

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

תשדורת פקסמיליה

י"א ניסן תשפ"ה
09 אפריל 2025

לכבוד:

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

עו"ד רונית אלפר - במייל: office@ra-law.co.il

אדר' ברוך יוסקוביץ - במייל: Yoscovitz.Arch@gmail.com

עו"ד נעם קולודני - במייל: noam@kolodnylaw.co.il

עו"ד אורטל סנקר - במייל: ortal@adamteva.org.il

עו"ד אופיר כהן - במייל: SEC33@nblaw.com

עו"ד רמי י. מנוח - במייל: remy@manoach.co.il

עו"ד דקלה מוסרי טל - במייל: office@dtal-law.co.il

עו"ד בני זלמנוביץ - במייל: benny@kamen.co.il

JTLV ע"י עו"ד שרית דנה - במייל: jer@zinger-law.co.il

סה"כ עמודים (כולל דף זה): 10

הנדון: בקשות רשות להגשת כתב ערר -

תא/0325/1043+1044+1045+1050+1052+1053+1059+1063

כתובת: כיכר האתרים, תל אביב

מס' תכנית: תא/מק/5057

שלום רב!

• החלטת יו"ר ועדת הערר מיום 09/04/2025.

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' 8:30-16:30
טלפון: 03-7515084 שלוחה 1
פקס: 03-7515086

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

בקשות רשות לערור: תא/0325/1043

תא/0325/1044

תא/0325/1045

תא/0325/1050

תא/0325/1052

תא/0325/1053

תא/0325/1059

תא/0325/1063

גושים: שונים חלקות: שונות

כתובת הבניה: כיכר האתרים, תל אביב

המבקשים ב-1043:

בלומברג אביגיל ואח' -

ע"י ב"כ עו"ד רונית אלפר

המבקש ב-1044:

ברוך יוסקוביץ

המבקשת ב-1045:

לא למגדלים בכיכר אתרים (ע"ר) -

ע"י ב"כ עו"ד נעם קולודני

המבקשת ב-1050:

עמותת אדם טבע ודין -

ע"י ב"כ עו"ד אורטל סנקר

המבקש ב-1052:

אלכס זילברשטיין -

ע"י ב"כ עו"ד אופיר כהן ואח'

המבקשת ב-1053:

מלון פלזה תל-אביב בע"מ -

ע"י ב"כ עו"ד רמי י. מנוח

המבקשת ב-1059:

א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ -

ע"י ב"כ עו"ד דקלה מוסרי טל

המבקשת ב-1063:

איירפורט סיטי בע"מ -

ע"י ב"כ עו"ד בנימין זלמנוביץ

- נגד -

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

2. JTLV-

ע"י ב"כ עו"ד שרית דנה

החלטת יו"ר

בפני שורה של בקשות למתן רשות ערר אשר הוגשו לפי סעיף 112 (א) 2 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק") ועניין החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, לאשר תכנית מתאר מקומית שמספרה 507-1018837, תא/מק/5057 – ככר אתרים (להלן: "התכנית").

רקע:

1. עניינה של התכנית דנן לפי האמור בפתח דבריה, בהריסת כיכר אתרים הקיימת על כל מפלסיה וביטול השיקוע הקיים ברחוב אליעזר פרי והפיכת רחוב הירקון / אליעזר פרי החדש לרחוב עירוני רציף לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב. חיבור שדרות בן גוריון לחוף הים באמצעות רצף של כיכרות ציבוריות ומרחב פתוח ואיכותי לרווחת הציבור.
2. הקמת מרחב עירוני פעיל תוך העצמת שטחי הבנייה, הקמת 2 מגדלים ומבנה מרקמי הכוללים שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
3. מדובר בשינוי מהותי בתכנון ובביוני של ככר עירונית קיימת במיקום מרכזי ביותר בעיר תל אביב, הן בשל קירבתו לים, הן בשל משמעותו הציבורית והן בשל היותו של חלק משטח הככר בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו על "העיר הלבנה".
4. לתכנית הוגשה שורה של התנגדויות אשר נדונו על ידי הוועדה המקומית. חלק מההתנגדויות התקבלו וחלקן נדחו.
5. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות כלליות על ידי תושבי העיר, תושבים המתגוררים בקרבת מקום, עמותות, בעלי מקרקעין גובלים, וכן מספר התנגדויות של בעלי זכויות בתוך תחום התכנית עצמה.
6. להלן נפרט את בקשות רשות הערר שהוגשו ואת נימוקיהם:
בקשה 1044 בקשת רשות זו הוגשה על ידי מר ברוך יוסקוביץ
7. המבקש הוא בעל נכס בתחום רובע 3. המבקש העלה שורה של טענות ובכלל זאת:
 - אי התאמה לתכנית תא/5000 באופן המוציא את התכנית מסמכות הוועדה המקומית.
 - התכנית אינה עומדת בהחלטות הוועדה לשמירת הסביבה החופשית וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב.
 - התנגדות למיקום השטחים הציבוריים הפתוחים.
 - התנגדות להגדלת אחוז השימושים המסחריים על פני השימושים הציבוריים.

- יש לבטל את שיקוע רחוב הירקון המתוכנן. לא נבחן אחוז הולכי הרגל כיום בככר. יש לבחון חלופת תכנון אחרת.
- חוסר בנספח תנועה המתאר את שלביות הביצוע. הביצוע ישבית צירים מרכזיים למשך שנים ארוכות.
- נושאי סביבה – טענות בדבר השפעות צל על הסביבה.
- אי התאמה לתכנית תא/5000 המופקדת טרם אישורה.

בקשה 1043 המבקשים בבקשת רשות זו נמנים עם בעלי הקרקע הכלולים בתחום התכנית.

8. המבקשים הם בעלי זכויות במבנה עגול עצמאי וייחודי בן קומה אחת עם מרפסת גג צמודה, הנהנה מנוף פתוח מכל צידיו, לרבות למרינה הסמוכה ולחוף הים. המבנה ממוקם במפלס העליון של הכיכר ורשום כתת חלקה 173 מחוץ למבנה ובסמוך לדלת הכניסה ישנו שער לגרם מדרגות המוביל לגג הצמוד.
9. טענות המבקשים התמקדו בחוסר סבירות בחישוב שטח המבנה והגג הצמוד אליו.
10. חוסר סבירות בקביעת גובה מקדם ההתאמה למיקום שנקבע ליחידה כולה (150%) ובקביעת מקדם השווי למרפסת הגג הצמודה אליו (20%)
11. פער בלתי סביר בין שווי מ"ר מסחר בשני מצבי התכנון (23,000 ₪ למ"ר במצב הנכנס לעומת 41,000 ₪ למ"ר במצב היוצא), ובפרט בהתייחס לנכס הנדון לאור ייחודיותו.

בקשה 1045 בקשת רשות זו הוגשה על ידי עמותת לא למגדלים בכיכר אתרים (ע"ר)

12. ראשית טענו המבקשים בנוגע לשיקולים הרלוונטיים לבחינת בקשתם לפי הוראות סעיף 112(א1) לחוק. לטענתם, בשל הנסיבות המיוחדות של התוכנית, לרבות מיקומה האסטרטגי, השפעותיה הסביבתיות, והמשמעויות מבחינת השטחים הציבוריים. הוועדה המקומית עצמה הייתה חלוקה בשאלה אם להשיב את הדיון בתוכנית לוועדה. יוזכר, כי בקשה לדיון חוזר בהחלטה מטעם חברת המליאה הגבי שולה קשת, נדחתה בהחלטת המליאה מיום 5.3.25 ברוב דחוק (8:10), מה שמצדיק לטענת העמותה קבלה של בקשתם לרשות ערר בשל היותו של הנושא עקרוני.
13. נקודת המוצא לבקשה היא כי כיום כיכר אתרים מיועדת הן מבחינה רישומית אך גם דה-פקטו למטרות ציבוריות, ואילו השינוי המבוקש יגזול את השטח מהציבור.
14. לטענת המבקשים, בנוסף לגזלת השטח הציבורי מידי הציבור, הפיכת השצ"פ לשפ"פ מאפשרת גזירת זכויות נוספות מעל המותר, המאפשרת את בניית המגדלים בקו הראשון לים עם כל ההשלכות השליליות על הסביבה תוך קיום מפגע נופי חמור לכל תושבי העיר.
15. לפי סעיף 5.3.1 לתוכנית תא/5000, יש לגבש מסמך מדיניות לפני אישור תכנית בכיכר אתרים. מסמך המדיניות שאושר מכיל פגמים רבים והתקבל בחוסר סמכות. אשר על כן נעשתה פנייה מבעוד מועד לולחוף בכדי למנוע טענת הסתמכות.

16. התוכנית המוצעת חסרה בהתייחסות עניינית לחוות הדעת הסביבתית, ומכילה חוות דעת תחבורתית לקונית ודלה, וזאת בניגוד לנדרש בפרק 3.6.1 לתוכנית תא/5000.

17. חוות הדעת ניתנו באיחור, ולאחר הדיון המהותי בתוכנית. זהו פגם מהותי בתשתית העובדתית שעל בסיסה התקבלה החלטת הוועדה.

18. מבחינה תכנונית, התוכנית אינה תואמת לשכונות הגובלות, הן מבחינה מרקמית והן מבחינת העומס התחבורתי והצפיפות להם היא צפויה לגרום.

19. על פי התכנון המוצע, מבוקשת הקמה של שלושה מגדלים, מתוכם שני מגדלים הצפויים לבדוד את מרחב העיר ורח' בן גוריון בפרט, ממרחב החוף. הוועדה מתבקשת לתת דעתה ולא להתעלם מהשלכות קבלת התוכנית על תושבי העיר, וכן על התקדים המסוכן של מגורים מערבית לכביש ירקון / הרברט סמואל.

בקשה 1050 בקשת רשות זו הוגשה על ידי עמותת אדם טבע ודין.

20. ראשית טענה המבקשת כי תכנית ככר אתרים מעלה סוגיות רוחב מהותיות, עקרוניות ובעלות השפעה על המרחב כולו מצד אחד, ומהצד השני מדובר בתכנית המלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ונתונה במחלוקת ציבורית קשה.

21. המבקשת התייחסה לסוגייה של הפיכת שטח ציבורי בעל משמעות לציבור לשטח בבעלות פרטית, בפרט במיקום סמוך לחוף הים אשר עשויה להרע את מצבו של השימוש הציבורי ומנוגדת לאינטרס הציבורי. השיקול הוא כלכלי בעיקרו ולא ענייני. הועלו טענות בנוגע להוראות תכנית תא/5000 ובפרט לגבי הבניה בתחום החוף. האיזור צריך לשמש ככר עירונית מתברת ולא כשטח פרטי.

בקשה 1052 בקשת רשות זו הוגשה על ידי מר אלכס זילברשטיין.

22. המבקש הינו הבעלים של מבנה המסחר המצוי במפלס הכיכר, בצמוד למדרגות הירידה אל הים והמשמש ברצף מאז הקמת הכיכר ועד היום כמסעדה ואשר כיום הינה המסעדה היחידה במפלס הכיכר (להלן: "הנכס"). שטחו הרשום של הנכס הינו 87.84 מ"ר ולו גג צמוד בשטח של 112.85 מ"ר בתוספת הצמדת הקירות.

23. המבקש מיקד את טענותיו בקביעת זכויות במסגרת טבלאות האיזון והחלוקה אשר לדבריו, נעשו באופן שגוי. ובעיקר:

- א. עסקאות ההשוואה עליהן התבססה הטבלה הינן עסקאות ישנות שחורגות מפרקי הזמן שנקבעו בתקנות ובתקינה השמאית, שגם אינן רלוונטיות לנכס הנסקר.
- ב. שימוש בשיטת היוון ההכנסות ביחס לחלק מהנכסים בתחום התכנית והתעלמות משיטה זו, כאשר היא מביאה לתוצאה טובה משמעותית יותר, כאשר מדובר בנכס של המבקש.
- ג. מתן מקדם נמוך ביותר לשטחי גג צמוד ברישום על שם המבקש.

בקשה 1053 בקשת רשות זו הוגשה על ידי חברת מלון פלזה תל אביב בע"מ.

24. המבקשת היא בעלת מבנה מלונאות המשמש כיום את מלון "הרודס תל-אביב" (להלן: "מלון הרודס"). מבנה מלון הרודס גובל בכיכר אתרים מדרום.

25. לטענת המבקשת, התוכנית החדשה פוגעת קשות במלון וזאת בעיקר כתוצאה מהעובדה שהתוכנית החדשה מתירה הקמת מגדל ענק בסמיכות בלתי סבירה למבנה מלון הרודס. הקמת מגדל הענק תגרום למבנה מלון הרודס הסתר נוף, פגיעה בפרטיות והצללה.

26. התוכנית החדשה מתעלמת לחלוטין מעובדת קיומו של מבנה מלון הרודס, משל אינו קיים כלל. זאת, לטענת המבקשת, תוך חריגה מהוראות מסמך מדיניות אשר הוכן ואושר על ידי הוועדה המקומית עצמה. מסמך המדיניות נועד לקבוע עקרונות תכנון לרצועת החוף הכולל את כיכר אתרים ואת שלושת בתי המלון הסמוכים לכיכר אתרים מדרום, לרבות כמובן – מבנה מלון הרודס.

27. הסתירה בין התוכנית החדשה לבין מסמך המדיניות, כשלעצמה, מצדיקה מתן רשות ערר בפני ועדת הערר הנכבדה.

28. הבקשה מעלה הן טענות פרטניות בדבר השפעת התכנית על קניינה של העוררת והן טענות עקרוניות בדבר אי התאמת התכנון לעקרונות העיר הלבנה של אונסק"ו.

בקשה 1059 בקשת רשות זו הוגשה על ידי חברת א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ.

29. המבקשת היא בעלת הזכויות במלון קרלטון תל אביב, שכתובתו רח' אליעזר פרי 10 הידוע כגוש 6966 חלק מחלקה 57, גוש 6977 חלק מחלקה 8 (להלן: "מלון קרלטון"). מגרש מלון קרלטון ממוקם כ"מובלעת" הגובלת בתחום התכנית המוצעת בשלוש מפאותיו. מבנה מלון קרלטון ממוקם מצפון למגרש A202 בתכנית המוצעת.

30. לטענת המבקשת, תחילה קודמה תכנית להתחדשות מלון קרלטון יחד עם קידומה של תכנית ככר אתרים. קונסטרוקטיבית פיסית והיסטורית, מלון קרלטון מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם ככר אתרים והוא אינהרנטי למתחם, תכנונית ותפקודית.

31. בשלבים מאוחרים, מסיבות שאינן ברורות עד תום למבקשת, הופסק באופן חד צדדי שיתופה בתהליכי התכנון וקידום התכנון למלון קרלטון, כחלק אינהרנטי למתחם. במקביל, המשיכה תכנית ככר אתרים להתקדם, אך כעת תוך התעלמות ממלון קרלטון, מיקומו, צרכיו והפגיעה בו.

32. תכנית ככר אתרים כפי שאושרה, המתעלמת ממלון קרלטון, היא תכנית הרסנית הגורמת לפגיעות חמורות מאוד ובלתי מידתיות למלון קרלטון, הן מבחינה אדריכלית (הסתרת נוף, פגיעה קשה בפרטיות חדרי המלון והבריקה), הן סביבתית (הצללה ומניעת שמש, החורגת מן המותר, על רבע מחדרי המלון ומגג המלון ומתקניו – ביניהם בריכת המלון) והן כלכלית.

33. נטען כי התכנית חורגת מעקרונות הבינוי לתחום "העיר הלבנה", נטען לפגיעה כלכלית קשה במלון בתקופת הבניה, פגיעה כלכלית קשה במקרקעין עצמם.

ערר 1063 בקשת רשות זו זה הוגשה על ידי חברת איירפורט סיטי בע"מ.

34. המבקשת היא בעלת 50% מהזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 7 בחלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966. הבעלות ב 50% הנותרים הינה של חברת א.צ.פ.

בע"מ אשר פועלת במשותף עם המבקשת, כאשר לשתי החברות ביחד 47.58% מהרכוש המשותף. המקרקעין מהווים חניון פתוח לציבור במתחם ככר אתרים.

35. למבקשת 5 טיעונים עיקריים:

36. יש למנות שמאי בורר בהתאם לסעיף 122 לחוק. יש לבצע את טבלאות האיחוד והחלוקה על ידי רשות ולא על ידי בעל עניין.

37. טבלאות האיחוד והחלוקה שנעשו שגויות שמאית ומנוגדות לתקינה השמאית ולאמות המידה השמאיות המקובלות תוך פגיעה במבקשת. כל החלטה שתתקבל בעניינה של התכנית היא בעלת השפעה קניינית מהותית בזכויות המבקשת. החניון נרכש מעיריית תל אביב תוך שהעירייה מקדמת תכנית ללא ידיעת המבקשת. במסגרת התכנית החניון שנמכר למבקשת, מאחר ולטענתה לא היה בו צורך ציבורי, "מולאם" במסגרת התכנית והופך לצורך ציבורי.

38. להשלמת התמונה אציין כי בנוסף לבקשות הרשות דנן הוגש ערר על ידי מספר חברי מועצה, שהם בעלי זכות להגשת ערר לפי סעיף 112 לחוק, שאינם זקוקים לרשות ועדת הערר לשם הגשת הערר.

דיון והכרעה

39. לאחר שבחנתי את הבקשות להלן הכרעתי:

השיקולים למתן רשות ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית- כידוע, על פי סעיף 112(א1)(2) לחוק התכנון והבניה, יו"ר ועדת הערר נדרש לשקול האם הבקשה להגשת ערר המונחת לפתחו מגלה עילה או מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה, והיא אינה קנטרנית או טורדנית.

40. אמות המידה למתן רשות ערר הוגדרו היטב בהחלטת ועדת הערר ב ערר 1001/25

עזרא גונן ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (ניתן ב

: 13/02/2025)

"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."

41. הרציונל מאחורי מנגנון הביקורת המצומצם הוסבר בין היתר בהחלטה בערר

1050/24 פ.ז.ל נדל"ן מגורים בע"מ נגד ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

ואח' (ניתן ב 11/07/2024):

"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)."

42. על מנת ליישם את האיזון הנדרש בין החשיבות במתן גישה לוועדת הערר למתנגד לתכנית, למניעת הגשתם של עררים שעל פניו אינם מגלים עילה או שהם טורדניים, יש להפעיל מנגנון ביקורת כפי שתואר בהחלטה בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית ירושלים (פורסם בנבו, 13.3.2003). בפסק הדין עמד כב' הש' אור על האיזון הנדרש בין יתרונותיו של מנגנון ביקורת פנימי על החלטות מינהליות לבין החסרונות הטמונים בהכבדה על ההליך התכנוני:

"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."

43. אם לסכם, השיקולים העומדים בפני בעת קבלת החלטה בבקשת רשות לערוך משתנים בהתאם לאופי התכנית, לעילות ולנימוקים בכל בקשה ובקשה לפי נסיבותיה אין מקום לקבוע מסמרות בנוגע לשיקולים אלא, יש לבחון את הדברים לגופן.

יחד עם זאת, ניתן לומר כי העקרונות הבאים הם המנחים בעת קבלת ההחלטה:

44. הרף הנדרש למתן רשות ערר הוא, ככלל, נמוך יותר מרשות ערר למועצה הארצית. אמות המידה למתן רשות ערר על החלטות ועדות מקומיות עצמאיות נוקשות פחות מאלו הנדרשות לערר למועצה הארצית. כפי שקבע המחוקק, די בכך שהבקשה מגלה עילה או מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה כי להצדיק מתן זכות ערר. החשיבות אינה צריכה להיות כזו בעלת השפעה כלל ארצית ודי בכך שהחשיבות או ההשפעה ביחס לאותה רשות מקומית הם משמעותיים.

45. ניתן לומר גם, כי בעת תכנון חטיבת קרקע ריקה או בלתי מתוכננת השיקולים למתן רשות ערר שונים מאלו הנוגעים לתכנון מחדש של סביבה עירונית בנויה ומאוכלסת בפרט, כזו המהווה מוקד עירוני בעל משמעות ציבורית.

46. שיקול נוסף נוגע לזכויותיהם הקנייניות של בעלי קניין בתחום התכנית עצמה, במיוחד במסגרת תכניות איחוד וחלוקה. בעניין זה אפנה להחלטה שניתנה בערר נת/1035-06-24 חברת הימנותא בע"מ נגד ההועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ואח':

"...הרי שעה שעסקינן בתכנית לאיחוד וחלוקה, שהינה כאמור בעלת השלכות קנייניות, הצורך בבחינה הקניינית (בחינה ולא הכרעה) מקבל משנה תוקף, ולכל הפחות, יש מקום לבחון את הטענות הקנייניות, ולו ב-"מבחן הראיה המנהלית". ... זאת ועוד, ככל וועדת הערר לא תבחן את הטענות שמעלה המבקשת, ולו בבחינה מנהלית כאמור, אזי תקבע התכנית קביעות קנייניות, ועם אישורה, היא עשויה להיהפך ל-"מעשה עשוי", באופן שלא

ניתן יהיה לתוקפה, שכן במקרים מסוימים, משאורה התוכנית - הרי היא "מעשה עשוי", שכלל, לא ניתן לתקיפה, גם אם לכאורה נפל פגם באישורה של התכנית"

47. במסגרת מתן רשות הערר קיימת גם אפשרות למתן רשות ערר חלקית, לא בכל הנושאים והסוגיות בהן מתבקשת רשות הערר. נפנה בעניין זה לערר 1102/24 עמית שטרנברג ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (ניתן ב

02/02/2025):

"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."

48. לאור הדברים הללו, עלי לשקול האם הבקשות שבפני מגלות עילה או שהן מעוררות שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה והן אינן קנטרניות או טורדניות.

49. לאחר שעיינתי בבקשות ובמסמכים שצורפו אליהן, אני סבורה כי הבקשות כולן מעלות שאלות בעלות חשיבות ציבורית אשר ראוי לבררן במסגרת הליך ערר.

50. טענותיהם של בעלי הזכויות בתכנית בבקשות 1043, 1052, ו-1063 מצדיקות מתן רשות ערר לאור טענותיהם בדבר פגמים שנפלו בטבלאות האיחוד והחלוקה ואשר עשויה להיות בהם פגיעה ממשית בזכויותיהם הקנייניות וכן לאור טענותיהם כנגד התכנון המוצע במקרקעין בהם הם בעלי זכויות.

51. טענותיהם של המבקשים בבקשות 1044, 1050 ו-1055 מצדיקות מתן זכות ערר בשל ההשפעה הציבורית המשמעותית של התכנית, בשל מיקומה הייחודי והשינוי שהיא מייצרת ביחס לתכניות המאושרות במקום. שינוי, שהוא ללא ספק רגיש מבחינה נופית וסביבתית לרבות, התאמת התכנון המוצע לתכנית תא/5000, שאלה היורדת לשורשה של תכנית.

52. מאותם נימוקים מוצדקת גם מתן רשות ערר לבקשות 1059 ו-1053, זאת בנוסף לנימוקים הנוגעים להשפעה ישירה של התכנון המוצע על בעלי הנכסים בבקשות אלו, המושפעים ישירות מהתכנון הן בטווח המידי של ביצוע התכנית והן בטווח הארוך לאחר יישומה.

53. מדובר בשאלות עקרוניות שהן אינן טורדנית או קנטרנית אלא יורדות לשורש התכנון במרחב העירוני והקניין ועל כן יש מקום ליתן זכות ערר ולאפשר את בירור הסוגיות.

לסיכום

54. 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.

55. 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.
56. בהתאם לכך, אני מעניקה רשות ערר על ההחלטה בכל הבקשות שבפני.
57. בהתאם לסעיף 112(א)(3) לחוק, עררים יוגש בתוך 15 ימים מהיום.
58. למען הסר ספק, אין בהחלטתי זו כדי לחוות דעה בדבר סיכויי הערר או בדבר החלטת הוועדה המקומית, או כדי להצביע על כך שנמצא בה פגם המצדיק התערבות בהחלטה בנוגע לתכנית, ובהחלטה זו אני קובעת כי הערר עשוי לגלות עילה או שאלות שאינן קנטרניות או טורדניות אשר ראוי להשמיען בפני ועדת הערר.

ההחלטה ניתנה בתאריך: י"א ניסן תשפ"ה; 09 אפריל 2025

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

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