקע כללי -
- 4 1. עתירה זו הינה עתירה שנייה במספר שקשורה לאותו פרויקט. העתירה הקודמת – עת"מ
- 5 65660-05-23 (להלן: "העתירה הקודמת") התבררה אף היא בפני, ובפסק הדין שניתן ביום 20.8.2023
- 6 (להלן: "פסק הדין הקודם"), קבעתי כי יש להשיב את הדיון לוועדת הערר (כפי שתוגדר בהמשך)
- 7 לצורך דיון מחודש. לאחר אותו דיון מחודש, הוגשה העתירה הנוכחית, מטעם אותם עותרים נגד
- 8 אותן משיבות. מכאן, שאין מנוס אלא לפרט אודות הרקע להגשת העתירה הקודמת, ואצטט בעיקרם
- 9 של דברים את הדברים שנכתבו בפסק הדין הקודם.
- 10 2. העותרים הינם בעלי דירות ב-4 בניינים המצויים בשכונת ורדיה בחיפה (רחוב ורדיה מספר
- 11 45, 47, 49, 51, להלן: "העותרים", "בנייני העותרים" ו-"מגרשי העותרים").
- 12 המשיבה 3 הינה חברה יזמית (להלן: "המשיבה") אשר קיבלה היתרי בנייה להקמת שלושה
- 13 מבנים במסגרת פרויקט בנייה רחב היקף בשכונת מעונות גאולה (להלן: "הפרויקט"), אשר כולל



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 הקמת ששה מבנים. הפרויקט מוקם על מגרש הגובל עם מגרש העותרים (גוש 11188, חלקה 175, 175,  
2 ברח' אריאל שרון, להלן: "מגרש המשיבה" או "מגרש 15", כפי שהוא מכונה במסמכים). שלושת  
3 המבנים בהם עוסקת העתירה מכונים בניין ד', בניין ה' ו-בניין ו' (להלן: "המבנים").
- 4 3. על מנת להבהיר את ה"בעיה", יובהר כי שכונת ורדיה (שם נמצאים בנייני העותרים) נמצאת  
5 במקום גבוה יותר מבחינה טופוגרפית מאשר שכונת מעונות גאולה (שם נמצא מגרש 15 של המשיבה).  
6 כך, בנייני העותרים גבוהים ממגרש 15, ונמצאים בסמוך לגבול עם מגרש 15. העותרים הם בעלי  
7 הזכויות בדירות שנמצאות בקומות הראשונות של הבניינים שלהם. לפי התכנית, בניין ד' כולל שני  
8 אגפים ו-55 יחידות דיור בסך הכל, ואמור להיות בן 10 קומות, בניין ה' כולל אף הוא שני אגפים ו-  
9 47 יחידות דיור, ועתיד להיות בן 8 קומות, ובניין ו' בעל אגף אחד, עם 17 יחידות דיור, ב-6 קומות.  
10 היות שמגרש 15 "נמוך יותר", הקומות העליונות של המבנים שמקימה המשיבה "מגיעות" מבחינת  
11 הגובה שלהן עד בסמוך לקומות התחתונות של הבניינים של העותרים. משמע, ש"הקצה העליון" של  
12 המבנים, מגיע עד המפלס של בנייני העותרים. לשיטת העותרים – המבנים של המשיבה יסתירו להם  
13 את הנוף הנשקף מדירותיהם – וזוהי, בתמצית, ה"בעיה" אשר בבסיס העתירה הקודמת והנוכחית.
- 14 4. מבחינה תכנונית, על מגרש 15, חלה תכנית חפ/מב/1056/ו' (להלן: "התכנית"). התכנית הוכנה  
15 עוד בשנות ה-90 ועברה גלגולים רבים, כמו גם הליכים משפטיים הכרוכים באישורה ויישומה, כגון:  
16 עת"מ (חיפה) 127/99 מפעלי בניה אסף בע"מ נ' הוועדה למגורים ולתעשייה מחוז חיפה (13.9.2000);  
17 עת"מ (חיפה) 2132/04 מפעלי בניה אסף בע"מ נ' הוועדה למגורים ולתעשייה מחוז חיפה  
18 (15.12.2004); ו-עע"מ 501/05 הוועדה לבניה, למגורים ולתעשייה נ' מפעלי בניה אסף בע"מ (אשר  
19 נסגר בהסדר ביום 8.9.2008). לא נפרט אודות הליכים אלו ואזכורם נועד רק על מנת להמחיש את  
20 מורכבות ההליכים התכנוניים והמשפטיים לאורך השנים, אשר בבסיס רובם היו התנגדויות מצד  
21 תושבי שכונת ורדיה בנוגע לגובה המבנים שיוקמו בפרויקט.
- 22 5. לתכנית, אשר אושרה בשנת 2008, צורפו כמה נספחים, כולל נספח בינוי (להלן: "נספח  
23 הבינוי"), אליו מתייחסות הוראות סעיף 2 לתוכנית, כדלקמן:
- 24 "2.4 במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יקבע האמור בחוברת הוראות  
25 התכנית.
- 26 2.5 נספח הבינוי המנחה מחייב במספר המבנים המירבי המוצג בו, באופי  
27 המדורג של רב המבנים בתחום מגרש 15 ובגובהם המוחלט של המבנים."
- 28 הוראות התכנית כללו את סעיף 17(ג), המתייחס למגבלת הגובה של המבנים בפרויקט, המורה  
29 כך (ההדגשות אינן במקור, להלן: "סעיף 17(ג)"): "
- 30 ג. גובה בניינים
- 31 1. בחלק המערבי של מגרש 15 ניתן יהיה לבנות מבנה רב קומות בן 15  
32 קומות מגורים בכל חתך וחתך. המפלס הסופי של תקרת הקומה  
33 האחרונה לא יעלה על מפלס ריצפת קומת הקרקע של הבניינים הגובלים  
34 בורדיה (כמודגם בנספח הבינוי המנחה).
- 35 2. בחלק המזרחי של מגרש 15 המפלס הסופי של תקרת הקומה האחרונה  
36 לא יעלה על מפלס ריצפת קומת הקרקע של הבניינים הגובלים בורדיה  
37 (כמודגם בנספח הבינוי המנחה).



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"ן ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 3. גובה המבנים כולל גם מתקנים הנדסיים.
- 2 4. תותר הקמת קומות עמודים, קומת כניסה בגובה עד 5 מ', מחסנים
- 3 וחניה על ותת קרקעיים ובלבד שישמרו העקרונות המצוינים בס' ג.1 וב-
- 4 ג.2 לעיל.
- 5 5. הנחיות לנושא הגובה ומפלס המבנים האמורים בסעיפים 1,2,3,4 לעיל
- 6 יהוו הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנון התכנון
- 7 והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), סעיף 2(10) ו-19(2).
- 8 סעיף 17(ח) לתכנית מתייחס לחובת הכנת תכנית בינוי (להלן: "סעיף 17(ח)"), לאמור:
- 9 ח. תכנית בינוי
- 10 1. לא יוצא היתר בניה על מגרש 15 אלא לאחר שתאושר תכנית בינוי
- 11 כוללת ע"י הועדה המקומית אשר תתייחס בין השאר למס' המבנים,
- 12 העמדתם בשטח, כניסות ויציאות, יצירת שטחים פתוחים מגוונים בין
- 13 הבניינים, קירוי רב החניה, פירוט חומרי הגמר וכו'.
- 14 2. בעת הגשת תכנית הבינוי יוגשו תכנים דרך כל אחד מהבניינים
- 15 המוצעים כולל הבניינים הקיימים בשכונת ורדיה. בכל התך יוצג גובה
- 16 רצפת קומת הקרקע של המבנים הקיימים וגובהם הסופי של הבניינים
- 17 המוצעים במגרש 15.
- 18 3. גגות הבניינים יטופלו כחזית חמישית. מתקנית טכניים, קולטי שמש
- 19 ודודי מים ירוכזו ככל שניתן וישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה ...".
- 20 6. נספח הבינוי, כפי שצורף לתכנית, אשר כותרתו הייתה "נספח בינוי מנחה אילוסטריטיבי",
- 21 כלל 13 מבנים בשתי שורות, רובם מדורגים או "מדורגים בחלקם". השורה "הראשונה" כללה 8
- 22 מבנים, והשורה "השנייה", זו שקרובה יותר לשכונת ורדיה, כללה 6 מבנים. לגבי כל מבנה נרשמו
- 23 בנספח הבינוי נתונים רבים, ובין היתר, בתרשים המופיע בתחתית הנספח, המכונה "מבט מכיוון
- 24 צפון", ניתן לראות חתך צד של המבנים "בשורה הראשונה", ועל כל אחד מהם רשומים נתונים לגבי
- 25 הגובה המקסימלי של המבנה בחלקים השונים שלו (שכן חלק מהמבנים מדורג, כך שישנם כמה
- 26 "גבהים מקסימליים"). ברקע של המבנים "בשורה הראשונה" ישנה התייחסות בקו-מקווקו למבנים
- 27 ש"בשורה השנייה", וגם לגביהם מצוין מהו הגובה המקסימלי האפשרי על פי נספח זה. ניתן לראות
- 28 כי מעל כל קו-מקווקו שמייצג כל אחד מהמבנים "בשורה השנייה", יש סימון של משולש "הפוך"
- 29 ומעליו נתון כגון: "240.9+", משמע, שהגובה של המבנה אשר "מעליו" מתנוסס ה"משולש" אמור
- 30 להיות 240.9 מטר.
- 31 7. אלו המסמכים כפי שאושרו בשנת 2008. לאחר האישור, הגישו כמה מדיירי שכונת ורדיה
- 32 עתירה מנהלית לגבי התכנית - עת"מ (חיפה) 662/08 פולקמן נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
- 33 חיפה (10.3.2009) (להלן: "עתירה 662/08") אשר בה עלו שתי טענות. הטענה האחת עסקה בתכנון
- 34 הכביש במגרש 15 ונושא זה אינו רלוונטי לעתירה הנוכחית. הטענה השנייה עסקה בגובה המבנים
- 35 במרויקט, ולגבי נושא זה - נפסק כך (סעיף 16 ואילך):
- 36 16. העותרים טוענים כי בהחלטת הוועדה נקבע כי גובה הבניינים
- 37 בשכונה החדשה לא יעלה על גובה מפלס רצפת קומת הקרקע של
- 38 הבניינים הגובלים בשכונת ורדיה. לצורך חישוב הגובה, נקבע כי גובה
- 39 המבנים בשכונה החדשה, יכלול גם מתקנים הנדסיים המותקנים על הגג.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לוי' ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 לטענתם תקנון התכנית ונספחי הבינוי שצורפו לו אינם תואמים את  
2 ההוראה הנ"ל.
- 3 17. סעיף 17 לתקנון התכנית הוא הסעיף הדין בעניין גובה המבנים  
4 בשכונה החדשה. סעיף 17(ג) קובע ... [ציטוט של הסעיף]. סעיף זה הינו  
5 ברור ותואם בדיוק את החלטת הוועדה. לא ברור על כן מה פגם מצאו  
6 העותרים בתקנון התכנית. בעתירתם טוענים העותרים כי הוספת הביטוי  
7 "המפלס הסופי של תקרות הקומה האחרונה" מעלה חשש שמא הכוונה  
8 להוציא את המתקנים הנדסיים ממגבלת הגובה. לטענה זו אין בסיס,  
9 שהרי בהמשך, בסעיף 17(ג3), נאמר מפורשות כי גובה המבנים כולל גם  
10 מתקנים הנדסיים. יתירה מזו, באי כוח כל המשיבים הצהירו בדיון כי אף  
11 הם מבינים את התקנון באופן שמגבלת הגובה חלה גם על מתקנים  
12 הנדסיים וכי יפעלו אך ורק על פי האמור בהחלטת הוועדה. די בכך כדי  
13 לסתום את הגולל על טענת העותרים.
- 14 18. טענה אחרת שהעלו העותרים בדיון, מתייחסת לנספחי הבינוי. בא  
15 כוח העותרים הפנה לאחד הנספחים בו ניתן לראות כי סומן גובה של  
16 מבנה בשכונה החדשה העולה במעט על גובה מפלס הרצפה בבית הסמוך  
17 בשכונת ורדיה. על כן יש לדעתו חשש כי יינתנו היתרים בסטייה ממגבלת  
18 הגובה. גם לטענה זו אין בסיס. סעיף 17(ח) לתקנון קובע ... [ציטוט של  
19 הסעיף]. רואים אנו כי בטרם הוצאת היתר בניה, על היזמים להגיש תכנית  
20 בינוי הכוללת חתכים של הבניינים המוצעים ושל הבניינים הקיימים. רק  
21 לאחר הגשת תכניות החתכים אלו ינתנו היתרי הבניה. משמע, אין כל חשש  
22 שמא היתרי הבניה יינתנו בניגוד למגבלת הגובה.
- 23 זאת ועוד, נספח הבינוי שצורף לתכנית אינו מהווה תחליף לתכנית הבינוי  
24 ולחתיכים הנדרשים על פי סעיף 17(ח) לתקנון. מדובר בהצגה רעיונית  
25 וסכמטית של העמדת המבנים על פי התכנית, ללא דיוק בגבהים ובמידות  
26 (ראה תשובת המשיבות 1-2 בסעיף 25.4). מצויים אנו בשלב מקדמי שבו  
27 טרם הוגשו תכניות החתכים ותכנית הבינוי לוועדה המקומית ואם בסופו  
28 של יום ינתן היתר בסטייה מהתכנית יוכלו העותרים להעלות טענותיהם  
29 כנגד היתר.
- 30 כך נפסק בעתירה 662/08, אשר נדחתה.
- 31 8. חלפו כמה שנים, וביום 26.9.2016, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (המשיבה 2, להלן:  
32 "הוועדה המקומית"), הכינה תכנית בינוי, כקבוע בסעיף 17(ח) – להלן: "תכנית הבינוי המקורית".  
33 תכנית הבינוי המקורית הציגה תכנון שונה לכל המתחם במגרש. במקום 13 מבנים בשתי שורות כפי  
34 שהיה מתוכנן בהתחלה, בתכנית הבינוי המקורית ישנם רק 6 מבנים בשורה אחת, ושורה זו מרוחקת  
35 יותר מהבניינים של שכונת ורדיה יחסית לרעיון המקורי.
- 36 9. לאחר הכנת תכנית הבינוי המקורית, הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לאחד המבנים  
37 בפרויקט – בניין ב' (אשר אינו אחד מהמבנים בהם עוסקת העתירה הנוכחית). קבוצת בעלי זירות  
38 המתגוררים בשכונת לעותרים, הגישו ערר לוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה (המשיבה 1, להלן:  
39 "ועדת הערר") בטענה שההיתר שניתן לגבי בניין ב' אינו תואם את הוראות התכנית (ערר (חיפה)  
40 391/16 בנארי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח', להלן: "ערר 391/16").
- 41 10. ביום 2.8.2017 ניתנה החלטה בערר 391/16, ואציין בקצרה את עיקר החלטה זו.
- 42 בפתח החלטה יש סקירה של ההתפתחויות לגבי התכנית, והתייחסות לתכנית הבינוי  
43 שהוכנה על ידי הוועדה המקומית. צוין, בסעיף 13 להחלטה, כי הגובה האבסולוטי של המבנים עודכן



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לזין ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 בתכנית הבינוי המקורית ובהחלטה שובץ המקטע הרלוונטי מתוך תכנית הבינוי המקורית בו רואים  
2 את החתכים של כל המבנים החדשים המתוכננים ו"מעל" כל מבנה רשום נתון אשר אמור להיות  
3 הגובה המקסימלי של אותו המבנה (אם כי קשה מאוד לראות את הנתונים היות שגודל הספרות קטן  
4 ביותר והקטע "אפור" ולא קריא). לגבי המבנה בו עסקה ההחלטה, בניין ב', צורף מקטע נוסף מתוך  
5 תכנית הבינוי המקורית, שם ניתן לראות בבירור שהגובה המקסימלי של בניין זה אמור להיות 221.50  
6 מטר (שרטוט ד', סעיף 14).
- 7 בהמשך, יש התייחסות לטענה שהייתה לעוררים שם לפיה היתר הבנייה לבניין ב' לא תואם  
8 את תכנית הבינוי המקורית, ונקבע כי טענה זו באה אל פתרונה שכן התברר כי קנה המידה שהוצג  
9 בבקשה לקבלת ההיתר היה שגוי, ולאחר שהתברר קנה המידה הנכון – הוסכם כי בקשת ההיתר  
10 וההיתר אכן תואמים את תכנית הבינוי המקורית.
- 11 11. הטענה השנייה שעלתה שם, והיא העיקרית, הייתה שתכנית הבינוי המקורית עולה כדי  
12 סטייה ניכרת מהתכנית ומנספח הבינוי. נטען כי כוונת התכנית הייתה לשמר באופן מלא את השקפי  
13 הנוף הקיימים מן הבתים בשכונת ורדיה לכיוון צפון, ולכן נקבעו הוראות לגבי גובה מקסימלי,  
14 שסטייה מהן מהווה סטייה ניכרת. בדומה, אופן העמדת המבנים והבינוי הטיפוסי שהוצג בנספח  
15 הבינוי, נועדו להבטיח כי המבנים המתוכננים לא יסתירו את הנוף. לכן, אסור היה לבצע שינויים  
16 בתכנית הבינוי המקורית, תוך סטייה מהתכנית או מנספח הבינוי. לשיטת העוררים שם, תכנית  
17 הבינוי המקורית הוכנה על ידי הועדה המקומית ללא שיתוף הציבור, וכן כוללת סטיות מהתכנית  
18 ונספח הבינוי בכמה מובנים. טענה אחת הייתה כי בקביעת מגבלת הגובה האבסולוטי של המבנים  
19 "החדשים" יש להתיחס לא רק לבניינים המצויים ישירות מדרום מאחורי המבנה המבוקש, אלא  
20 לבחון את הגובה ביחס למפלס רצפת קומת הכניסה של כל בניין בוורדיה שנמצא "בקו ראשון" יחסית  
21 למתחם הבניה, ועשוי להיפגע מן המבנה בשל חסימת הנוף. טענות נוספות של העוררים שם, כגון  
22 לגבי השאלה אם המבנים מדורגים או לא, אינן רלוונטיות לעתירה שבפני.
- 23 12. המשיבות שם טענו כי הבקשה לקבלת היתר לגבי בניין ב' תואמת את הוראות התכנית ואת  
24 תכנית הבינוי המקורית ויש לדחות את הערר. לגבי נספח הבינוי, נטען כי הינו מנחה באשר לצורת  
25 הבינוי, ולכן לא הייתה מניעה לסטות ממנו ביחס לכל אותם אלמנטים אשר נספח הבינוי אינו מחייב  
26 לגביהם. עוד נטען כי תכנית הבינוי המקורית תואמת את נספח הבינוי ואת הוראות התכנית בכל  
27 הנוגע לגבהים האבסולוטיים של המבנים המוצעים, ביניהם בניין ב', והמשיבות שם הפנו לכך שנספח  
28 הבינוי עצמו מציג את המבנים החדשים אל מול הבניינים קיימים תוך ציון מגבלת הגובה לכל מבנה  
29 ומבנה, וגובה זה נשמר ואין ממנו חריגה.
- 30 13. בפרק הדיון של ההחלטה יש סקירה של הפסיקה לגבי האפשרות לערור בנוגע להיתר בניה  
31 מצד בעלי מגרש גובל, ולא נרחיב. בהמשך, נקבע כי השאלה הראשונה להכרעה הינה האם תכנית  
32 הבינוי המקורית סוטה מנספח הבינוי, ובמיוחד מההוראות של נספח הבינוי אשר הוגדרו כמחייבות  
33 ולא רק מנחות. נקבע כי תכנית הבינוי המקורית שונה מנספח הבינוי בכמה היבטים, כולל הפחתת  
34 מספר המבנים מ-13 ל-6, הצבתם בשורה אחת ולא שתיים, הרחקתם משכונת ורדיה ועוד, וכי לגבי  
35 גובה המבנים קיימת מחלוקת בין הצדדים – שכן העוררים טוענים כי הגובה האבסולוטי שנקבע



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"ן ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 בנספח הבינוי מחייב והוא לא נשמר בתכנית הבינוי המקורית, והמשיבות טענו שהגובה האבסולוטי  
2 כן נשמר והוא לא עולה על גובה רצפת הבניינים הגובלים מדרום, כפי שמוצג בנספח הבינוי.
- 3 14. ועדת הערר שם קיימה סיור בשטח, הוצגו לה הדמיות שונות לבקשתה, והחלטתה לגבי סוגית  
4 גובה המבנים הייתה הבאה:
- 5 "42. בכל הנוגע לגובה האבסולוטי של המבנים, בהוראות התכנית נקבע  
6 כי בעניין גובהם המוחלט של המבנים נספח הבינוי הנו מחייב (סעיף 2.5  
7 לתקנון התכנית) וכן נקבע כי המפלס הסופי של תקרת הקומה האחרונה  
8 לא יעלה על מפלס רצפת קומת הקרקע של הבניינים הגובלים בורדיה,  
9 כמודגם בנספח הבינוי המנחה.
- 10 43. בנספח הבינוי מופיעים שני גבהים. גובה מוחלט של הקומה העליונה  
11 בכל אחד מן הבניינים, המופיע על גבי הבניינים המוצעים ב"מבט על"  
12 (החלק העליון של נספח הבינוי), וכן גובה רצפת קומת הקרקע של  
13 הבניינים הגובלים בורדיה, במבט מכיוון צפון (החלק התחתון של נספח  
14 הבינוי). אין מדובר באותם גבהים. מבחינת מכלול הוראות התכנית, נראה  
15 כי כוונת המתכנן הייתה כי הגובה המוחלט המופיע בנספח הבינוי במבט  
16 על, הוא הוא הגובה המחייב לגג הקומה האחרונה, ואילו גובה מפלס  
17 רצפת קומת הקרקע (אשר גובה ממנו במעט) הנו הגובה המקסימלי  
18 למבנה כולל מתקנים טכניים.
- 19 44. בעניין זה יש לציין כי מצאנו שבתכנית הבינוי נפלו שתי שגגות  
20 ביחס למבנה B בו עסקינו (יובהר כי לא בחנו טעויות ביחס למבנים  
21 אחרים). כך, בחתכים מוצגים הגבהים המקסימלים ביחס למבנה B לפי  
22 מפלס כניסה של המבנים בורדיה 29 ו-31. זאת בעוד שהמבנים הגובלים  
23 בו מדרום, הם ורדיה 31, 33 ובנקודה קיצונית גם 35.
- 24 45. טעות זו לא הופנמה לתוך הבקשה להיתר, בה צוין הגובה  
25 המקסימלי, כולל מתקנים, לפי מפלס הכניסה של בניינים 31, 33 ו-35  
26 (במבט מצפון באופן התואם את מפלסי קומת הכניסה של מבנים אלה  
27 בנספח הבינוי). משמע, הגבהים המקסימליים בבקשה להיתר אינם  
28 תואמים את תכנית הבינוי, אולם תואמים את נספח הבינוי ואת הוראות  
29 התכנית.
- 30 46. טעות נוספת שמצאנו בתכנית הבינוי - במבט על נכתב על גבי  
31 המבנה גובה מוחלט שונה מזה שנכתב כגובה מוחלט בחתכים, ובכל  
32 מקרה הגבהים שנרשמו ביחס לבניין B הן בחתכים (כאמור) הן במבט על,  
33 אינם תואמים את נספח הבינוי.
- 34 47. כאמור, טעות זו לא נגררה לבקשה להיתר, אשר מתייחסת לגובה  
35 מוחלט של המבנה כולל מתקנים, כגובה רצפת הכניסה של הבניינים  
36 בורדיה הגובלים מדרום.
- 37 48. נציין עוד כי בתכנית הבינוי בחתכים, לכאורה מוצג הבינוי החדש  
38 על רקע הבינוי שהוצע בנספח הבינוי (המופיע בצל ירקרק לבינוי המוצע).  
39 אלא שאין כל התאמה בין הבינוי שהוצע בנספח הבינוי ובין זה שמופיע  
40 בצל ירקרק, הן מבחינת נפחי הבניה, הן מבחינת דירוגה. נראה כי העמדת  
41 הבינוי מנספח הבינוי בקנה המידה הנכון, ובמימדים ובדירוג הנכון, תציג  
42 הבדלים משמעותיים יותר בין הבינוי המוצע בתכנית הבינוי ובין זה  
43 שהוצע בנספח הבינוי.
- 44 49. עם זאת, אנו סבורים כי הבקשה להיתר על אף שמציגה בינוי שונה  
45 מזה שבנספח הבינוי, אינה מהווה סטייה בלתי מוצדקת הימנו, ובכל  
46 מקרה ובכפוף לתיקון הבקשה באופן שהגובה המוחלט המקסימלי המותר  
47 בתכנית, יכלול את המתקנים הטכניים (אשר היום אינם מסומנים





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"ן ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 בבקשה), תואמת את הוראות התכנית בכל הנוגע לגובה המוחלט של  
2 המבנים.
- 3 50. כאמור, בהוראות התכנית נקבע מפורשות כי הגובה המוחלט של  
4 המבנים כולל מתקנים טכניים יהיה כמורגם בנספח הבינוי המנחה והוא  
5 נגזר מגובה מפלס קומת הכניסה של הבניינים הגובלים בורדיה.
- 6 51. בטענת העוררים כי יש לקבוע את גובה המפלס המקסימלי של  
7 הקומה האחרונה על פי מפלס קומת הכניסה של כל בניין בורדיה  
8 שמושפע מן הבניין המבוקש, אין כל אחיזה לא בלשון תקנון התכנית ואף  
9 לא בנספח הבינוי, בהם נקבעה נקודת הייחוס כמפלס קומת הכניסה של  
10 מבני ורדיה הגובלים בלבד.
- 11 52. בבקשה להיתר מוצג קו מפלס קומת הכניסה של מבני העוררים  
12 (השורה הראשונה לכיוון הפרויקט מכיוון דרום) כפי שנקבע בנספח  
13 הבינוי (במבט מצפון) ועל פי קו זה נקבע הגובה המקסימלי של כל המבנה.  
14 מאחר שהמבנה גובל ביותר מבניין אחד בורדיה, נקבע גובה מוחלט  
15 מדורג, על מנת להתאים אותו למפלסי קומות הכניסה של כל המבנים  
16 הגובלים בו מדרום.
- 17 53. בכך תואמת הבקשה להיתר את הוראות תקנון התכנית ואת נספח  
18 הבינוי, באופן מלא.
- 19 54. איננו מקבלים גם את הטענה כי יש להתחשב בנוף הנשקף מחלונות  
20 משניים של בתי העוררים. בעניין זה קבעה הוועדה המחוזית לתכנון  
21 ובניה בהחלטתה לאשר את התכנית, כי "הוועדה סבורה כי השינוי המוצע  
22 בתכנית עונה על הנושא העיקרי שעלה בהתנגדויות ואי הסתרת הנוף  
23 לבתי המגורים בורדיה ע"י מבנים המוצעים מול חזיתם הצפונית, החזית  
24 לנוף" (ההדגשה הוספה). הכוונה כמובן לחזית העיקרית של  
25 הדירות לכיוון צפון.
- 26 15. בהמשך ההחלטה, יש התייחסות לטענות הנוספות של העוררים שם, אשר אינן משליכות על  
27 ההחלטה במחלוקת דכאן, וסיכומה של ההחלטה בערר הייתה הבאה:
- 28 "76. בכפוף לתיקון הבקשה והצגת המתקנים הטכניים על גג המבנה  
29 באופן שלא יחרגו מהגובה האבסולוטי המותר, כמפורט בסעיף 68 לעיל,  
30 הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית המחייבות, למעט בנושא  
31 הדירוג.
- 32 ....
- 33 81. באשר לתכנית הבינוי, מצאנו כאמור כי נפלו בה שגגות, אשר יש  
34 לתקן והכל כמפורט בהחלטה. כמו כן, לנוכח הוראתנו כי יש לדרג את  
35 המבנים במתחם, אזי על הוועדה המקומית לתקן גם את אופן דירוג  
36 המבנים בתכנית הבינוי.
- 37 82. יובהר, לעתיד, כי כל סטיה מתכנית הבינוי (לאחר שזו תתוקן  
38 כמפורט לעיל), בנפח הבניינים, העמדתם במגרש, דירוגם או מספרם,  
39 תחייב את הוועדה המקומית בפרסום הקלה.
- 40 16. כך הסתיים הדיון בערר 391/16, וזאת, כזכור באוגוסט 2017.
- 41 17. ביום 20.11.2017, בעקבות ההחלטה בערר 391/16, התקיים דיון בוועדת המשנה של הוועדה  
42 המקומית (להלן: "ועדת המשנה") בנוגע לתיקון תכנית הבינוי. הובהר בדיון כי התכנית המתוקנת  
43 המוצעת (להלן: "תכנית הבינוי המתוקנת"), שומרת על העיקרון לפיו גבהי הבניינים המוצעים לא  
44 יעלה מעל רצפת קומת הכניסה של הבית הגובל, וכי תכנית הבינוי המתוקנת תהווה בסיס תכנוני



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לוי' ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 לבחינת בקשות להיתרי בנייה עתידיים. צוין כי מהחלטת ועדת הערר 391/16 עלה צורך להכין טבלה  
2 מעודכנת של המפלט המקסימלי (כולל מתקנים טכניים) של כל מבנה מוצע ביחס למפלט רצפת קומת  
3 המגורים התחתונה (הדגשה שלי) של הבניינים הקיימים מולו, ותכנית הבינוי המתוקנת כוללת טבלה  
4 שהוכנה בהתאם (להלן: "טבלה 1"). בעמודה הרביעית של טבלה 1 פורט כי גובה מפלט קומת  
5 המגורים התחתונה של הבניינים ברחוב ורדיה הוא הבא: ורדיה 45 – 209.51 מטר; ורדיה 47 –  
6 209.74 מטר; ורדיה 49 – 209.33 מטר; ו-ורדיה 51 – 208.94 מטר. בעמודה השנייה של טבלה 1 פורט  
7 כי הגובה הסופי של המבנים המוצעים (כולל מתקנים טכניים) יהא הבא: בניין ד' – 211.51 מטר ו-  
8 209.51 מטר, בהתאם לבניין העומד מולו; בניין ה' – 209.51 מטר, 209.33 מטר ו-208.94 מטר,  
9 בהתאם לבניין העומד מולו; ובניין ו' – 208.94 מטר. לגבי הגובה של המבנים, עוד צוין כי בבדיקה  
10 שהתבצעה עלה כי הגבהים המוחלטים הסופיים של המבנים בתכנית הבינוי המתוקנת, כפי  
11 שמופיעים בחתכים השונים - תואמים זה לזה (ואין סתירות בין הנתונים ממבט על לבין הנתונים  
12 בחתכים), והם המחייבים. בהמשך נקבע כי כל בקשה להיתר שאינה תואמת את תכנית הבינוי  
13 המתוקנת תחייב פרסום כחוק בשל הקלה. וכך, התקבלה החלטה לאשר את תכנית הבינוי המתוקנת.  
14 18. לאחר האמור, הוגשו בקשות לקבלת היתרי בנייה לשלושת המבנים בהם עסקין (להלן:  
15 "בקשות ההיתר"). ביום 15.12.2021, אישרה הוועדה המקומית את בקשות ההיתר באופן עקרוני,  
16 ובהמשך, הוצאו היתרי בנייה למבנים (מס' 2017/0057/03 ומס' 2018/0044/04), ולגבי בניין ד' - היתר  
17 הבניה ניתן ביום 15.6.2022 ולגבי בניינים ה' ו-ו' ההיתר ניתן ביום 17.8.2022 (להלן: "היתרי  
18 הבנייה"). שלושת המבנים נמצאו בשלבי בנייה מתקדמים עוד בעת הגשת העתירה הקודמת, ובעת  
19 הגשת העתירה הנוכחית, הבנייה כמעט הסתיימה.  
20 19. ביום 30.11.2022, פנה ב"כ העותרים במכתב לוועדה המקומית בדרישה לבטל את היתרי  
21 הבנייה בטענה שהם אינם חוקיים משום שהם סותרים את התכנית (להלן: "המכתב"). נטען, כי  
22 בתכנית קיימת הגבלה לגבי גובה המבנים, נקבע שהגובה שלהם יהיה מוגבל לגובה רצפת קומת  
23 הקרקע של הבניינים הגובלים, נקבע גובה מקסימלי אבסולוטי בנספח הבינוי, קיימת החלטה  
24 מפורשת בנושא בערר 391/16, ולמרות האמור, היתרי הבנייה מאפשרים בנייה לגובה רב יותר.  
25 20. ביתר פירוט, נטען במכתב (סעיפים 4-5) כי לפי הטבלה שמופיעה בהיתרי הבנייה – הגובה של  
26 רצפת קומת המגורים התחתונה בבניין שברחי ורדיה 45א' הוא 209.51 מטר, ובבניין 47א' – 209.74  
27 מטר. עוד מופיעה בהיתר כי גובה בניין ד' יהא 209.51 מטר בצד המזרחי ו-211.34 מטר בצד המערבי,  
28 וגובה בניין ה', שנמצא מתחת לבניינים ברח' ורדיה 47א' ו-49א' הינו 209.33 מטר בצד המזרחי ו-  
29 209.51 מטר בצד המערבי. לגבי בניין ו' – במכתב צוין כי לא ניתן לראות בבירור את הגובה שלו  
30 בהיתר. עם זאת, העותרים ביצעו מדידה באמצעות מודד מטעמם ביוני 2022 (להלן: "מודד  
31 העותרים"), והמדידה מראה כי גובה מפלט קומת הקרקע בבנייני העותרים הוא הבא: בניין 45א' –  
32 207.04 מטר, בניין 47א' – 207.25 מטר, בניין 49א' – 206.87 מטר, בניין 51א' – 206.47 מטר. עוד  
33 נטען כי גבהים אלו, אשר נמדדו על ידי מודד העותרים, תואמים את הנתונים לגבי המפלסים  
34 שמופיעים בנספח הבינוי, המהווה חלק מהתכנית והוראותיו בהקשר זה מחייבות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

21. הטענה במכתב הייתה כי הנתון לגבי הגובה המקסימלי של המבנים, כפי שמופיע בבקשות  
החיתר ובהיתרים – חושב בהתייחס לנקודת מדידה לא נכונה. נטען כי המפלס "הנכון" לצורך  
החישוב, הוא לא מפלס רצפת קומת המגורים הראשונה, אלא מפלס קומת הקרקע, כפי שמופיע  
בנספח הבינוי (הכולל את הנתונים "הגולמיים" המדויקים). לפיכך, נטען במכתב, הגובה של המבנים  
שאושרו, אשר חושב ביחס ל"מפלס שגוי", שגוי גם הוא. עוד טענו העותרים במכתב כי הגובה של  
רצפת הקרקע בבנייני העותרים בפועל נמוך בכ-2.50 מטר מאשר הגובה כפי שמופיע בהיתרים, ולכן,  
ההיתרים סוטים משמעותית מהגובה המותר על פי התכנית ועל פי נספח הבינוי, החריגה מהווה  
סטייה ניכרת ע"פ הוראות התכנית ומחייבת את ביטולם של ההיתרים. בסוף המכתב צוין כי בניית  
בניין ד' ובניין ה' כבר החלה – ולכן, הוועדה המקומית מתבקשת לבטל את ההיתרים תוך 20 יום.
22. ביום 19.2.2023, נשלח מטעם הוועדה המקומית מכתב תשובה לב"כ העותרים (להלן: "מכתב  
התשובה") ובפתח המכתב התנצלות על העיכוב במענה. במכתב התשובה צוין כי בעקבות ההחלטה  
בערר 391/16, הוכנה תכנית הבינוי המתוקנת והיא כוללת נתונים עדכניים על בסיס מדידה שבוצעה  
על ידי מודד מטעם הוועדה המקומית (להלן: "מודד הוועדה"), והעתק של הנתונים צורף למכתב  
התשובה. עוד נכתב כי על פי הוראות התכנית ועל פי ההחלטה בערר 391/16 – הגובה המקסימלי של  
המבנים החדשים יקבע על פי מפלס קומת הכניסה של הבניינים הגובלים ברחוב ורדיה, כמודגם  
בנספח הבינוי המנחה של התכנית. עם זאת, ברור כי הנתונים העדכניים של המפלסים "הקובעים",  
הם אלו המפורטים בתכנית הבינוי העדכנית, אשר הוכנה בשנת 2017 וכוללת את המדידות של מודד  
הוועדה, ועל סמך נתונים אלו הוצאו היתרי הבניה. בהמשך נכתב כי מודד העותרים מתייחס במסמך  
מטעמו למפלס קומת החנייה במגרשים של העותרים ולא למפלס קומת הכניסה, ולכן המדידות שלו  
אינן תואמות את המדידות של מודד הוועדה (סעיף 8). בהמשך מפורטים הנתונים כפי שקבע מודד  
הוועדה לגבי מפלס קומת הכניסה בבנייני עותרים, כפי שמופיעים בתכנית הבינוי העדכנית, כדלקמן:  
ורדיה 45 – 209.51 מטר; ורדיה 47 – 209.74 מטר; ורדיה 49 – 209.33 מטר; ו-ורדיה 51 – 208.94  
מטר. לפיכך, נטען כי היתרי הבניה הוצאו כדין, מה גם שהם הוצאו זה מכבר, על יסוד החלטה  
עקרונית לאישורם משנת 2021.
23. ביום 16.3.2023, הגישו העותרים ערר לוועדת הערר שמתייחס לסירובה של הוועדה המקומית  
לבטל את היתרי הבנייה. בערר טענו העותרים כי בנספח הבינוי של התכנית נקבעו המפלסים של  
הקומה הרלבנטית בבנייני העותרים, אשר אמורים להוות את "הגבול העליון" של המבנים החדשים,  
ונקבע שם כי המפלס הסופי של המבנים "לא יעלה על מפלס קומת הקרקע" של הבניינים הגובלים,  
ואף פורטו בנספח הבינוי הנתונים המספריים של "מפלסי קומת הקרקע" כדלקמן: בניין 45א' –  
207.04 מטר, בניין 47א' – 207.25 מטר, בניין 49א' – 206.87 מטר, בניין 51א' – 206.47 מטר. למרות  
זאת, הגובה העליון שאושר למבנים בהם מדובר – בניין ד', בניין ה' ובניין ו' – גבוה יותר משמעותית,  
על יסוד ההנחה שמפלס "קומת הקרקע" גבוה יותר מאשר המפלס שנקבע בנספח הבינוי. עוד הוסיפו  
העותרים כי רק לאחר מאמצים הם הצליחו להשיג את נספח הבינוי, ובו ראו כי הנתונים שם לגבי  
מפלס קומת הקרקע תואם את המדידות של מודד העותרים – ולשיטתם, אלו הנתונים המחייבים  
ולא ניתן לסטות מהם, ולכן – יש לבטל את היתרי הבניה. לטענתם, הם כלל לא ידעו שהוכנה תכנית  
הבינוי המתוקנת, ובכל מקרה – הם מבינים ממכתב התשובה שעמדת הוועדה המקומית היא



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"ן ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 שהמדידות בתכנית הבינוי המעודכנת בוצעו ביחס למפלט קומת הכניסה, ואילו המדידות מטעם  
2 העותרים בוצעו ביחס למפלט נמוך יותר, שהוא מפלס החניות. לגבי עמדה זו של הוועדה המקומית,  
3 טענו העותרים בערר (סעיף 10) כי הבניינים שלהם "כוללים קומת קרקע שהיא גם קומת כניסה  
4 לקומות המגורים אליהן עולים במדרגות, כאשר הכניסה לחדר המדרגות היא מקומת הקרקע. בקומת  
5 הקרקע מצויים גם חדרי מגורים שפונים לחצר אחורית, תדר שירותים ומקלחת וכן יש בה מקומות  
6 חניה לבעלי הדירות". לכן, לא ברור מדוע הוועדה המקומית ביצעה מדידה מחודשת של "גובה מפלס  
7 הקרקע" של הבניינים הגובלים, שהרי הגובה האמור כמוכרן שלא השתנה מאז שנרשם בנספח הבינוי,  
8 וכי כאשר ועדת הערר בהחלטה בערר 391/16 הורתה על ביצוע תיקונים לתכנית הבינוי - היא לא  
9 הורתה על ביצוע מדידות חדשות באופן שסותר את התכנית או את נספח הבינוי (סעיף 11). עוד נטען  
10 כי למודד הוועדה לא הייתה סמכות לקבוע שהוא מבצע את המדידות שלו בהתייחס ל"קומת  
11 המגורים הראשונה" והיה עליו לבצע את המדידות בהתייחס ל"קומת הקרקע" או "קומת הכניסה",  
12 שכן אלו ההוראות של התכנית ושל נספח הבינוי המחייב (כאשר הפער בין מפלס קומת המגורים  
13 הראשונה לבין מפלס קומת הקרקע וקומת הכניסה הינו כ-2.50 מטר לערך, וכאן טמונה הבעיה).  
14 ממשיכים העותרים וטוענים כי הם לא ידעו עד לאחרונה על הבקשה לקבלת ההיתרים ועל הוצאת  
15 ההיתרים, ולכן הגישו את הערר במועד שהוגש, על מנת למנוע פגיעה בזכויותיהם.
24. ביום 18.4.2023 החליטה יו"ר ועדת הערר (להלן: "היו"ר"), כי נוכח חלוף הזמן והוצאת  
16 היתרי הבנייה, הפנייה תסווג כבקשה להארכת מועד להגשת ערר (להלן: "הבקשה להארכת מועד"),  
17 ונקבע דיון במעמד הצדדים.  
18
25. ביום 8.5.2023 התקיים דיון - בו נשמעו עמדות הצדדים לגבי המחלוקת, ועיקרה - מהי  
19 המשמעות של הנתונים שמופיעים בנספח הבינוי, בהשוואה לנתונים שמופיעים בתכנית הבינוי  
20 המתוקנת, ומהו המפלט אותו יש למדוד בהתייחס לבניינים של העותרים. הצדדים הסכימו כי את  
21 הגובה המקסימלי של המבנים יש למדוד בזיקה ל"מפלס רצפת קומת הקרקע" של בנייני העותרים,  
22 על פי הקבוע בסעיף 17(ג) לתכנית, אך חלוקים הם לגבי המשמעות של המונח "מפלס רצפת קומת  
23 הקרקע". מקריאת הפרוטוקול עולה כי הצדדים התייחסו במהלך הדיון למונחים כגון "מפלס  
24 הקרקע", "מפלס הכניסה", "מפלס הכביש", "מפלס 0.0", "גובה הרצפה של החניה", "קומת  
25 הקרקע", "קומת הכניסה", "קומת החנייה", "קומת מגורים", "קומת המגורים הראשונה", "כניסה  
26 ראשית", "כניסה משנית" ועוד - כאשר לכל צד עמדה משלו לגבי משמעות המונחים ולגבי נקודת  
27 הייחוס "הנכונה" למדידה. לא אחזור על טענות הצדדים כפי שפורטו בדיון, ורק אסכם כי לשיטת  
28 העותרים - המונח "מפלס רצפת קומת הקרקע" הינו המפלט הנמוך ביותר של הבניינים שלהם, בו  
29 קיימות החניות והכניסה הראשית לבניין; ואילו לשיטת המשיבות - "מפלס רצפת קומת הקרקע"  
30 הינו המפלט של קומת המגורים הראשונה בבניינים של העותרים. טענה חדשה שעלתה במהלך הדיון  
31 הייתה כי בתכניות שחלות על הבניינים של העותרים (כולל תכנית חפ/1240), אשר מכוחן נבנו  
32 הבניינים של העותרים בשעתו, ואשר מכוחן הוגשו בקשות במהלך השנים לקבלת היתרי בנייה שונים,  
33 מופיע כי קומת החנייה היא "מפלס 2.50-", והקומה שמעליה, הוגדרה כ-"מפלס 0.00". נטען כי זוהי  
34 סיבה נוספת לכך שיש לקבל את הפרשנות של המשיבות לפיה מפלס קומת המגורים הראשונה (0.00")  
35 הוא "מפלס רצפת קומת הקרקע", ולא מפלס הקומה שמתחת לקומה זו, קרי, קומת החנייה  
36



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

1 והכניסה לבית (2.5-"). עוד טענו שם הצדדים לגבי מועד הגשת הבקשה להארכת מועד ולגבי השאלה  
2 אם המדובר כבר ב"מעשה עשוי".

### 3 ההחלטה נשוא העתירה הקודמת -

4 26. ביום 24.5.2023, ניתנה החלטת ועדת הערר נשוא העתירה הקודמת (להלן: "ההחלטה  
5 הקודמת"). עיקר ההחלטה הינו עמדת היו"ר בבקשה להארכת המועד, ובסופה מופיעה עמדת אחת  
6 מחברות הוועדה, נציגת מתכנן המחוז (להלן: "נציגת מתכנן המחוז"), אשר הייתה בדעת מיעוט.

### 7 עמדת היו"ר -

8 27. בפתח ההחלטה הקודמת מציינת היו"ר כי הפרויקט כולל מתחם מגורים רחב היקף הנבנה  
9 על שטח של כ-28 דונם, וכולל סה"כ 280 יחידות דיור. עוד מצוין כי ועדת הערר עסקה בהרחבה  
10 בפרויקט במסגרת ערר 391/16, אשר אף הוא עסק בין היתר בנושא גובה המבנים החדשים, ופורטה  
11 ההחלטה שניתנה שם, כלומר – שהבקשה למתן היתר לגבי בניין ב' תואמת את הוראות התכנית.  
12 לגבי תכנית הבינוי (המקורית והחדשה), צוין כי היא תכנית ראויה, שכן היא מציעה בינוי איכותי  
13 יותר מנספח הבינוי של התכנית, והודגש כי תכנית הבינוי (יחסית לנספח הבינוי) צמצמה את מספר  
14 המבנים מ-13 בניינים בשתי שורות ל-6 בניינים בשורה אחת, והגדילה את המרחק בין המבנים  
15 לבניינים הגובלים ברחוב ורדיה. עוד צוין כי ועדת הערר שדנה בערר 391/16, הורתה על ביצוע  
16 תיקונים לגבי מספר טעויות שנפלו בתכנית הבינוי, וכך הוכנה תכנית הבינוי המתוקנת, בשנת 2017.

17 28. ממשיכה היו"ר ומציינת בהחלטה הקודמת את הנתונים שכבר פורטו לעיל, דהיינו, כי  
18 הקמתם של המבנים בהם עסקין אושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 15.12.2021, וכי ההיתר  
19 האחד הוצא בתאריך 15.6.2022 והשני בתאריך 17.8.2022. אף נכתב כי הוועדה המקומית מסרה  
20 בדיון שעבודות הבניה מבוצעות בשטח.

21 29. בחמשך ההחלטה הקודמת יש התייחסות מפורטת לקריטריונים בנוגע לבקשות להארכת  
22 מועד, והיו"ר קובעת כי אם בוחנים את פרק הזמן ממועד הוצאת היתרי הבנייה, אזי שהבקשה של  
23 העותרים הוגשה למעלה משנה לאחר שהתקבלה החלטת רשות הרישוי לתת היתרים, ולמעלה מחצי  
24 שנה אחרי שההיתרים הונפקו בפועל. עוד נקבע כי אם בוחנים את הזמן שחלף מאז הוכנה תכנית  
25 הבינוי המתוקנת (הכוללת את הנתונים השנויים במחלוקת) - למעשה מדובר בשיהוי העולה על 5  
26 שנים, ולכך יש להוסיף את העובדה שהעבודות להקמת המבנים מבוצעות ונמצאות בשלבים  
27 מתקדמים ביותר – כך שהשיהוי עולה כדי "מעשה עשוי" (וזאת בהחלטה הקודמת משנת 2023).  
28 ממשיכה היו"ר וקובעת כי העותרים לא הציגו טעם מיוחד שיש בכוחו להצדיק שיהוי כה קיצוני  
29 בנקיטת ההליכים נגד ההיתרים, והיא אף דוחה את טענות העותרים לגבי כך שהשינוי נובע מכך שהם  
30 לא ידעו אודות הנפקת ההיתרים.

31 30. בחלק האחרון של ההחלטה הקודמת של היו"ר יש התייחסות לשאלת חוקיות היתרי הבניה,  
32 ועמדתה היא שההיתרים חוקיים. לגבי התאמת ההיתרים לתכנית - היו"ר קובעת כי בבניינים של  
33 העותרים קיימת קומה ותחונה, המכונה קומת עמודים (להלן: "קומת העמודים"), הכוללת את החניה  
34 ואת הכניסה שכולל מדרגות שעולות לקומה הבאה, ומעל קומת העמודים קיימת קומה נוספת, שם



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

1 מתחילה "בפועל" דירת המגורים של העותרים (להלן: "קומת המגורים"). לשיטת היו"ר, "מפלס  
2 קומת הקרקע" הינו המפלס של קומת המגורים ולא של קומת העמודים. היו"ר מנמקת את עמדתה  
3 זו, פורסת את הסבריה בשלושה מישורים, ומסכמת כי ההיתרים לא סותרים את התכנית, ובמיוחד  
4 לא את סעיף 17(ג). לגבי התאמה לנספח הבינוי - עמדת היו"ר בהחלטה הקודמת הייתה שתכנית  
5 הבינוי המתוקנת היא "הקובעת" היות שהיא נערכה על בסיס מדידה עדכנית של גובה קומת המגורים  
6 התחתונה של הבניינים הגובלים, בעקבות ערר 391/16 ובהתאם לפרשנות הנכונה של הוראות  
7 התכנית. היו"ר אף מדגישה כי תכנית הבינוי המתוקנת, שאושרה בשנת 2017, כללה שינוי במספר  
8 המבנים ובפריסתם במגרש, ולכן המבנים המופיעים בנספח הבינוי אינם המבנים שניתנו להם  
9 היתרים, והגבהים שבנספח הבינוי אינם רלוונטיים עוד.

10 31. לכן, עמדת יו"ר ועדת הערר (שהייתה דעת רוב) בהחלטה הקודמת הייתה שההיתרים תואמים  
11 את התכנית ואת תכנית הבינוי המתוקנת, ולכן, הבקשה להארכת מועד נדחתה.

12 עמדת נציגות מתכנון המחוז -

13 32. נציגות מתכנון המחוז, בדעת המיעוט, קבעה כי לפי החלטה שניתנה בערר 391/16 גובה  
14 המבנים המוחלט, כפי שקבוע בנספח הבינוי, הינו גובה מחייב, שסטייה ממנו מהווה סטייה ניכרת.  
15 לאור זאת, יש לשיטתה לבחון את גובה המבנים המוצעים על פי הנתונים אשר בנספח הבינוי, והיא  
16 אף מציינת כי "גובה מוחלט הוא מוחלט". לשיטתה, לא נדרש לבצע פרשנות לגבי הוראות התכנית  
17 ולגבי המונח "מפלס רצפת קומת הקרקע", היות והליך פרשני שכזה לא נדרש במקרה הנוכחי, שכן  
18 די בבדיקת הנתונים המוחלטים שבנספח הבינוי המחייב.

19 תמצית טענות הצדדים בעתירה הקודמת -

20 33. העותרים טענו כי יש להתערב בהחלטה הקודמת - הן בנוגע לעמדת היו"ר לגבי אי מתן  
21 הארכה להגשת הערר, והן בנוגע לעמדת דעת הרוב לגבי הגובה המקסימלי המותר של המבנים,  
22 וטענתם הייתה שיש לקבוע שההיתרים אינם חוקיים, כפי שכבר פורט מעלה. ועדת הערר טענה שאין  
23 עילה להתערבות מצד בית המשפט בהחלטה הקודמת, אף אם התקבלה בדעת רוב "בלבד". הוועדה  
24 המקומית הצטרפה לעמדת ועדת הערר, וכך גם המשיבה - כאשר כל צד העלה עוד טענות מפורטות,  
25 אך לא נרחיב בשלב זה.

26 פסק הדין בעתירה הקודמת -

27 34. כפי שכבר צוין בפתיח, סופו של פסק הדין הקודם היה שהוריתי כי יש להשיב את הדיון  
28 בבקשת העותרים לוועדת הערר. לגבי בקשת הארכת המועד להגשת הערר - קבעתי כי הנטייה היא  
29 לקבל את עמדת היו"ר, קרי שאכן יש קושי במועד הגשת הבקשה, ונימקתי מדוע הבקשה הוגשה  
30 בשיהוי משמעותי. עם זאת, קבעתי כי טרם מתן החלטה בבקשה לקבל ארכה להגשת הערר הייתה  
31 חובה גם לבחון את סיכויי הערר לגופו, ובהקשר זה, היו טיעונים של העותרים שלא קיבלו מענה  
32 מקיף ומספק בהחלט הקודמת. בהמשך פסק הדין הקודם פירטתי כמה "סימני שאלה" שעלו מטענות  
33 הצדדים (סעיפים 90-68), לרבות לגבי שאלת התאמת ההיתרים לתכנית ולנספח הבינוי, לגבי החבדל  
34 בין המונחים "קומת עמודים", "קומת המגורים הראשונה", "קומת מפלס הקרקע" ועוד מונחים



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49575-05-24 לז"א ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

1 שבהם נעשה שימוש "לסירוגין" במסמכים הרבים הרלבנטיים, ואף העליתי סימני שאלה לגבי  
2 הפרשנות הראויה של המונחים לאור מטרת התכנית, לאור החלטות השיפוטיות שכבר ניתנו (כפי  
3 שפורטו באריכות מעלה) ולאור ה"היררכיה" בין מסמכי התכנון השונים.

4 35. וכך, מצאתי שמן הראוי להשיב את הדיון לוועדת הערר הנכבדה על מנת שתבחן את הנקודות  
5 שפרטתי ותיתן עליהן את דעתה, תוך שאני מבהירה כי אינני מביעה עמדה לגבי "סימני השאלה"  
6 ושיקול הדעת מסודר בידי חבריה המקצועיים של ועדת הערר.

### 7 החלטת ועדת הערר "החדשה" נשוא העתירה הנוכחית –

8 36. בהתאם לאמור, שב הדיון לוועדת הערר. הצדדים טענו בפני הוועדה, התקיים דיון מפורט  
9 וארוך (וראו את הפרוטוקול מיום 2.1.2024), וביום 30.4.2024 ניתנה החלטה נשוא העתירה  
10 הנוכחית (להלן: "החלטה").

11 37. בהחלטה המפורטת (האוחזת 16 עמודים), שוב הייתה דעת רוב (של יו"ר הוועדה ושני חבריה)  
12 מול דעת המיעוט של נציגת מתכנן המחוז. דעת הרוב התייחסה בהחלטה לכל השאלות שהועלו  
13 במסגרת פסק הדין הקודם, הביעה את עמדתה לגבי כל שאלה במובחן וסיכמה בכך שלשיטתה גובה  
14 המבנים שאושר בהיתרי תואם את הוראות התכנית, ולכן, יש לדחות את טענות העותרים לגבי  
15 כך שההיתרים בלתי חוקיים, וכנגזר מכך – לדחות את הבקשה להארכת מועד. דעת המיעוט הייתה  
16 כפי שהובעה בהחלטה הקודמת, קרי, שההיתרים חורגים מנספח הבינוי, ושם קיים גובה אבסולוטי  
17 שלא ניתן לסטות ממנו.

### 18 טענות הצדדים בעתירה הנוכחית –

19 38. על מנת שלא להאריך יתר על המידה, לא אפרט את כל טענות הצדדים, שכן למעשה מדובר  
20 בטענות שאת רובן כבר פרטתי מעלה באריכות שעה שסקרתי את הרקע לעתירה הנוכחית. בכל מקרה  
21 הטענות מפורטות בכתבי הטענות הסדורים שהוגשו ואף הועלו בדיון שהתקיים בפני.

22 39. בתמצית, העותרים שבים וטוענים כי ההיתרים סותרים את התכנית ואת נספח הבינוי, כי  
23 לפי ה"היררכיה" בין המסמכים – התכנית ונספח הבינוי גוברים ומחייבים, כי הגובה המקסימלי של  
24 הקומה האחרונה של המבנים היה יכול להיות לכל היותר כפי שצוין מספרית בנספח הבינוי (כדעת  
25 המיעוט), ולחלופין – לכל היותר עד גובה מפלס הכניסה לבתים שלהם, כלומר – לא יותר גובה  
26 ממפלס קומת העמודים או קומת החניה. מנגד, וועדת הערר טוענת כי אין להתערב בהחלטה  
27 שהתקבלה בדעת רוב, אשר תואמת את עמדת הוועדה המקומית, ומודגש כי מדובר בהחלטה תכנונית  
28 מובהקת, מפורטת ומעמיקה באופן מיוחד, וזאת אחרי שהדיון הושב לוועדת הערר והתקיים הדיון  
29 החוזר בכל ההיבטים של המחלוקת ובכל "סימני השאלה" שפורטו בפסק הדין הקודם. עמדת ועדת  
30 הערר היא שההיתרים חוקיים ואינם חורגים מהגובה המותר, ובכל מקרה – המבנים כבר בנייים  
31 ברובם. הוועדה המקומית והמשיבה הצטרפו לעמדה זו, הוסיפו נימוקים – ולא אחוזר על הדברים.

### 32 דיון והכרעה –

33 40. לאחר שקילת טענות הצדדים – מצאתי לדחות את העתירה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 41. עיון מעמיק בהחלטה מלמד כי היא סוקרת את כל הנתונים הרלבנטיים לצורך בחינת  
2 השאלות שבמחלוקת, ושוכנעתי כי אין להתערב בעמדה זו.
- 3 42. טרם אפרט את עמדותי, אזכיר כי הלכה הינה שבית המשפט נוטה שלא להתערב בהחלטות  
4 של מוסדות התכנון, בשל היותן החלטות מקצועיות הסומכות על עמדת בעלי ניסיון בתחום, אלא אם  
5 מדובר בהחלטות בלתי סבירות בבירור או בהחלטות שניתנו לאחר הליך פגום מבחינה מינהלית, וראו  
6 לאחרונה את עע"מ 1624/23 חברת דניה הירוקה נ' עמותת שומרים על דניה, פסקה 13  
7 ואילך (19.5.2024), לאמור:
- 8 "הלכה מושרשת היא כי למוסדות התכנון מוקנה שיקול דעת רחב, בפרט  
9 בהחלטות שעניינן בשיקול דעת תכנוני-מקצועי ...; וכי אין בית המשפט  
10 ממיר את שיקול דעתם המקצועי של מוסדות התכנון בשיקול דעתו (ראוי  
11 מיני רבים: עע"מ 249/20 עמירה ג' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
12 ירושלים, פסקה 8 (18.4.2021)). בהתאם לכך, נקבעו בפסיקה אמות מידה  
13 מצומצמות להתערבות בהחלטה מנהלית, ובפרט בהחלטות של מוסדות  
14 התכנון. בהתאם לאמות מידה אלה, הפעלת ביקורת שיפוטית על  
15 החלטותיהם של מוסדות התכנון תיעשה רק בהתקיים עילה מובהקת  
16 המצדיקה התערבות במעשה המנהלי, כגון: חוסר תום-לב, ניגוד עניינים,  
17 חריגה מסמכות או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות ...
- 18 נקודת המוצא אם כן היא כי בית המשפט אינו "מתכנן-על" ואינו מתערב  
19 בשיקול הדעת התכנוני-מקצועי של מוסדות אלה למעט במקרים בהם  
20 נפל פגם היורד לשורשה של החלטה (בג"ץ 7841/19 ארגון עמק שווה ג'  
21 ממשלת ישראל, פסקה 20 (15.5.2022); עע"מ 1036/16 נציגות הבית  
22 המשותף ברחוב השונית 10, הרצליה נ' משרד התיירות, פסקה 59  
23 (27.5.2018))."
- 24 43. במקרה בו עסקינן, מדובר לכאורה במחלוקת פרשנית בחלקה, ולכן, ניתן היה לטעון כי היקף  
25 שיקול הדעת של בית המשפט רחב מעט יותר, שכן – כפי שנפסק לדוגמה בעע"מ 7324/22 סטלה  
26 יובלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (3.7.2023):
- 27 "היקף ההתערבות השיפוטית בהחלטות מוסדות התכנון נגזר מטיב  
28 הסוגיה. נקודת המוצא להפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות מוסדות  
29 התכנון היא שבית המשפט אינו מתכנן-על ואינו מתערב בשיקול הדעת  
30 התכנוני-מקצועי של מוסדות אלו אלא במקרים בהם נפל פגם היורד  
31 לשורשה של החלטה ...
- 32 בשונה מדרך בחינתן של החלטות מוסדות התכנון במישור שיקול הדעת  
33 התכנוני-מקצועי, כאשר נבחנות טענות במישור הסמכות ובמישור ההליך  
34 התכנוני, לבתי המשפט המומחיות בפירוש הדין. תפקידם הוא להבטיח  
35 כי רשויות המנהל – ובכללן רשויות התכנון – לא תחרוגנה מהסמכות  
36 שהוקנתה להן על פי חוק ...
- 37 כמו כן, מקום בו מדובר במחלוקת בדבר פרשנות תוכנית ולא בסוגיה  
38 תכנונית-מקצועית, הכלל שלפיו בית המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של  
39 רשויות התכנון, נסוג במידה מסוימת –
- 40 "כידוע, תכנית היא חיקוק; הגורם המוסמך לקבוע את פירושה הנכון הוא  
41 בית המשפט" (עע"מ 4487/12 סטולרו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
42 דרום השרון, פסקה 9 (9.10.2013)(להלן: עניין סטולרו); ראו גם, מיני רבים:  
43 עע"מ 241/12 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ג' פז בית  
44 זיקוק אשדוד בע"מ, פסקה 12 (9.8.2012); עע"מ 2523/11 פיר - טימאנקר





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 ג' ועדת ערר מחוזית - משרד הפנים, פסקה 17 (20.8.2012); וכן שרית דנה  
2 ושלוש זינגר דיני תכנון ובנייה כרך א 48-49 (2015) (להלן: דנה זינגר).
- 3 אשר על כן, מידת וטיב הביקורת השיפוטית שתופעל נגזרים, בין היתר,  
4 מסיווג הסוגיה שבמחלוקת - האם נבחן שיקול הדעת התכנוני-מקצועי  
5 של מוסד התכנון או שמא סמכות מוסד התכנון, תקינות ההליך, או האם  
6 מחלוקת פרשנית כזו או אחרת היא שבמוקד."
- 7 ובדומה, ראו את ע"מ 7329/21 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון נ' י.ג.מ.ח.  
8 **ייזום והשקעות בע"מ (31.5.2022), לאמור:**
- 9 " ... [ש]כאשר מדובר במחלוקת פרשנית ולא בסוגיה תכנונית-מקצועית,  
10 הכלל הידוע לפיו בית המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות  
11 התכנון, נסוג במידה מסוימת לאחור:
- 12 "מקובל עלי כי הפרשן המוסמך של תוכנית הוא בית המשפט [...] כפי  
13 שבואר שם בתי המשפט לערכאותיהם הם לעולם הפרשנים המוסמכים  
14 של הדין, לרבות תוכניות בניין עיר שהן בגדר חיקוק. לעניין פרשנות  
15 תוכנית אין אנו עוסקים באי התערבות בהחלטת מוסדות התכנון אלא  
16 בקביעת הפרשנות הנכונה [...]". (ע"מ 2523/11 פייר - טימיאנקר פנינה  
17 ואח' נ' ועדת ערר מחוזית - משרד הפנים, פסקה 17 (20.8.2012); וראו  
18 גם: עניין מעוז דניאל, פסקה 16; עניין אדריאל, פסקה 14).
- 19 44. לכן, אפשר לומר כי הלכת אי-ההתערבות במקרה זה אינה מקיפה כפי שהיא במקרים בהם  
20 המחלוקת הינה "רק" תכנונית, ולמרות זאת - ואף בהינתן הפסיקה מעלה - מדובר בהחלטה שהיא  
21 ברובה מקצועית, סומכת על ניתוח מסמכי התכנון השונים לאורך הזמן, מבוססת על נתונים פרי  
22 מדידות מקצועיות - ולא שוכנעתי להתערב בעמדת ועדת הערר בהחלטתה נשוא העתירה הנוכחית.
- 23 45. נבחן עתה את החלטת ועדת הערר, אשר למעשה כוללת שני חלקים.
- 24 46. החלק הראשון של ההחלטה מתייחסת למחלוקת בין הצדדים באשר לשוני בין נספח הבינוי,  
25 שהיה חלק מהתוכנית משנת 2008, לבין תכנית הבינוי משנת 2017 (וראו כי אני הגדרתי תכנית זו  
26 כ"תכנית הבינוי המתוקנת" אך בהחלטה היא מכונה "תכנית הבינוי", וכך בהמשך). מפורט כי נספח  
27 הבינוי הוגדר כנספח "מנחה אילוסטריטיבי" בלבד, אך צוין בתכנית (בסעיף 2.5) כי הוא מחייב לעניין  
28 גובה המבנים. החלק הראשון של החלטת ועדת הערר עוסק בעמדתה כי ישנם כמה נימוקים לכך  
29 שאין לראות בנתונים שבנספח הבינוי ככאלו אשר גוברים על הנתונים שבתוכנית הבינוי.
- 30 47. שקלתי את ההנמקות של ועדת הערר, ומצאתי שחן אין חורגות ממתחם הסבירות. אמנח  
31 להלן את ההנמקות של ועדת הערר, על מנת להבהיר את עמדתי כי אין מקום להתערב בהן.
- 32 48. ועדת הערר מנמקת כי אמנם בתכנית נקבע שבכל הנוגע לגובה המבנים - נספח הבינוי יהווה  
33 מסמך מחייב, ועם זאת, שאר ההחלטות ושאר המסמכים שניתנו בהמשך, מחייבים את המסקנה  
34 ולפיה יש צורך למדוד מחדש את הגבהים הרלבנטיים, ומדידות עדכניות "גוברות".
- 35 49. סיבה אחת הינה כי התכנית עצמה, בסעיף 17(ח) קובעת כי יש להכין תכנית בינוי וכי בתכנית  
36 הבינוי צריך להציג חתכים דרך כל אחד מהבניינים המוצעים כולל הבניינים הקיימים בשכונת ורדיה.  
37 עוד מצוין בסעיף זה כי בכל תתך יוצג גובה רצפת קומת הקרקע של המבנים הקיימים והגובה הסופי  
38 של הבניינים המוצעים במגרש 15. ועדת הערר מסבירה כי העובדה שתכנית מחייבת להכין תכנית



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49575-05-24 לוי' ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 בינוי ולא להסתפק בנספח הבינוי, מלמדת על כך שהכוונה הייתה שהערכים האבסולוטיים שמופיעים  
2 בנספח הבינוי עשויים להשתנות במסגרת תכנית הבינוי העדכנית שתוכן.
- 3 50. סיבה שנייה הינה כי הנתונים שבנספח הבינוי היו חסרים ולא מדויקים בחלקם, ולכן – ברור  
4 שנספח זה לא יכול לשמש אבן בוחן לבקשות להיתרי הבנייה. ועדת הערר בחנה באופן מדוקדק את  
5 כל הנתונים שקיימים בנספח הבינוי (אשר הוכן עוד בשנת 2007) והיא מפנה לחוסרים בנתונים, כמו  
6 גם לאי דיוקים של ממש כאשר משווים את הנתונים שמופיעים בנספח הבינוי עם הנתונים שנמדדו  
7 לאחר מכן ומופיעים בתכנית הבינוי (ואשר אינם שנויים במחלוקת כשלעצמם). בסעיף 23 להחלטה  
8 של ועדת הערר נשוא העתירה, היא מפרטת את אותם אי דיוקים ומסבירה כי למעשה, על בסיס  
9 המידע שנמסר מהוועדה המקומית, נספח הבינוי הוא מסמך שצורף לתכנית משנת 2007 אלא שהוא  
10 מסמך שנערך שנים רבות לפני שהתכנית אושרה ומבוסס על מדידות ישנות, שכן התכנית אושרה  
11 בשנת 2007 אך היא הופקדה עוד בשנת 1995 ועל גבי נספח הבינוי עצמו (ליד החתימה של המודד  
12 שהכין את נספח הבינוי) מופיע תאריך משנת 1998. האמור מהווה תימוכין נוסף לכך שההליך  
13 התכנוני מחייב ליישם את הוראות סעיף 17(ח) לתכנית, אשר קובעות כי יש צורך להכין תכנית בינוי  
14 "עדכנית" והנתונים שבה הם הנתונים שלאורם יבחנו הבקשות להיתרי הבנייה.
- 15 51. סיבה שלישית הינה שנספח הבינוי, לא רק שהוכן ככל הנראה בשנת 1998, אלא שהוא  
16 מתייחס לתכנון שאינו רלבנטי עוד. נזכיר שוב, כי כאשר התכנית הופקדה וכאשר הוכן נספח הבינוי  
17 המדובר היה ב-13 מבנים בשתי שורות, כאשר 10 מבנים היו אמורים להיות בחלק המערבי בשתי  
18 שורות (5 בכל שורה) ועוד 3 מבנים היו אמורים להיות בחלק המזרחי. אלא שהתכנית השתנתה  
19 לחלוטין והתכנית שאושרה כוללת תכנון שונה לגמרי, מספר המבנים צומצם בהרבה והם עומדים  
20 עכשיו "בשורה אחת" ולא בשתי שורות, ואף המיקום שלהם "הורחק" מהמבנים הגובלים. ועדת  
21 הערר מסבירה כי העובדה שנספח הבינוי מתייחס לתכנית שכבר אינה רלבנטית, מצטרפת אף היא  
22 למסקנה ולפיה המדידות ה"קובעות" הן המדידות בתכנית הבינוי, שאותן יש לבצע בהתאם להוראות  
23 סעיף 17(ח) לתכנית, והגבלת הבנייה תהא בהתאם לתכנית הבינוי.
- 24 52. סיבה רביעית היא כי על גבי נספח הבינוי עצמו מצוין כי הוא מציג "הצגת סכמתית" בלבד  
25 של הבנייה במתחם, והעובדה שמדובר בנספח שמלכתחילה נועד להיות מנחה בלבד ואילוסטראטיבי  
26 בלבד תומכת במסקנה התכנונית לפיה יש מקום לבחון את ההיתרים בזיקה לתכנית הבינוי.
- 27 53. הסיבה החמישית של וועדת הערר הייתה כי גם מפסק הדין בעתירה 662/08 עולה כי נספח  
28 הבינוי מייצג הצגה סכמתית בלבד, וכי הגבהים שמופיעים בו אינם מהווים תחליף לקביעת הגובה  
29 בהתאם להוראה המחייבת בתכנית, והיא – המחייבת הכנת תכנית בינוי (סעיף 22 להחלטה). בסעיף  
30 זה מובא ציטוט מפסק הדין האמור, ממנו עולה כי בית המשפט כבר אז הבהיר שהוראות התכנית  
31 מחייבות להכין תכנית בינוי והיתרי הבנייה המבוקשים ייבחנו לאור תכנית הבינוי. אף צוין באותו  
32 ציטוט מפסק הדין בעתירה 662/08, בהתייחס לנספח הבינוי, כי "מדובר בהצגה רעיונית וסכמתית  
33 של העמדת המבנים על פי התכנית, ללא דיוק בגבהים ובמידות".
- 34 54. סיבה ששית היא שנקבע בתכנית כי ככל שיש סתירה בין מסמכי התכנית, אזי שהוראות  
35 התכנית גוברות. היות והתכנית כוללת את הסעיף המורה על הכנת תכנית בינוי, הוראה זו גוברת על



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49575-05-24 לוינ ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 הנתונים שמופיעים בנספח הבינוי. כלומר, שאם יש "התנגשות" בין הוראות התכנית לבין הוראת  
2 נספח הבינוי – התוכנית גוברת. ולחלופין, אם מדובר "בהתנגשות" בין סעיף 17(ג) לתכנית (הקובע כי  
3 נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לגובה המוחלט של הבניינים) לבין סעיף 17(ח) (הקובע כי יש להכין  
4 תכנית בינוי), כלומר – שאם מדובר **לכאורה** בהתנגשות בין שתי הוראות שונות שקיימות בתכנית  
5 עצמה - אזי שיש להעניק את הבכורה להוראה שבסעיף 17(ח) אשר מחייבת הכנת תכנית בינוי  
6 עדכנית, מחמת השיקולים שכבר פורטו מעלה.
- 7 55. אשר על כן, העותרים לא הרימו את הנטל המוטל על שכמם להראות כי עמדת ועדת הערר  
8 (בסעיפים 25 עד 27 להחלטה), הינה החלטה בלתי סבירה בבירור ויש להתערב בה. לכן, לא אתערב  
9 בחלק ראשון זה של ההחלטה – כלומר, בעמדת ועדת הערר כי מכלול הוראות התכנית מחייב את  
10 הכנת תכנית הבינוי, מחייב לבחון את היתרי הבנייה לאור תכנית הבינוי וככל שיש אי התאמה בין  
11 הנתונים בהתייחס לגבהים השונים בין נספח הבינוי לבין תכנית הבינוי, יש לבחון את ההיתרים  
12 בהתאם לאמור בתכנית הבינוי. לכן יש לצרף את העובדה שתכנית הבינוי העדכנית פורסמה עוד  
13 בשנת 2017 ויש קושי של ממש להעלות טענות לגביה בשלב הזה.
- 14 56. עתה, יש לעבור לבחון את **תחלק השני** של ההחלטה נשוא העתירה, שם דנה ועדת הערר  
15 בשאלה הבאה: האם הנתונים שמופיעים בתכנית הבינוי נמדדו כהלכה, דהיינו, האם האופן שבו  
16 מחושבים הגבהים המקסימאליים תואם את הוראות התכנית, את מטרת התכנית ואת הפסיקות  
17 והקביעות הקודמות.
- 18 57. נזכיר כי התכנית ותכנית הבינוי קובעות כי את הגובה המירבי של המבנים החדשים יש לקבוע  
19 בזיקה לבניינים הגובלים בורדיה ומוסכם על כולם כי הגובה המירבי, בהתאם לסעיף 14(ג) לתכנית,  
20 לא יעלה על "מפלס רצפת קומת הקרקע" של הבניינים הגובלים בורדיה.
- 21 58. גם בנקודה זו, ולאחר שחזרתי ושקלתי את טיעוני הצדדים, מצאתי שלא להתערב בקביעה  
22 של ועדת הערר לגבי האופן שבו יש לחשב את "מפלס רצפת קומת הקרקע". לא ניתן לומר שהעמדה  
23 של העותרים משוללת כל יסוד, אך היה על העותרים לשכנע כי עמדת ועדת הערר (שהיא גם עמדת  
24 הוועדה המקומית) נמצאת מחוץ למתחם הסבירות ואינה יכולה לעמוד, והם לא עמדו בנטל זה.
- 25 59. ועדת הערר מפרטת בסעיפים 36 עד 66 להחלטתה, מדוע מפלס רצפת קומת הקרקע מתייחס  
26 למפלס של הקומה שבה נמצאים חדרי המגורים בבתים של העותרים ולא מפלס הכניסה לדירה,  
27 שהוא גם מפלס החנייה. אני סבורה כי ניתן היה להשתמש במונחים ברורים יותר מלכתחילה, אלא  
28 שלא שוכנעתי כי בלתי סביר באופן ברור לקבל את ההנמקות של ועדת הערר לגבי האופן שבו חושב  
29 מפלס רצפת קומת הקרקע בתכנית הבינוי. ואלו היו הנימוקים:
- 30 60. הנימוק הראשון של ועדת הערר הינו שמטרת התכנית, כפי שתוקנה, הייתה לוודא שלא נפגע  
31 הנוף מדירות המגורים של תושבי ורדיה. פורטו החליטים המשפטיים בכל הנוגע להתנגדויות שהוגשו  
32 בשעתו לתכנית כאשר נדבך מרכזי בהתנגדויות היה שהקמת המבנים הגבוהים בשכונה "הנמוכה"  
33 תפגע בנוף הנשקף מהבניינים שנמצאים בשכונה "הגבוהה". לכן, פסקי הדין וההחלטות שהתקבלו  
34 בעקבותיהם ממוקדים כולם בכך שיש צורך לשמור על הנוף הנשקף מדירות המגורים בשכונת ורדיה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 אין כל הוראה שמחייבת לשמור על הנוף שנשקף ממפלס החנייה או ממפלס הכניסה לדירות או  
2 ממפלס המחסנים, והכוונה הייתה לאורך כל הדרך לדאוג לכך שמחדרי המגורים לא יפגע הנוף.
- 3 61. הנימוק השני של ועדת הערר הינו שבשכונת ורדיה, בשורה הראשונה של המבנים שגובלים  
4 עם הפרויקט, קיימים שני טיפוסים של מבנים. סוג אחד של מבנים, אשר כולל את הבתים של  
5 העותרים (להלן: "הסוג הראשון"), נבנה באופן שקיימת קומת חנייה המכונה "קומת עמודים  
6 מפולשת" אשר נמצאת במפלס הרחוב, שם חונים הרכבים, שם נמצאת הדלת המובילה לדירה וכאשר  
7 בחלק מהמבנים, קיימים גם מחסנים באותו מפלס, לרבות יחידות אשר פונות אל הצד ההפוך מהצד  
8 של הנוף. הסוג השני של המבנים (להלן: "הסוג השני"), כולל מבנים אשר לגביהם נקבע שהם יבנו  
9 בצמוד לקרקע, כלומר, ללא קומת עמודים. ועדת הערר פירטה (בסעיפים 39 עד 42) כי בדיקה שהיא  
10 ביצעה מלמדת כי הבניינים של העותרים הם כולם מהסוג הראשון, ושאר הבניינים (שלגביהם הוגשו  
11 ההתנגדויות בעבר) הם מהסוג השני ונבנו כולם ללא קומת עמודים. עוד נקבע כי בכל המבנים מהסוג  
12 השני, הקומה התחתונה ביותר היא קומת המגורים והיא צמודת קרקע. לעומת זאת, במבנים של  
13 העותרים מדובר בשלוש קומות: הקומה התחתונה ביותר היא קומת עמודים מפולשת (המסומנת  
14 כמפלס -2.50) ונמצאת בחלקה מתחת לפני הקרקע הטבעית, משמשת לחנייה, מקלט ומחסנים,  
15 וגובהה הוא כשל קומת שירות, קרי 2.20 מ'. הקומה הבאה (המסומנת כמפלס +0.00) היא קומת  
16 המגורים הראשונה, שמשמשת על פי ההיתר לדירה עצמה. הקומה שלישית היא קומת המגורים  
17 השנייה (המסומנת כמפלס +3.15), ומעל לשתי קומות המגורים יש גג רעפים.
- 18 62. ועדת הערר מסבירה כי בתכנית אמנם נעשה שימוש אחיד במונח "קומת הקרקע" בהתייחס  
19 לשני סוגי המבנים, למרות שיש ביניהם שוני משמעותי בכל הנוגע למבנה והצורה, אך המדידה  
20 הראויה מחייבת להתייחס לקומת המגורים הראשונה, ככל שעסקינן בצורך לשמור על הנוף, שכן  
21 זוהי הקומה אשר ממנה נשקף הנוף עליו מבקשות התוכנית "להגן". בהקשר זה מפנה ועדת הערר לכך  
22 שבהליכים המשפטיים הקודמים, לרבות החלטת הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה שהוקמה על פי  
23 חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן-1990 (להלן: "הול"ל") אשר ניתנה עוד בשנת 2004,  
24 נקבע כי החשיבות הינה להגביל את גובה המבנים בפרויקט על מנת לתת מענה לנושא העיקרי שעלה  
25 בהתנגדויות והוא "הסתרת הנוף לבתי המגורים בורדיה על ידי המבנים המוצעים".
- 26 63. הנימוק השלישי הינו כי בסעיף 14(ג2) לתכנית, יש הפניה לחדגמה שקיימת בנספח הבינוי  
27 ועיון בנספח הבינוי מראה כי נקודת הייחוס שמודגמת בשרטוט מתייחסת למפלס קומת המגורים  
28 הראשונה ולא למפלס של הקומה התחתונה ביותר (אשר שונה בין הסוג הראשון לבין הסוג השני של  
29 הדירות, וראו את השרטוט שצורף כחלק מסעיף 44 להחלטה נשוא העתירה).
- 30 64. הנימוק האחרון של ועדת הערר מתייחס להחלטה שניתנה בפסק הדין בערר 391/16, כאשר  
31 גם בפסק דין זה נפסק כי יש צורך להגן על השקפי הנוף מדירות המגורים של העותרים שם. ועדת  
32 הערר מדגישה כי העותרים בערר 391/16 היו דיירים במבנים מהסוג השני, כלומר – שדירת המגורים  
33 שלהם צמודת קרקע ואין להם את קומת העמודים המפולשת שיש לעותרים כאן. לכן, כאשר  
34 התעוררה באותו הערר המחלוקת לגבי הסתרת הנוף, לא הייתה כלל שאלה לגבי מהי הקומה  
35 הרלבנטית אשר עליה צריך "להגן", והיה ברור שיש צורך שלא לעבור את הגובה של אותה קומה,



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-05-49575 לז"א נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה ואח'

- 1 שאחרת יפגע הנוף מהחלונות של דירת המגורים. ועדת הערר מפנה לאותו פסק דין, שם מובהר שיש  
2 צורך לשמור על הנוף "מהחזית העיקרית לכיוון צפון" ואף מדגישה כי באותו פסק דין נקבע כי יש  
3 לדחות את הדרישה להתחשב גם בנוף שנשקף "מחלונות משניים בדירות". ועדת הערר מסבירה  
4 שהיות שנפסק כי לא צריך להתחשב בנוף "מחדרים משניים", המסקנה היא שהמטרה הייתה לשמור  
5 על הנוף מחדרי המגורים (לרבות הסלון), אשר בקומות המגורים הנמוכה ביותר, ולא על הנוף מחלונות  
6 של מחסנים או של מקלט וכו', אשר פונים ממילא בעיקרם שלא לכיוון של הנוף.
- 7 65. אשר על כן ולאור כל האמור מעלה, מצאתי שלא להתערב בעמדת ועדת הערר באשר לאופן  
8 שבו יש לחשב את הגובה המרבי של הבניינים בפרויקט.
- 9 66. מכאן, שלא שוכנעתי לשנות מההחלטה נשוא העתירה, בנוגע לסוגיה התכנונית שעל הפרק.  
10 משכך, אין צורך להידרש למחלוקת שהייתה לגבי האפשרות לקבל ארכה להגשת הערר, ואך יאמר  
11 כי בנקודת הזמן בה אנו נמצאים, ממילא לא היה מקום להעניק ארכה להגשת הערר, וכאן – ככל  
12 שיש צורך – אפנה לעמדתי כפי שכבר פורטה בהקשר זה בפסק הדין הקודם. כל מה שכתבתי שם  
13 לגבי בקשת הארכה רלבנטי גם עתה, ואף ביתר שאת, נוכח מצב הבנייה בשטח.

### סיכום –

- 14
- 15 67. לכן, לאור האמור מעלה במקובץ, העתירה נדחית. מבחינת ועדת הערר והוועדה המקומית -  
16 לא אעשה צו להוצאות לחובת העותרים, משום שסבורני כי הליך תכנוני קפדני יותר מלכתחילה היה  
17 יכול למנוע את המחלוקת שהתבררה הן בעתירה הקודמת והן בעתירה הנוכחית. התלבטתי לגבי  
18 הוצאותיה של המשיבה, ומצאתי - לפני משורת הדין – שלא לעשות הוצאות גם לטובתה.

19  
20 ניתן היום, כ"ו אלול תשפ"ד, 29 ספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.

21

22 תמר נאות פרי, שופטת, סגנית הנשיא

23  
24  
25