

מדינת ישראל
מחוז מרכז
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי
8	חברי הוועדה: מר דודו כהן – נציג ציבור
9	גב' אביטל דדון – נציגת מתכננת המחוז
10	
11	העוררים: ריטה מילר
12	אלעד יצחק מילר
13	טל מילר
14	ע"י ב"כ עו"ד ישראל שוב ועו"ד אלון זהבי
15	
16	-נגד-
17	
18	המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים
19	ע"י ב"כ עו"ד עדי עדני
20	
21	גוש וחלקה: גוש 7791 חלקות מקור 6 ו- 8
22	תאריך הדיון: 3 בספטמבר 2025
23	
24	<u>החלטה</u>
25	<u>רקע כללי</u>
26	<u>נושא הערר והצדדים לו</u>
27	1. בפנינו ערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית - מרחבית לתכנון ולבנייה שרונים (להלן: " הוועדה
28	המקומית ") מיום 29.1.2025 לדחות בקשה להיתר שהוגשה ביום 6.5.2020 על ידי מר יעקב מילר
29	ז"ל, מורישם של העוררים הנוכחיים.
30	2. הערר הינו חוליה נוספת בשרשרת של הליכים שננקטו בעניינה של הבקשה להיתר, שעניינה הקמת
31	בית משותף בן 4 קומות הכולל 8 יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 7791 חלקות מקור 6 ו- 8
32	מגרש 2004 בתל מונד, ששטחו 1,093 מ"ר (להלן: " המקרקעין " " הבקשה להיתר ").
33	3. ברקע הערר מצויים הליכים קודמים שנוהלו בעניינה של הבקשה להיתר: ערר (מרכז) 1004-02-23
34	יעקב מילר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים (פורסם בנבו, 19.6.2023), שהתקבל (להלן:
35	" הערר הקודם ") ; ועת"מ 43468-09-23 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שרונים נ' מילר , שהסתיים
36	בפסק דין מיום 5.1.2025, שנתן תוקף להסכמות הצדדים (להלן: " העתיירה המינהלית ").

1

הרקע התכנוני

2

4. על המקרקעין חלה תוכנית הצ/5-148/ד איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 11.6.2012 (להלן: "התוכנית"). התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים א' מיוחד, שבו ניתן יהיה להקים עד 2 קומות בגובה מרבי של עד 9.5 מ' מהמפלס הממוצע של המדרכה בחזית הבניין.

3

4

5

6

5. התוכנית קובעת גם את מספר יחידות הדיור בכל מגרש ואת טיפוסי הדירות: A, B או C, שהוגדרו כך בתקנון התוכנית:

7

8

טיפוס	מאפיין	מגרשים
A	לא הוגדר	2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2012, 2014, 2015, 2016
B	2 יח"ד בקומת הקרקע, יח"ד קיצונית בבניין	2008, 2004
1B	1 יח"ד בקומת הקרקע, יח"ד מרכזית בבניין	2004
2B	1 יח"ד מעל יח"ד מטיפוס B – יח"ד קיצונית בבניין	2011
3B	1 יח"ד מעל יח"ד מטיפוס 1B – יח"ד מרכזית בבניין	2013
4B	1 יח"ד מעל יח"ד מטיפוס B – יח"ד קיצונית בבניין עם חדר מדרגות פרטי	2013
C	2 יח"ד בקומת הקרקע, יח"ד קיצונית בבניין	2009
1C	2 יח"ד בקומת הקרקע, יח"ד מרכזית בבניין	2009
2C	2 יח"ד מעל יח"ד מטיפוס C – יח"ד קיצונית בבניין	2009
3C	2 יח"ד מעל יח"ד מטיפוס 1C – יח"ד מרכזית בבניין	2010

9

6. ביחס למגרש 2004 נקבע, כי הוא יכלול 6 יח"ד, בשטח עיקרי של 96 מ"ר ליח"ד קיצונית ו-102 מ"ר ליח"ד מרכזית, ושטח שירות תת קרקעי של 96 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי במגרש 2004 הינו 588 מ"ר. סה"כ שטח שירות במגרש 2004 הינו 576 מ"ר. התכסית המותרת במגרש 2004 הינה 324 מ"ר (כולל שטח שירות על קרקע).

10

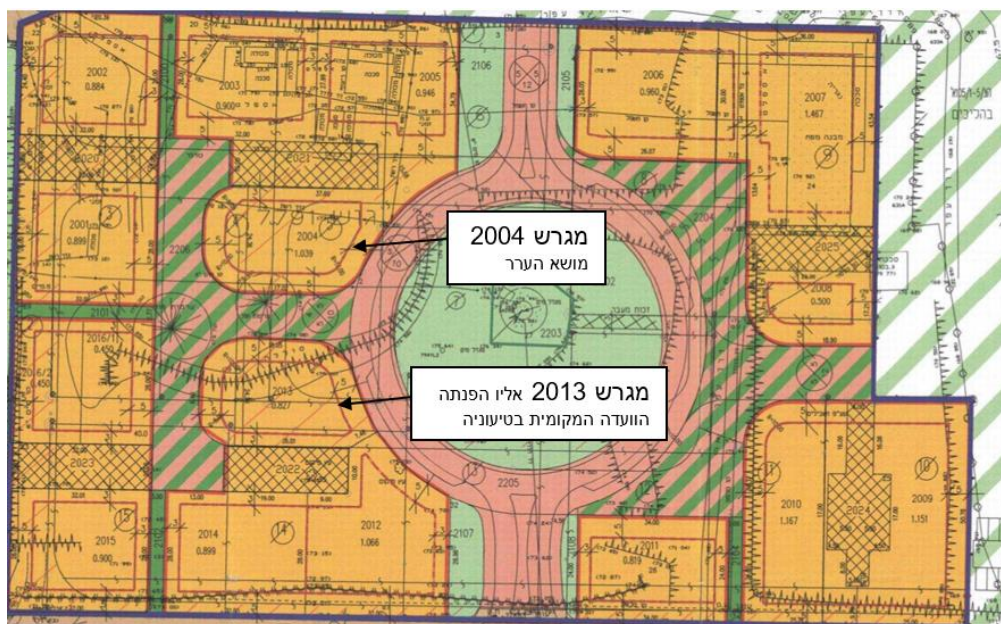
11

12

13

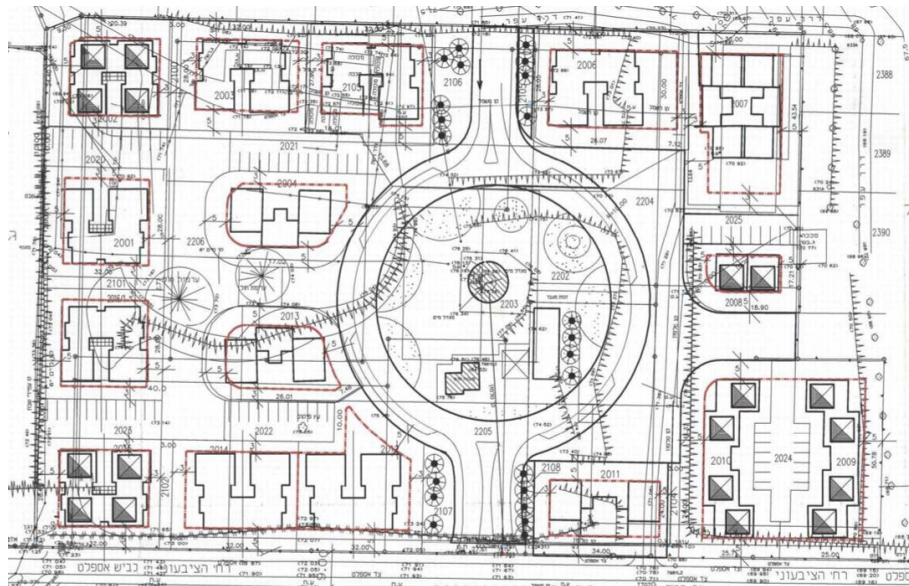
7. תשריט התוכנית ממחיש את מיקום המגרשים והפערים בשטחיהם ובתצורתם הכללית:

14



15

1 8. בנספח הבינוי המנחה שורטטו טיפוסי הבתים כך :



2 9. התוכנית קובעת גם הוראות נוספות ביחס לבנייה בתחומה :

4 9.1. תותר יציאה לגג שטוח בתנאי ששטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.

5 9.2. גובה עליון של גדר מכל סוג שהוא לא יעלה על 1.8 מ' לכיוון השכן ו- 1.2 בחזית המגרש, כולל
6 קיר תומך. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה של מעל 1.8 מ'.

7 9.3. שטח מרתף לא יעלה על שטח הקומה מעליו. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, כולל ממ"ד, והוא
8 יישמש לצרכים אישיים של המשפחה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. לא תותר כניסה
9 נפרדת למרתף שלא מתוך הדירה.

10 9.4. לא יותרו מבני עזר נוספים, למעט חניה לרכב פרטי בשטח של עד 15 מ"ר בקונטנר וכחלק
11 מהבניין העיקרי.

12 9.5. בליטות מעבר ל- 3 מ"ר יאושרו בהקלה בלבד.

14 הבקשה להיתר

15 10. הבקשה להיתר כללה כאמור 8 יח"ד, וכן שטחים כדלקמן : שטח עיקרי 768.72 מ"ר, שטח שירות
16 102.56 מ"ר ושטחי ממ"ד 96.08 מ"ר (סה"כ שירות 198.64 מ"ר).

17 11. במסגרת הבקשה להיתר התבקשו הקלות כדלקמן :

- 18 11.1. הקלה לתוספת שתי יח"ד מכוח חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו – 2015 (לעיל
- 19 ולהלן : "הוראת השעה" או "הקלת שש כחלון"), אשר נוספה לחוק התכנון והבנייה,
- 20 התשכ"ה – 1965 (להלן : "החוק") ועמדה בתוקף עד ליום 16.6.2020.
- 21 11.2. הקלת "כחלון" לתוספת 20% זכויות בנייה לשטח הבנייה הכולל המותר.

- 11.3. הקלה בתוספת קומה לצורך מימוש תוספת יח"ד ו- 20% מזכויות הבנייה. 1
- 11.4. הקלה בגובה הגג מ- 9.5 מ' ל- 14.9 מ'. 2
- 11.5. הקלה בתכסית וניוד שטחים בין הקומות. 3
- 11.6. הקלה בניגוד שטחי ממ"ד ושטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע 4
- 11.7. הקלה בגובה +0.00. 5
- 11.8. הקלה בגובה גדרות. 6
- 7
- 8 תקציר השתלשלות הארועים וההליכים שקדמו להגשת הערר דנא
12. הוועדה המקומית סירבה בתחילה לקלוט את הבקשה להיתר בשל העדר אישור המועצה המקומית 9
- תל מונד לתוספת יח"ד מכוח הוראת השעה. אישור זה ניתן ביום 21.11.2021, לאחר מאמצים 10
- ממושכים של העורר המקורי, ולא לפני ששילם היטלי בנייה למועצה המקומית עבור 8 יח"ד. 11
13. ביום 17.2.2022 קלטה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר וזו פורסמה להתנגדויות הציבור. 12
- לבקשה להיתר הוגשו התנגדות, עליה הודע לעורר ביום 12.4.2022. בתום משא ומתן בין העורר דאז 13
- למתנגדים הוסרה ההתנגדות ביום 3.10.2022. 14
14. ביום 21.11.2022 הודיעה המשיבה לעורר כי הקלות "שבס כחלון" פקעו ביום 17.6.2020, וכי לא ניתן 15
- לדון בבקשה. לאחר שורת פניות של העורר דאז לוועדה המקומית נשלחה לעורר ביום 30.1.2023 16
- הודעה על סגירת תיק הבקשה להיתר, וביום 1.2.2023 הוגש הערר הקודם. 17
15. במוקד הדיון בערר הקודם עמדה השאלה האם הקלות שבס כחלון חלות על הבקשה להיתר, אשר 18
- הוגשה טרם פקיעתן אך נקלטה בפועל רק לאחר שאלו פקעו, וזאת במידה רבה עקב התנהלות הוועדה 19
- המקומית אשר התנתה את קליטת הבקשה להיתר בתנאי תיאום תשתיות שלא נדרש על פי דין. 20
16. ועדת הערר עמדה בהחלטתה בערר הקודם גם על השתהותו של העורר בהבאת התנהלות הוועדה 21
- המקומית לבחינת הערכאות; ועל הקושי הטמון באישור בקשה להיתר שנים לאחר שהוגשה, וזאת 22
- גם בשים לב למגבלת התוקף של החלטות בבקשה להיתרים. 23
17. לאחר סקירה של הוראות הדין השונות והחלטות ועדות ערר ובתי המשפט במקרים דומים, אך לא 24
- זהים, החליט ועדת הערר לקבל את הערר הקודם, על יסוד הקביעות והנימוקים הבאים: 25
- 17.1. הקלות שבס כחלון חלה על בקשה להקלה שהוגשה לפני יום הפקיעה, **ובלבד שהבקשה נקלטה** 26
- בסופו של יום** (גם אם לאחר יום הפקיעה), וכאשר מדובר באותה בקשה שהוגשה בתקופת 27
- הוראת השעה. את שאלת הקליטה יש לבחון על סמך עמידה ברשימת סגורה של תנאים 28
- מוקדמים שנקבעו בתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016 (להלן: 29
- "תקנות הרישוי").** 30
- 17.2. הוועדה המקומית לא הפנתה למקור בחיקוק או בתוכנית המחייב את קבלת אישור המועצה 31
- המקומית לתוספת יח"ד כתנאי לקליטת הבקשה, ועל כן סירוב הוועדה המקומית ביום 32
- 27.5.2020 לקלוט את הבקשה להיתר היה שלא כדין. 33

- 17.3. הבקשה להיתר שהוגשה ביום 6.5.2020, כאשר הוראת השעה הייתה עדיין בתוקף, היא הבקשה להיתר שנקלטה בסופו של יום. 1
2
- 17.4. אכן, השתלשלות האירועים שתוארה בערר חושפת צמתי הכרעה רבים, שבהם מתבקש היה כי העורר יתקוף את התנהלות הוועדה המקומית בפני הערכאה הרלבנטית - ולא יסתמך על כך, שגם בחלוף שנים יהא זכאי להקלה מכוח הוראת השעה. 3
4
5
- 17.5. התוצאה שלפיה ניתן לדון, לכאורה בכל עת, בבקשה להקלה לתוספת יח"ד כל עוד הוגשה בתקופה שהוראת השעה חלה, אינה מתיישבת לכאורה עם קציבת המועדים המדוקדקת בתקנות הרישוי, שנועדה למנוע מצב שבו בקשה להיתר נותרת תלויה ועומדת במשך שנים; ואף אינה מתיישבת עם הרציונל ביסוד הוראת השעה לייצר, למשך פרק זמן מוגבל, מסלול מהיר לתוספת יח"ד בהליך של הקלה. 6
7
8
9
10
- 17.6. הוראת השעה נועדה לפתור באופן מהיר ולתקופה קצובה את בעיית המחסור ביחידות דיור, וזאת על חשבון אינטרסים אחרים התומכים בתכנון מסודר, מתוך ראייה רחבה וכוללת. פרשנות הוראת השעה כמאפשרת הקלה לתוספת יח"ד שנים לאחר שפקע תוקפה של הוראת השעה חותרת תחת האיזון שנקבע בה. 11
12
13
14
- 17.7. עם זאת, הדין אינו קובע לוח זמנים לתקיפת אי משלוח הודעת פרסום על ידי מהנדס הוועדה, או אי קליטת הבקשה להיתר שלא כדין. לכן לא נפל, לכאורה, פגם בבחירתו של העורר לנהל מאבק עקבי אך נינוח, על הבאת הבקשה להיתר לדיון. 15
16
17
- 17.8. הדעת אינה נוחה מתוצאה שלפיה, רק בשל התנהלות שגויה של הוועדה המקומית תישלל ממבקש היתר זכות שהייתה נתונה לו בעת שהגיש את הבקשה להיתר. 18
19
- 17.9. הבאת הבקשה להקלה לדיון אינה מבטיחה עדיין את אישורה, גם בהעדר התנגדויות. משמעות הוראת המעבר היא אך ורק שההקלה אינה בגדר סטייה ניכרת. אין משמעותה, כי עומדת לעורר זכות מוקנית לאישור ההקלה בניגוד להוראות התוכנית. 20
21
22
- 17.10. מכאן, שהתמשכות הליכי הרישוי של בקשה להיתר שהוגשה מכוח הוראת השעה אינה מקנה לבקשה להיתר יתרון מהותי כלשהו, מלבד העובדה שתקנות סטייה ניכרת אינן חלות עליה. 23
24
- 17.11. בכך שונה עניינה של בקשה להיתר שטרם נדונה, מעניינה של החלטה חיובית בבקשה להיתר, שתוקפה מוגבל כאמור לשנתיים; והקושי שתיארנו לעיל, לעניין פערי התקופות בין שני המקרים הוא, אם כן, קושי לכאורי בלבד. 25
26
27
- 17.12. קבלת עמדתה של הוועדה המקומית מעניקה גושפנקא להתנהלות לא תקינה בעליל, תוך פגיעה בעקרונות הוודאות, האחידות והיציבות שעומדים בבסיס דיני התכנון והבנייה. 28
29
18. על החלטת ועדת הערר בערר הקודם הוגשה עתירה מינהלית על ידי הוועדה המקומית. בתום שלושה דיונים שהתקיימו בעתירה הגיעו הצדדים להסכמות כדלקמן: 30
31

"בשלב זה בהמלצת בית המשפט ומבלי שאיזה צד מודה בטענות משנהו, ומבלי שהניתוח המשפטי במסגרת החלטת ועדת הערר יחייב את הוועדה המקומית, מוסכם על הצדדים כי

- 1 תוצאת החלטת וועדת הערר תעמוד על כנה, קרי, כי הבקשה להיתר של העותר תובא לדיון
- 2 לפני הוועדה המקומית באופן שהוראת השעה תחול עליה.
- 3 מובהר בזאת כי סמכות הוועדה המקומית בקשר לדיון בבקשה בהיתר, מסורה לה, והיא
- 4 תקבל החלטה בקשר לבקשה להיתר על פי שיקול דעתה ועל פי דין.
- 5 לעותרת ולמשיב 1 שמורות כל טענותיהם לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית בבקשה
- 6 למתן ההיתר.
- 7 אנו מבקשים ליתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים."
- 8 בפסק הדין שניתן ביום 5.1.2025 נקבע כך :
- 9 "ניתן בזה תוקף של פסק דין להסכמות שהושגו בין הצדדים.
- 10 מצופה מהוועדה המקומית, העותרת, לדון בלב פתוח ונפש חפצה בבקשה להיתר שהוגשה
- 11 על ידי המשיב 1 על ההקלות שהתגבשו, במסגרתה, שאינן בגדר סטייה ניכרת כפי שהוסכם
- 12 בין הצדדים.
- 13 נוכח גילו ומצבו הרפואי של המשיב 1, הדיון בבקשה להיתר יתקיים לא יאוחר מ- 30 יום
- 14 מהיום, ובישיבת מליאת הוועדה הראשונה שתתקיים לאחר יום רביעי הקרוב – 8/1/25."
- 15 19. לאחר פסק הדין בעתירה המינהלית נוהלה התכתבות קצרה בין העורר דאז לבין הצוות המקצועי
- 16 בוועדה המקומית, וביום 26.1.2025 אף נערכה פגישה בין נציגי הצדדים.
- 17 20. ביום 29.1.2025 הובאה הבקשה להיתר לדיון, שבו הוחלט לסרב לבקשה להיתר מן הנימוקים הבאים :
- 18 "לאחר בדיקת הבקשה ע"י הצוות המקצועי עולה כי הבקשה לוקה בחסר, אינה מוגשת
- 19 בהתאם להוראות החוק הת"ב ואינה ברורה. כמו כן לא חושבו כל השטחים המוצעים
- 20 בבקשה.
- 21 בבקשה לא הוצגו מידות, מפלסים, מילוי דף ראשון, חישובי שטחים כנדרש, שטחי חילחול
- 22 וכו'.
- 23 וכן, הועלו מספר נושאים תכנוניים נוספים :
- 24 1. מספר הקומות במבנה : מספר הקומות המותר בתב"ע הינו : מרתף+שתי קומות+ עליית
- 25 גג בתוך גג משופע או יציאה לגג של 2 מ"ר בלבד לכל יח"ד בקומה עליונה. לעומת
- 26 זאת מבוקשות 3 קומות + קומת פנטהאוז המהוות 4 קומות, דבר שמהווה סטייה ניכרת.
- 27 יש לציין כי המבנה המוצע מתוכנן בלב המתחם העוטף מבנה לשימור במרכזו, ומהווה
- 28 שינוי מהותי בנראות ובאופי הסביבה בו הוא מבוקש ובטיפולוגיה של הבניינים.
- 29 למעשה הבקשה מהווה שינוי ייעוד (בניה רוויה בית מגורים משותף 4 קומות במקום
- 30 אזור מגורים א' מיוחד) וסטייה ניכרת שלא ניתן לאשר.
- 31 מבדיקה תכנונית עולה כי עד כה ניתנו היתרי בנייה במתחם למבנים שלא עולים על
- 32 הגובה המותר ע"פ הוראות תב"ע (9.50 מ') ואף נמוך מזה כאשר המדידה צריכה להיות
- 33 ממוצע גובה מדרכה בחזית המבנה.
- 34 מבוקש מבנה בגובה 12.50 מ' ממפלס כניסה קובעת (0.00).
- 35 יצוין כי הבקשה לוקה בחסר גם לעניין הנתונים הבסיסיים וציון גבהים ומפלסים לרבות
- 36 המפלס של המדרכה.
- 37 2. מספר החניות : בבקשה לא הוצגו מספר מקומות חניות בהתאם לתקן התקף בהתאם
- 38 להוראות התכנית, לא הוצגו חניות לאופנועים ואופניים כנדרש למספר היחידות
- 39 המבוקשות.
- 40 3. מבוקש נידוד שטחי שירות המותרים בתת הקרקע לטובת שטחי שירות עיליים בניגוד
- 41 להוראות התב"ע הקובעת כי שטחים אלו ישמשו לצרכים אישיים של המשפחה בלבד
- 42 ולא כשטחים משותפים.
- 43 בניגוד להוראה זו, בבקשה הוצגו שטחי שירות עיליים המבוקשים ברובם לצרכים
- 44 משותפים.
- 45 4. תמהיל דירות – תמהיל הדירות אינו תואם לשטח הדירות בהתאם להוראות השעה
- 46 (כחלון) בה נקבע כי מחצית הדירות המבוקשות יהיו עד 75 מ"ר (דירות קטנות).

1	5. שטחים שאינם חושבו במניין השטחים - מבדיקה עולה כי לא חושבו שטחים נוספים אשר יהוו סטייה מסה"כ השטח המותר (כדוגמה למרפסות מקורות, בליטות, חללים סגורים).
2	
3	
4	6. גובה גדרות: מאחר והמגרש הינו מגרש פינתי, הגדרות פונות לשטח רחוב/דרך.
5	גובה הגדרות בחזית המבנה ע"פ התב"ע הוא 1.20 מ' וכן ע"פ הנחית מרחביות מאושרות. מבוקשת הקלה לגובה גדרות עד 2.60 מ' בחזית הרחוב הנוגדת את ההנחיות המרחביות ואת הוראות הת.ב.ע.
6	
7	
8	יצוין כי ע"פ הוראות החוק לא ניתן לבקש הקלה מהנחיות המרחביות.
9	7. בליטות: לא פורסמו הקלות לעניין בליטות מעל 3 מ"ר (חישוב השטחים אינו קריא ואינו ערוך התאם להוראות החוק לעניין תקנות חישוב שטחים).
10	
11	לאור האמור לעיל, מחליטים לסרב לבקשה."
12	21. מכאן הערר שבפנינו, אשר הוגש תחילה על ידי העורר דאז. לאחר פטירתו של העורר והוצאת צו ירושה
13	חודש הדיון בערר על ידי העוררים, תחת מספר הערר הנוכחי. תגובת הוועדה המקומית לערר הוגשה
14	ביום 13.8.2025 וברשות יו"ר ועדת הערר הוגשה תשובת העוררים לתגובה ביום 25.8.2025. הערר
15	הובא לדיון בפני הרכב של ועדת ערר זו ביום 3.9.2025.
16	
17	<u>עיקר טענות העוררים</u>
18	22. התנהלות הוועדה המקומית לאורך השנים מנעה את מימוש זכויות העורר במקרקעין שרכש עוד
19	בשנת 1991, ועולה כדי התעמרות של ממש.
20	23. עצם קליטת הבקשה להיתר על ידי הוועדה המקומית ביום 17.2.2022 מוכיחה כי הבקשה להיתר
21	נערכה כדין וכל התנאים המוקדמים לקליטתה התקיימו. עד לקליטת הבקשה להיתר תוקנה הבקשה
22	להיתר מספר פעמים, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית, אולם לא נאמר לאדריכלית העוררים
23	שהבקשה להיתר אינה תואמת את תמהיל הדירות בהוראת השעה.
24	24. לאחר פסק הדין בעתירה המינהלית ביקש העורר ממנהלת מחלקת הרישוי של הוועדה המקומית
25	להודיע לו האם יש חוסרים כלשהם בתוכניות הבקשה להיתר. במענה לכך הובטח לעורר, שהבקשה
26	להיתר בבדיקה והיא תידון בדיון הוועדה המקומית הקרוב. הוועדה המקומית לא מסרה לעורר
27	באותו שלב על קיומם של ליקויים טכניים בבקשה להיתר. גם בפגישה שנערכה ביום 26.1.2025 בין
28	נציגי הצדדים לא הביעו נציגי הוועדה המקומית את הסתייגותם מאישור הבקשה להיתר על ההקלות
29	שהתבקשו במסגרתה.
30	25. אין ממש בטענה שחסרים נתונים בסיסיים ולא הוצגו גבהים ומפלסים בבקשה להיתר. בכל מקרה,
31	יש ליתן לעוררים הזדמנות לתקן ליקויים טכניים בתיאום עם הצוות המקצועי של הוועדה המקומית.
32	26. קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות במקרקעין בשל מאפייני המקרקעין: מגרש
33	2004 כולל "זנב" בשטח של כ- 139 מ"ר שאינו מאפשר בנייה. הבנייה מתאפשרת בפועל רק בשטח של
34	כ- 900 מ"ר, שאף הוא כולל פינות מעוגלות, שלוש מפאותיו גובלות בדרכים והפאה הרביעית גובלת
35	במגרש 2021 המיועד לחניה משותפת למגרשים 2003 ו- 2005. מגבלת קו הבניין של 5 מ' מדרך אינה
36	מאפשרת שטח חצר ראוי לדירת גן במגרש.

- 1 27. לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה במגרש 2004 על פי התוכנית (376.5 מ"ר לקומה) בתכנית של 324 מ"ר שנקבעה בתוכנית, ולכן נדרש הקמת קומת גג חלקית נוספת. 2
- 3 28. תוספת יח"ד נוספות במקרקעין מכוח הוראת השעה תביא לכך שיוקמו דירות קטנות בשטח עיקרי של כ- 92 מ"ר בלבד. אישור תוספת זכויות בנייה יאפשר הקמת דירות בשטח ממוצע של 108 מ"ר, 4 שמתאימות לזוגות צעירים עם ילדים ויספקו מענה למצוקת הדיור בארץ. 5
- 6 29. תוספת של 2 יח"ד לא תשפיע על כמות שטחי הציבור הנדרשים, בפרט שכיום לא ניתן עוד להגיש בקשות להיתר מכוח הוראת השעה. לשיטת הוועדה המקומית אושרה תוספת של יח"ד רבות ביישוב, 7 ואין הצדקה לא להוסיף יח"ד דווקא במגרש זה. 8
- 9 30. התוכנית מאפשרת בנייה של חדרי גג בשטח 25 מ"ר לכל דירה + 22 מ"ר מעל חדר מדרגות כללי, ובסך הכל 97 מ"ר. מכאן שבקשה להיתר להקמת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית משקפת תוספת של קומה אחת בלבד, שאינה בגדר סטייה ניכרת. גם במגרש 2013 קומת הגג החלקית כמעט מלאה. 10 11
- 12 31. בניגוד לקביעת הוועדה המקומית, התוכנית ייעדה את המקרקעין לבנייה רוויה, ואין מדובר בשינוי ייעוד המקרקעין. העוררים הפנו להגדרת בנייה רוויה על פי משרד השיכון - בנייה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם לפחות; ולהגדרתה בתקנה 36(ב)(6)(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016 13 ולתקנה 1 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף – 2020 - בית מגורים 14 הכולל לפחות 2 קומות ו- 4 או 6 יח"ד. מתמונות הסביבה עולה גם כן כי הבנייה באזור אינה בנייה צמודת קרקע בסגנון כפרי. 15 16 17
- 18 32. בכל הנוגע לתמהיל הדירות – העוררים ביקשו הקמת 2 יח"ד נוספות בלבד, שאחת מהן היא דירה קטנה בשטח של 79.8 מ"ר. מאחר שהוראת השעה מחייבת שמחצית מהדירות הנוספות מכוחה יהיו דירות בשטח של עד 75 מ"ר, די בהקטנת שטח הדירה הקטנה במספר מ"ר על מנת לעמוד בדרישה. 19 20
- 21 33. מגרש 2004 מרוחק כ- 55 מ' מהמבנה לשימור, שניצב על גבעה. מפלס הכניסה למגרש 2004 הוא 72 מ', וגובה המבנה המבוקש 84.7 מ'. מפלס פני הקרקע במגרש עם המבנה לשימור הינו 76.5 מ', וגובה המבנה לשימור 84.33 מ'. לכן המבוקש אינו פוגע בנראות או באופי הסביבה. 22 23
- 24 34. בניגוד לקביעת הוועדה המקומית, ברחוב יער חורשים הסמוך למגרש 2004 נבנו מבנים בגובה העולה על 9.5 מ' מגובה פני המדרכה שלידם. 25
- 26 35. עוד טוענים העוררים, כי אין ממש גם בקביעות נוספות של הוועדה המקומית בהחלטתה: 27
- 28 35.1. הנתונים בעניין החניות, לרבות חניות לאופנועים, הוצגו כראוי בנספח התנועה שהוגש לוועדה המקומית. 29
- 30 35.2. הבקשה להיתר לא כללה ניוד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל פני הקרקע. 31
- 32 35.3. חישוב שטחי הבנייה נערך כראוי. 33
- 31 35.4. גובה הגדרות המבוקש הינו 1.1 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בהתאם לפרט 2.103 לתקנות התכנון והבנייה ולת"י 1142. הפרשי הגובה נובעים מכך שגובה פני הקרקע סביב המגרש אינו 32

- 1 אחיד. התבקש רום אחיד של הגדר בדומה לגדר חזיתית שאושרה ללא הקלה במגרש 2003.
- 2 ניתן לאשר את הגדרות הללו גם כקירות תמך או בדירוג.
- 3 36. הטענה כי לא פורסמו הקלות לבליטות מעל 3 מ"ר אינה ברורה, ובכל מקרה ניתן לפרסם את הבקשות
- 4 להקלות בנושא זה כעת.
- 5 37. אין זה נכון שהקלות ניתנות במשורה ועל סמך שיקול דעת. בהתאם לתיקון 108 לחוק התכנון והבנייה
- 6 חובה על הוועדה המקומית להעניק תוספת של יח"ד בהקלה.
- 7 38. העוררים השקיעו לאורך השנים משאבים ניכרים בקידום הבקשה. דחיית הבקשה כעת מהווה פגיעה
- 8 קשה בזכויותיהם הקנייניות, במיוחד נוכח פגיעת הוראות השעה. הבקשה להיתר לא פוגעת בצדדים
- 9 שלישיים ולא הוגשו לה התנגדויות. לכן התבקשה ועדת הערר לאשר את הבקשה להיתר.
- 10 39. בתגובתה לתגובת הוועדה המקומית ביקשו העוררים לחלופין, כי יותר לעוררים להגיש בקשה להיתר
- 11 מתוקנת, הכוללת הקלות מצומצמות יותר: תוספת יח"ד אחת בלבד, תוספת 20% לשטחי הבנייה,
- 12 הגבהת הבניין עד 10.4 מ', ניווד שטחים בין הקומות, הקלה בקו בניין קדמי לטובת מרפסות והקלה
- 13 בגובה גדרות.
- 14 40. בדיון ביקשו העוררים שייקבע, כי אם תוגש בקשה מתוקנת להיתר יחול בעניינה משטר ההקלות שחל
- 15 טרם תיקון 134 לחוק.
- 16
- 17 **עיקר טענות הוועדה המקומית**
- 18 41. עוד בערר הקודם עמדה הוועדה המקומית על כך, שהבקשה להיתר הינה סקיצה שאינה בשלה לדיון.
- 19 לעוררים ולמוריש עמדו מספר שנים על מנת להכין את הבקשה להיתר ולתקנה כנדרש – ולא עשו
- 20 זאת.
- 21 42. החלטת הסירוב מנומקת ומפורטת, ומציינת שהבקשה להיתר אינה ערוכה כנדרש על פי תקנות
- 22 התכנון והבנייה. חסרים בה מידות, מפלסים, חישובי שטחים ועוד. הבקשה להיתר אינה ערוכה
- 23 בצורה שחברי הוועדה המקומית יכולים לאשר אותה. בקשות דומות נדחות על ידי הוועדה ללא דיון
- 24 במליאה, וכך היה קורה גם הפעם אילולא נדרש הדיון מכוח ההחלטה בערר הקודם, שלא בחנה את
- 25 הבקשה להיתר לגופה.
- 26 43. בתגובה לערר אין מענה לליקויים הטכניים המשמעותיים שנפלו בבקשה להיתר.
- 27 44. הקלות אינן בגדר זכות מוקנית, ואפילו לא זכות מותנית, ועל הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת
- 28 טרם אישורן. במקרה זה, מדובר בתוכנית חדשה יחסית משנת 2009, החלה על 17 מגרשים בלבד,
- 29 שמאפייניהם נבחנו פרטנית בעת הליכי התכנון.
- 30 45. חוסר יכולת לממש זכויות קיימות אינו יכול להוות הצדקה תכנונית לבקשה להקלה לתוספת זכויות
- 31 מעבר לקבוע בתוכנית. במקרה זה, הטענה גם אינה נכונה, שכן מגרש 2013 הינו בעל מאפיינים זהים
- 32 למגרש 2004, וניתן בו היתר בנייה שמנצל את מלוא זכויות הבנייה בתכנית הקיימת, ללא הקלות.
- 33 גם ביחס למגרש 2013 התבקש תחילה היתר ל- 8 יח"ד והקלות, אך לאחר שנדחתה הבקשה שם

1	הוגשה ואושרה בקשה להיתר תואמת תוכנית עוד ביום 4.5.2023. ההיתר הונפק ביום 18.12.2023.
2	ניתן היה לקבל היתר דומה זה מכבר גם במקרקעין דנא.
3	46. התוכנית שמייעת את המקרקעין למגורים א' מיוחד נועדה לבנייה צמודת קרקע בסגנון כפרי ולא
4	לבנייה רוויה בת יותר מ- 2 קומות. במקרה זה מבוקשות 3 קומות מלאות ועוד קומה כמעט מלאה,
5	עם נסיגה של כ- 1.5 מ' בלבד בחזית אחת.
6	47. במרבית המתחם גובה המבנים אינו עולה על 7.68 מ', למעט במגרש 2013 שם אושר בניין בן 2 קומות
7	ועליית גג בגובה 9.10 מ'.
8	48. התוכנית אינה מאפשרת חדר יציאה לגג בגודל של מעל 2 מ"ר. המבוקש הוא סטייה ניכרת המשנה
9	את אופי הסביבה.
10	49. שטח הדירות מהווה סטייה ניכרת שכן שטחן גדול מ- 75 מ"ר. יתכן שזו הסיבה שהבקשה להיתר לא
11	כללה חישוב שטחים כנדרש על פי דין.
12	50. היישוב תל מונד אינו כולל פתרון של תחבורה ציבורית ועל כן נדרש עמידה מלאה בתקן החניה
13	בתחומו. לפי חוות דעת יועץ התנועה של הוועדה המקומית מיום 23.1.2025, הבקשה להיתר אינה
14	מסדירה חניה לרכב נגיש, ואינה מציגה פתרונות חניה לאופניים ואופנועים כנדרש.
15	51. הוועדה המקומית הפנתה גם לערר שהגישה המועצה המקומית תל מונד על תוכנית פינוי בינוי ביישוב,
16	שלה צורפה חוות דעת נוספת של יועץ תנועה. לפי חוות דעת זו, עבור יישוב ללא מתע"ן יש לתכנן 1 –
17	2 חניות לכל יח"ד. בתוך טווח זה נהוג לקבל הנחיה מרשות התמרון. באותו מקרה הומלץ להקצות
18	1.5 חניות לכל יח"ד, בנוסף לחניות נכים וחניות אורחים.
19	52. טענת העוררים כי לא התבקש ניוד שטחים אינה מתיישבת עם העובדה שפורסמו הקלות בנושא זה.
20	שטחי השירות התת קרקעיים שהותרו בתוכנית נועדו לשרת את הדירות אליהן שויכו ולא את הבניין
21	כולו. בבקשה להיתר הן יועדו לשמש כשטח משותף.
22	53. בהתאם להנחיות המרחביות בתל מונד, גדר חזיתית שגובהה עולה על הקבוע בתוכנית יש לחלק
23	למדרגות שגובה כל אחת מהן לא יעלה על 1.20 מ'. גובה גדר קדמית נקבע מגובה המדרכה ולא מגובה
24	הקרקע בתוך המגרש. לא ניתן לאשר הקלה מהנחיות מרחביות.
25	54. תוספת של יח"ד צריכה להיעשות בהליך תכנוני ולא בהליך רישוי. המועצה המקומית תל מונד סובלת
26	ממצוקה עצומה של שטחי ציבור, לרבות מחסור בכיתות לימוד, שנוצרה עקב תוספת לא מבוקרת של
27	יח"ד שנוספו בהליכי רישוי (כגון תמ"א 38 והקלות שבס כחלון), ולא בהליך תכנוני סדור. הוועדה
28	המקומית הביעה התנגדות בעבר לתוספות אלו, אשר אושרו על ידי ועדת הערר. אישור בקשות
29	להיתרים לתוספת יח"ד נוספות יחמיר את המצב.
30	
31	<u>לאחר הדיון בערר</u>

- 1 55. בתום שמיעת הצדדים בדיון המליצה ועדת הערר לעוררים למחוק את הערר ללא צו להוצאות,
- 2 ולהמשיך בקידום הבקשה להיתר מול הוועדה המקומית. העוררים ביקשו לבחון את ההיתר שניתן
- 3 למגרש 2013 ולעדכן בדבר עמדתם לאחר מכן.
- 4 56. ביום 11.9.2025 הגישו העוררים הודעה, שלפיה הם מבקשים כי תינתן החלטה בערר, אך מבקשים
- 5 לעדכן את הסעד המבוקש על ידם, כך שבמקום אישור הבקשה להיתר כפי שהוגשה - תינתן להם
- 6 אפשרות להגשת בקשה מתוקנת להיתר בנייה לתוספת יח"ד אחת, ללא תוספת קומות. העוררים
- 7 נימקו בקשתם בנזק העצום שייגרם להם לטענתם אם לא יוכלו להגיש בקשה מתוקנת להיתר בנייה
- 8 הכוללת הקלות, והפנו להחלטה בערר (חי') 1526-05-24 **צוקרמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה**
- 9 **קרית אתא** (פורסם בנבו, 30.6.2025).
- 10 57. בהודעת העוררים לא נכללה כל התייחסות להיתר הבנייה שניתן במגרש 2013, שאותו ביקשו
- 11 העוררים לבחון טרם מסירת עמדתם בנושא המשך ההליכים.
- 12
- 13 **דיון והכרעה**
- 14 **אישור הקלות – המסגרת הנורמטיבית ואמות המידה ליישומה**
- 15 58. על פי דיני התכנון והבנייה בישראל, תנאי לעבודה או לשימוש במקרקעין הינו קבלת היתר בנייה,
- 16 העומד בנורמות התכנוניות שנקבעו בתוכניות המאפשרות החלות על המקרקעין. תוכנית מאושרת
- 17 משקפת נקודת איזון ערכית בין שיקולים רבים שנבחנו במסגרת ההליך התכנוני.
- 18 ראו: שרית דנה ושלוש זינגר **דיני תכנון ובנייה** נבו 2015, כרך א', עמ' 53-33; ערר (מרכז) 1033-07-
- 19 **23 אבי שי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 14.11.2023).
- 20 59. אף על פי כן, החוק מאפשר לסטות מהוראות תוכנית מאושרת בדרך של הקלה מהוראות התוכנית
- 21 או בדרך של שימוש חורג (סעיפים 146 – 149 לחוק). מנגנוני הסטייה מהוראות התוכנית שנקבעו
- 22 בחוק נועדו ליתן מענה לצורך ההכרחי בגמישות וביעילות תכנונית.
- 23 60. עמד על כך כב' הש' אור בפסק דינו בע"א 6291/95 **בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הוועדה**
- 24 **המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין** (פורסם בנבו, 25.06.1997), פסקה 18 לפסק הדין:
- 25 "ניסיון החיים מלמד, כי לא תמיד ניתן לצפות מראש את כל האפשרויות. הטעמים לכך
- 26 עשויים להיות מגוונים. הם עשויים להיות נעוצים במגבלות האנושיות בצפייה מראש של
- 27 כל התפתחות או תרחיש אפשריים. הם עשויים להיות נעוצים בשינוי מהותי בנסיבות שלא
- 28 ניתן היה לצפותו מראש. הם נעוצים גם באפשרות שיתעוררו מקרים פרטיים מיוחדים, אשר
- 29 הכלל הקשיח שנקבע אינו מתחשב בהם.
- 30 (...)
- 31 האפשרות ליתן הקלות מאפשרת להתחשב במציאות זו. היא מאפשרת גמישות. היא
- 32 מאפשרת התאמה של ההחלטה האינדיווידואלית בעניין פלוני למציאות המשתנה. היא
- 33 מקנה לרשות אפשרות להחיר, מקום בו הדבר מתחייב ואפשרי, סטייה מן התכנית הקיימת
- 34 (בג"ץ 235/76 הנ"ל [6], בעמ' 583)"
- 35 61. בספרו של אסף רנצלר **שימוש חורג במקרקעין** (בורסי הוצאה לאור, התש"ע – 2009) בעמ' 232 –
- 36 235 נזכרות הצדקות נוספות לקיומם בדין הישראלי של הליכי סטייה מתוכנית מאושרת, כמו

- 1 למשל: הצורך בתיקון נקודתי של תוכנית ומניעת הצורך בהפעלתו של מנגנון מורכב לעניינים
- 2 פערות:
- 3 "תיקון נקודתי של תכנית – הליכי הסטייה מתכנית מאפשרים לבצע דה-פקטו תיקון
- 4 נקודתי בתכנית, וזאת מבלי להזדקק למנגנון הארוך והמסורבל של תיקונה. הם מאפשרים
- 5 לסטות מהוראה מסוימת הכלולה בתכנית, שלדעת רשויות התכנון אינה משרתת עוד כראוי
- 6 את האינטרס הציבורי. באמצעות הליכי הסטייה מתכנית ניתן, למשל, לחמוק מפגיעתה
- 7 הרעה של טעות תכנונית שמצאה את מקומה בתכנית.
- 8 (...)
- 9 מניעת צורך בהפעלתו של מנגנון מורכב לעניינים פערות – אלמלא קיומם של הליכי
- 10 הסטייה מתכנית, הטיפול במקרים מיוחדים היה צריך להיעשות באמצעות מנגנון תיקון
- 11 התכנית. הדבר היה גורם להתארכות ההליך התכנוני ולבזבוז משאבים. במיוחד כאשר
- 12 מדובר בחריגות פערות יחסית, שהשפעתן על הסביבה קטנה, בולט ביותר היתרון הגדול
- 13 בביצוען באמצעות הליכי הסטייה מתכנית, שהפעלתם צורכת פחות זמן ומשאבים."
- 14 62. השימוש במנגנון ההקלות הלך והפך לשכיח. עם זאת, ברבות השנים גברה הביקורת שנשמעה כנגד
- 15 השימוש הרחב במוסד ההקלות, וזאת על רקע חסרונותיו הבולטים.
- 16 63. על רקע זה נקבע בפסיקת בית המשפט העליון, כי היתר לסטייה מתוכנית יינתן "רק בנסיבות חריגות
- 17 המצדיקות זאת ולא כדבר שבשגרה". ראו: ע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר)
- 18 נ' ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז דרום (פורסם בנבו, 12.2.04), פסקה 108; בג"ץ 389/87 אברהם
- 19 סלומון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, אזור המרכז (פורסם בנבו, 6.11.88); בג"ץ 301/81
- 20 חברת הגלריה הלבנה בע"מ נ' ראש עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 11.11.81).
- 21 64. בפסיקה התגבשו במרוצת השנים אמות מידה לבחינת בקשות להקלה, ולפיהן יש לבחון את מועד
- 22 התכנון המאושר, עצימות ההקלה, ההצדקה התכנונית לה והפגיעה שתסב אישורה לצדדים
- 23 שלישיים או לסביבה. ראו: עת"מ 9929-10-17 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה
- 24 של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו, 22.3.2018); ערר (דרום) 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה
- 25 המקומית לתכנון ובנייה אשדוד (פורסם בנבו, 15.12.2008); ערר (מרכז) 1029-06-22 גרופית הנדסה
- 26 אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים (פורסם בנבו,
- 27 16.11.2022); ערר (מרכז) 1022-05-22 עינת מעיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל
- 28 (פורסם בנבו, 14.12.2022); ערר (מרכז) 1051-10-23 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' הוועדה
- 29 המקומית לתכנון ולבנייה גני תקווה (פורסם בנבו, 12.2.2024).
- 30 65. במקביל, הקשיים הכרוכים בשימוש נרחב בהליכי הקלה תוארו בעמ' 3 – 4 לתזכיר חוק התכנון
- 31 והבנייה (תיקון מס' 128), התשפ"א – 2020 שפורסם להערות הציבור ביום 29.11.2020:
- 32 "הצורך בהקלה, נועד, על מנת לאפשר גמישות בשלב הרישוי במקרים חריגים בהם קיימת
- 33 הצדקה תכנונית לסטות מהוראות התכנית, אך זאת תוך שמירה על הכלל שהינו היתר תואם
- 34 תכנית. בשנים האחרונות נעשה שימוש הולך וגובר בכלי מעין תכנוני זה, באופן שהפך את
- 35 ההקלה לכלל ולדבר שבשגרה, שאף לעיתים קרובות מתאשרת על ידי מוסדות התכנון ללא
- 36 הפעלת שיקול הדעת הנדרש, ואת הרישוי תואם תכנית, לחריג. השימוש ההולך וגובר
- 37 בהקלות, אף הביא לתהליכי רישוי עוקפי תכנון, כאשר הליך הרישוי - שנכון היה שיהיה
- 38 הליך קצר ויעסוק ברישוי ולא בתכנון - הפך במקרים רבים להיות הליך מעין תכנוני
- 39 שבמסגרתו מבוצעים שינויים של ממש לעומת ההוראות התכנית התקפה. תכנון בשלב
- 40 הרישוי, ברמת המגרש הבודד כפי שלרוב נעשה בהקלות, באופן מובנה הינו לקוי, שכן אין
- 41 בו ראייה מרחבית, ולא ניתן במסגרתו להתאים אליו את המרחב הציבורי או לתת מענה
- 42 לצורכי הציבור הנובעים מאישור ההקלות. בכך הליך מעין תכנוני במסגרת בקשה להקלה,
- 43 מוביל לעיתים קרובות, לפגיעה באיכות התכנון לעומת מה שנקבע על ידי מוסדות התכנון

- 1 בתוכניות המפורטות החלות. זאת ועוד, השימוש ההולך וגובר במוסד ההקלות, הוביל
- 2 להארכת הליך הרישוי וליצירת עומס משמעותי על מוסדות התכנון בשלב הרישוי, שכן
- 3 למעשה באמצעות ההקלות, הוארכו הליכי התכנון גם לשלב הרישוי ולא הסתיימו כפי
- 4 שהיה נדרש ומתחייב בתכנית המפורטת. הארכת הליכי הרישוי בשל בקשה להקלה, נובעת,
- 5 בין השאר, מההליכים הנדרשים במסגרתה, לרבות הצורך לפרסם בקשה להקלה
- 6 להתנגדויות, הכרעה בהן, זכות ערר וכיו"ב.
- 7 בנוסף להשלכות כפי שתוארו לעיל, בנוגע לפגיעה באיכות התכנון, הארכה והסרבול בהליך
- 8 הרישוי, עצם השימוש הגובר בהליך ההקלות הביא גם לחוסר ודאות רב מצד היזמים
- 9 ומבקשי ההיתרים, שכן התכנית שהייתה אמורה להשלים את ההליך התכנוני, איננה עוד
- 10 סוף פסוק והיא למעשה הפכה ל"בסיס לשינויים" באמצעות מוסד ההקלות. זאת כאשר לא
- 11 ברור האם תאושר הקלה ובאיזה תנאים.
- 12 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 13 66. בהמשך לכך אושר ביום 18.11.2021, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום
- 14 המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב – 2021 (להלן: "**חוק התכנית**
- 15 **הכלכלית**"), תיקון 134 לחוק, שבו צומצמה מאוד סמכות הוועדה המקומית לאשר הקלות (לעיל
- 16 ולהלן: "**תיקון 134 לחוק**"). אם קודם לכן, היה בסמכות הוועדה המקומית לאשר בקשה להקלה
- 17 בכל נושא שלא נקבע בחוק או בתקנות כ"סטייה ניכרת", הרי שבעקבות התיקון נהפכה ברירת
- 18 המחל: הוועדה המקומית הוסמכה לאשר בקשה להקלה רק בנושאים שיפורטו בתקנות.
- 19 67. תיקון 134 לחוק כלל הוראות מעבר כדלקמן:
- 20 67.1. ביחס לתוכניות חדשות – התיקון יחול על כל תוכנית שיוחלט להפקידה החל מיום 1.1.2023.
- 21 67.2. ביחס לתוכניות שהופקדו לפני יום 1.1.2023 - התיקון יחול מיום 1.1.2025.
- 22 68. במאמר מוסגר נעיר, שבתיקון מס' 160 לחוק מחודש אפריל 2025 רוככה מעט המגבלה על הגשת
- 23 בקשות להקלות, ונקבע כי ביחס לבניין שהוקם לפני 8 שנים לפחות, שאינו כולל הריסה ובנייה
- 24 מחדש, וכל עוד אין מדובר בתוכנית נושאת או בתוכנית שאושרה לאחר 1.4.2025 ואפשרה להרחיב
- 25 את ניצול המקרקעין באותו נושא, יחול מנגנון ההקלות הקודם. תיקון זה אינו חל בענייננו.
- 26
- 27 יישום משטר ההקלות הקודם על בקשה להיתר שהוגשה טרם פקיעתו
- 28 69. סעיף 60 לחוק התכנית הכלכלית קובע את הוראות המעבר הבאות בנוגע לצמצום מוסד ההקלות:
- 29 "60. (א) תחילתם של סעיפים 145(ב), 147(א) ו-151 לחוק התכנון והבנייה, כנוסחם בחוק
- 30 זה, ביום ח' בטבת התשפ"ד (1 בינואר 2023) (בסעיף זה – המועד הקובע).
- 31 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), על בקשה למתן הקלה מתכנית שאושרה לפני המועד
- 32 הקובע, או לגבי תכנית שהוחלט להפקידה עד המועד הקובע, שהוגשה בתוך שנתיים
- 33 מהמועד הקובע, ימשיכו לחול הוראות סעיפים 145(ב), 147(א) ו-151 לחוק התכנון
- 34 והבנייה, כנוסחם ערב יום התחילה של חוק זה.
- 35 "[...]"
- 36 70. תיקון 134 לחוק אינו מתייחס מפורשות לבקשה למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע,
- 37 שהוגשה בתוך שנתיים מהמועד הקובע, אך לא ניתנה בה החלטה בתוך תקופה זו.
- 38 71. מינהל התכנון נדרש לסוגייה זו בנייר עמדה של מנהל אגף בכיר רישוי, תקנות ומכונים במינהל
- 39 התכנון, אדר' יאשי סער, מיום 16.9.2024 והביע את העמדה הבאה:

- 1 בהמשך לפניות בנושא, נבקש להבהיר את עמדת מנהל התכנון בנוגע למועד "הגשת בקשה למתן הקלה".
- 2
- 3 "הגשת בקשה למתן הקלה" משמעותה "הגשה" של בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה,
- 4 כלומר הגשת כל הפרטים והצורפות המפורטים בתקנה 33 (תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר) ובתקנה 104 (הגשת בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה או לשימוש חורג)
- 5 לתקנות הרישוי.
- 6
- 7 "הגשת בקשה למתן הקלה" אין משמעותה "קליטה" של הבקשה להיתר לאחר שנמצא כי
- 8 היא עומדת בתנאים המוקדמים, לפי תקנה 38 ותקנה 105 לתקנות הרישוי. "הגשת בקשה למתן הקלה" אין משמעותה הגשת מסמכים וצורפות נוספים לבקשה להקלה לפי תקנה
- 9 106 לתקנות הרישוי.
- 10
- 11 עם זאת, ככל ש"הוגשה" בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה, מכוח הוראות תקנה 33
- 12 ותקנה 104 לתקנות הרישוי, וזו נדחתה ונדרש להגישה מחדש להבדיל מבקשה להשלמות,
- 13 הרי שמועד ההגשה יהיה מועד הגשת הבקשה החדשה ולא מועד הגשת הבקשה הראשונה שנדחתה.
- 14
- 15
- 16 72. פרשנות זו עולה בקנה אחד עם הפרשנות שאימצה ועדת הערר במסגרת החלטתה בערר הקודם, בכל
- 17 הנוגע לתחולת הוראת השעה על בקשה להיתר שהוגשה וטרם ניתנה בה החלטה במועד פקיעת
- 18 הוראת השעה, והיא מקובלת גם עלינו.
- 19
- 20 73. מכאן, שהוועדה המקומית רשאית לאשר את ההקלות שנכללו בבקשה להיתר כל עוד מדובר באותה
- 21 בקשה שהוגשה בתקופה שבה חל משטר ההקלות הקודם. אולם, לא ניתן להחיל את משטר ההקלות
- 22 הקודם, הכולל למשל הקלות כמותיות, על בקשה להיתר שונה מן הבקשה הקודמת.
- 23
- 24 מן הכלל אל הפרט
- 25
- 26 74. הערר הקודם הוגש לאחר שהוועדה המקומית החליטה לסגור את תיק הבקשה להיתר בשל פקיעת
- 27 הוראת השעה, מבלי שהבקשה להיתר – שהוגשה זמן רב טרם מועד הפקיעה - נבחנה אי פעם ונדונה
- 28 לגופה.
- 29
- 30 75. בערר הקודם ייחסה ועדת הערר משקל מכריע לעובדה, שהבקשה להיתר שהוגשה ביום 6.5.2020,
- 31 כאשר הוראת השעה הייתה עדיין בתוקף, היא הבקשה להיתר שנקלטה בסופו של יום; ובהתאם
- 32 לכך הורתה לוועדה המקומית לדון בה.
- 33
- 34 76. עם זאת, הודגש בהחלטה בערר הקודם, כי הבאת הבקשה להקלה לדיון אינה מבטיחה את אישורה,
- 35 גם בהעדר התנגדויות. ועדת הערר הבהירה, כי אין לעורר זכות מוקנית לאישור הקלות מהוראות
- 36 התוכנית. ההלכה בנושא זה הינה שרירה וברורה. אין יסוד לניסיון העוררים לטעון אחרת בהתבסס
- 37 על תיקון 108 לחוק. תיקון 108 לחוק היה חריג, שאינו רלוונטי למקרה שלפנינו, וממילא אינו תקף
- 38 כיום.
- 39
- 40 77. בחינת ההקלות שנכללו בבקשה להיתר, על רקע אמות המידה לאישור הקלות, כפי שהתגבשו
- 41 בפסיקה לאורך השנים, מעלה, כי אין מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במקרה דנא:
- 42
- 43 77.1. התוכנית הינה תוכנית חדשה יחסית, משנת 2009, שנערכה ביחס למתחם מצומצם בהיקפו,
- 44 וקובעת את היקפי הבנייה בכל מגרש באופן פרטני. במועד הגשת הבקשה להיתר בשנת 2020
- 45 חלפו כ- 11 שנים ממועד אישור התוכנית, וזו בוודאי לא התיישנה או נוצר הצורך לעדכנה
- 46 בשל חלוף הזמן.

- 1 77.2. עצימות ההקלות המבוקשות הינה גבוהה יחסית: תוספת 2 יח"ד ל- 6 יח"ד מאושרות מגדילה
- 2 ב- 33% את מספר יחידות הדיור במגרש, ובצירוף תוספת זכויות משמעותית, נIOD שטחים,
- 3 תוספת קומות ועוד - מדובר בחריגה משמעותית מהוראות התוכנית.
- 4 77.3. העוררים לא שכנעו בדבר קיומה של הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות. כפי שצוין לעיל,
- 5 התוכנית מתייחסת באופן פרטני לכל אחד מהמגרשים הנכללים בה וקובעת הוראות ייעודיות
- 6 עבורו. בכך נשמטת הטענה, כאילו תצורתו המסוימת של מגרש 2004 מצריכה סטייה
- 7 מהוראותיה.
- 8 77.4. זאת ועוד, העוררים לא סתרו את טענת הוועדה המקומית - שהועלתה עוד בתגובתה לערר,
- 9 ונדונה באריכות בדיון - שלפיה, במגרש 2013, התואם פיזית למגרש 2004 ומהווה תמונת ראי
- 10 שלו, אושרה בקשה להיתר הממצה את כלל זכויות הבנייה ללא הקלות. העוררים ביקשו
- 11 שהות נוספת לבחינת טענה זו לאחר הדיון, אך משהגישו עמדתם בחלוף כ- 10 ימים - לא
- 12 התייחסו לנושא זה כלל.
- 13 77.5. השאיפה להוספת יחידות דיור בארץ, בתקווה שהדבר יוביל לירידת מחירי הדיור, אינה
- 14 מהווה הצדקה אוטומטית לאישור כל בקשה להקלה מתוכנית. הא ראייה, שהוראת השעה
- 15 שאפשרה תוספת יח"ד בהליך של הקלה פקעה מבלי שחודשה, ואף מנגנון ההקלות הכמותיות
- 16 כולו עבר רפורמה משמעותית.
- 17 77.6. אין רבותא גם בעובדה, שההתנגדות להקלות המבוקשות הוסרה, ולא הוגשו התנגדויות
- 18 נוספות. אף אם נכונה טענת העוררים, כי ההקלות המבוקשות אינן פוגעות בצדדים שלישיים
- 19 או בסביבה (והוועדה המקומית טוענת אחרת), אין לאשר הקלות בעצימות גבוהה, מתוכנית
- 20 חדשה, ללא הצדקה תכנונית מספקת.
- 21 78. די בכך על מנת לדחות את הערר דנא, אף מבלי להידרש לפגמים הנוספים שדבקו בבקשה להיתר -
- 22 אשר גם אם אינה בגדר "סקיצה בלבד", כטענת הוועדה המקומית - ניכר שטרם הושלמה העבודה
- 23 עליה. בפרט בולטים הדברים בכל הקשור לגובה הגדרות, חישובי השטחים החסרים, הבליטות
- 24 והעובדה שתמהיל הדירות המבוקש אינו עונה על הנדרש מכוח הוראת השעה.
- 25 79. בהקשר זה נבהיר, כי על מבקש היתר מוטלת אחריות להגשת בקשה להיתר התואמת הן את
- 26 התוכניות החלות על המקרקעין והן את הוראות הדין. הדברים חלים ביתר שאת בכל הנוגע להגשת
- 27 בקשה שאינה עומדת בדרישות בסיסיות מכוח הדין. אמנם, התנהלותה הבלתי תקינה של הוועדה
- 28 המקומית בשלב קליטת הבקשה להיתר עיכבה מאוד את בחינת הבקשה להיתר לגופה; אולם,
- 29 דווקא משום כך עמד לרשות מבקשי ההיתר די והותר זמן על מנת להשלים ולתקן את הבקשה
- 30 להיתר, ולא כך נעשה.
- 31 80. מטיעוניהם בערר ניכר, כי העוררים מודעים לכשלים השונים שדבקו בבקשתם להיתר, אך הם
- 32 מבקשים כי יתאפשר להם לתקנה על יסוד משטר ההקלות הקודם, שפקע. אין מדובר בתיקונים
- 33 קלים: העוררים מבקשים לפרסם בקשה חדשה ושונה מן הקודמת.
- 34 81. בנסיבות אלו, ובהתאם לעמדה שהובעה לעיל, לא ניתן להחיל על הבקשה להיתר את הדין שחל טרם
- 35 תיקון 134 לחוק. האפשרות להחיל את הוראות הדין הקודם על בקשה להיתר המצויה "בקנה"

- 1 נועדה לאפשר את השלמת הליכי הרישוי ביחס לבקשה תקינה, שכל שנותר הוא לאשרה. אין בכך
- 2 כדי לאפשר עריכת תיקונים מפליגים בבקשה להיתר, שמחייבים את פרסומה מחדש.
- 3 82. לפני סיום נתייחס להחלטת ועדת הערר בעניין **צוקרמן**, שאליה הפנו העוררים. בעניין **צוקרמן** נקבע
- 4 כך (פיסקאות 255 – 258):
- 5 "255. שקלנו האם יש מקום לדחיית הבקשה להיתר וסגירתה נוכח שורת הפגמים והליקויים
- 6 שנפלו בה, בדגש על חריגה מהיקף זכויות הבניה המוקנות במגרש והצורך במציאת פתרון
- 7 פיתוח וחנייה חוקי. שכן, לא מן הנמנע שמרוב השינויים הדרושים, ספק אם "יכירו עוד את
- 8 התכנית המקורית שהועדה נתבקשה לאשר" (השוו ע"מ 8354/04 האגודה לסיוע והגנה
- 9 על זכויות הבדואים בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה ועדת המשנה לערעורים,
- 10 פס' 26 (נבו, 25.1.2006)).
- 11 256. עם זאת, מדובר בבקשה להיתר שהחלה דרכה במקור בשלהי שנת 2015 (ס' **Error!**
- 12 **Reference source not found.** לעיל), ועניינה פרויקט פשוט יחסית של תוספת יחידת
- 13 דיור אחת בלבד למגרש.
- 14 כן, על פי תיקון 134 לחוק השתנה "משטר" ההקלות לפי סעיף 147 לחוק, כך שביחס
- 15 לבקשה חדשה להיתר שתוגש לאחר יום 1.1.2025 (תקנה 8(ג) לתקנות התכנון והבניה
- 16 (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023) - שוב לא ניתן יהיה לאשר את
- 17 ההקלות שהתבקשו ע"י העורר מקווי הבניין האחוריים והצידי, עבור מרפסות ובריכה (ס' **Error! Reference source not found.** לעיל).
- 18 והרי, "קביעה אם מדובר בבקשה חדשה, מצוי בליבת שיקול הדעת המקצועי של ועדות
- 19 התכנון, ובפרט ועדת הערר" (ראו ע"מ 5504/18 חיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
- 20 רעננה, פס' 22 (נבו, 18.8.2019) (להלן - הלכת חיים)).
- 21 257. בנסיבות אלו, ובעיקר על מנת לאפשר לעורר חלון זמן במסגרתו יתאפשר לו בכל זאת
- 22 לנסות ליהנות מ"משטר" ההקלות הישן, מצאנו להשיב את הבקשה הנוכחית להיתר לדין
- 23 חוזר בוועדה המקומית שתדון בבקשה מחדש, בכפוף לתיקונה על פי קביעותנו בהחלטה זו
- 24 וכמסוכם בס' **Error! Reference source not found.** לעיל.
- 25 258. הוועדה המקומית רשאת אפוא לשוב ולדון בבקשה להיתר הנדונה, ככל שהעורר יבחר
- 26 להמשיך ולקדמה, ובלבד שהבקשה המתוקנת להיתר תוגש ע"י העורר לוועדה המקומית
- 27 בתוך 30 ימים מהחלטתנו זו."
- 28
- 29
- 30 83. עיון בהחלטה בעניין **צוקרמן** מעלה, כי היא מושתתת על נסיבותיו העובדתיות הייחודיות של אותו
- 31 מקרה. במצב דברים זה, ועל יסוד הניתוח המשפטי שהוצג לעיל, איננו סבורים כי יש מקום להשוות
- 32 בין המקרים, ולהחיל על בקשה חדשה להיתר שתוגש על ידי העוררים את הוראותיה האופרטיביות
- 33 של ההחלטה בעניין **צוקרמן**.
- 34
- 35 **סיכום**
- 36 84. אשר על כן הערר נדחה.
- 37 85. העוררים יישאו בהוצאות הוועדה המקומית בסך 5,000 ₪. ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום ולאחר מכן
- 38 יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין.
- 39
- 40 **ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: כ"ג תשרי תשפ"ו, 15 אוקטובר 2025.**
- 41

מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ועדת ערר לתכנון ולבנייה
מחוז מרכז

נורית גור
מזכירת ועדת ערר
ועדת ערר לתכנון ולבנייה
מחוז מרכז

1