

מנהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לרישוי לפי חוק התכנון והבניה
מחוז תל אביב

בי/ 11025/1025

בפני כב' הוועדה:

יו"ר:	הלל גלקופ, עו"ד
חברי ועדה:	הגב' אנדה בר, אדריכלית מר טל רשף, נציג ציבור מר אדם חקלאי, נציג מתכנן המחוז

העוררת:	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ ע"י ב"כ עו"ד עינת רוטמן
---------	--

-נגד-

המשיבה:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא
---------	---

החלטה

מבוא

1. לפנינו ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים מיום 15.9.25, אשר במסגרתה אושרה בקשה להיתר בנייה במקרקעין הידועים כגוש 7146 חלקות 43-44, ברחובות הרצל, מסיקה ושינדלר בבת ים, אולם דחתה בקשה להקלה לתוספת 14 יחידות דיור (שבס).
2. הערר מופנה כנגד החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשת ההקלה האמורה, בלבד.

הרקע העובדתי וההליך התכנוני

3. המקרקעין נשוא הערר מצויים בתחום תכנית התחדשות עירונית מפורטת ב/553 – "מתחם שינדלר" (להלן: "התכנית") שאושרה בשנת 2020.
4. התכנית מאפשרת הקמת שני מגדלי מגורים מעל קומות מסד בעירוב שימושים, בהיקף כולל של 234 יחידות דיור, וכן כוללת הקצאה של שטחי ציבור מבונים משמעותיים בתוך המבנה עצמו.
5. העוררת הגישה בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להקלה לתוספת של 14 יחידות דיור (כ-6% תוספת), ללא הגדלת זכויות הבנייה המאושרות, כך שסך יחידות הדיור בפרויקט יעמוד על 248.
6. ביום 15.9.25 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, אך לדחות את בקשת ההקלה. הנימוק שנרשם בהחלטה היה כדלקמן:
- "אין הצדקה תכנונית להעמיס יח"ד נוספות על תכנית חדשה, מה עוד שמלאי יח"ד בעיר בת ים מוגבל ויש צורך לאפשר התחדשות ליתר המבנים במרחב"*
7. על החלטה זו הוגש הערר שלפנינו. דיון בערר התקיים בפנינו ביום 1.1.26.

טענות הצדדים

טענות העוררת

8. העדר הנמקה ותשתית עובדתית – נטען כי החלטת הוועדה המקומית נעדרת נימוק קונקרטי, אינה נשענת על בדיקה תכנונית ממשית, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים ומהמלצות מקצועיות שניתנו בעבר במהלך קידום התכנית והבקשה.
9. פגיעה חמורה בתמהיל הדירות – דחיית ההקלה מחייבת, הלכה למעשה, תכנון דירות גדולות במיוחד, כ-127 מ"ר ממוצע, תוצאה תכנונית זו אינה תואמת את צרכי השוק, את מדיניות הציפוף העירונית, ואף אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנון בני-זמננו.
10. הסתמכות וכדאיות כלכלית – העוררת טענה כי לאורך שנות קידום הפרויקט הוצגו בפניה מצגים, הן ברמה המחוזית והן המקומית, שלפיהם ניתן יהיה לבחון תוספת יחידות דיור במסגרת הקלה. עוד נטען כי מדובר בפרויקט בעל כדאיות גבולית, וכי דחיית ההקלה פוגעת באיזון הכלכלי שניצב בבסיסו.

טענות הוועדה המקומית

11. צפיפות ומלאי יחידות דיור – הוועדה המקומית הדגישה כי בת ים היא מהערים הצפופות בישראל, וכי במתחם דנן מדובר בצפיפות של למעלה מ-70 יח"ד לדונם

נטו. לטענתה, יש לנהוג במדיניות מצמצמת ביחס לתוספת יחידות דיור. גם בהתאם להוראות תמ"א 35 הצפיפות באזור גבוהה מאד.

12. היעדר הצדקה תכנונית – נטען כי אין מקום להוסיף יחידות דיור לתכנית שאושרה אך לאחרונה, וכי תוספת כזו מחייבת מענה תשתיתי שאינו קיים באזור.

13. שיקול דעת תכנוני – הוועדה המקומית הדגישה כי הקלה אינה זכות מוקנית, וכי ההחלטה התקבלה במסגרת שיקול דעת תכנוני לגיטימי ובהתאם למדיניותה העדכנית.

דיון

מסגרת ההתערבות

14. אין חולק כי מתן הקלה אינו בגדר זכות מוקנית, וכי שיקול הדעת מסור לוועדה המקומית. עם זאת, שיקול דעת זה כפוף לחובות יסוד של המשפט המינהלי - וביניהן חובת ההנמקה, החובה להישען על תשתית עובדתית רלוונטית, והחובה לשיקול את מכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים לנסיבות המקרה הקונקרטי.

15. אנו מפנים בהקשר זה להלכות בית המשפט העליון עליהן, בין היתר, מושתת אופן ההתנהלות ביחס לאישור הקלות וסטייה מתכניות: ע"א 6291/95 **בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה** (נבו); ע"א 5927/98 **בחוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה** (נבו); ע"מ 5981/19 **א. ברינג אירועים ואחזקות בע"מ נ' ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה** (נבו).

16. לצד הלכות אלו, נדרשנו גם להלכות בית המשפט העליון המטילות על מוסדות התכנון את חובת ההנמקה. נזכיר בהקשר זה את קביעת בית המשפט העליון בהלכת עעמ 8409/09 **חופרי השרון בע"מ נ' א.י.ל. סלע (1991) בע"מ** (נבו):

חובת ההנמקה היא מאבני היסוד של המשפט הציבורי וכללי הצדק הטבעי, והיא מעוגנת בחוק באופן יוצא דופן (חוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), תשי"ט-1958). להנמקה תפקיד מרכזי ביכולתו של הפרט להתמודד עם ההחלטה, והיא מקנה את היכולת להשיג עליה ובסופו של דבר להביא לשינויה .. "כמה מעלות טובות להנמקת החלטות מינהליות. ראשית, ההנמקה דורשת מחשבה סדורה והגיונית ... שנית, הנמקה ... מאפשרת לרשות המינהלית לבדוק את עצמה לאחר מעשה ... שלישית, ההנמקה ... מסייעת גם לממונים על הרשות המינהלית לקיים ביקורת על הרשות. רביעית, ללא הנמקה יקשה על אדם שנפגע מהחלטה מינהלית לשיקול אם ההחלטה עומדת במבחן הדין, ואם יש יסוד וטעם להעמיד אותה לביקורת שיפוטית. ולבסוף, ההנמקה, כמו השימוע, תורמת למערכת היחסים הראויה שבין הרשות המינהלית לבין האזרח במדינה דמוקרטית"

17. בענייננו, לאחר עיון בכתבי הטענות ושמיעת הצדדים, מצאנו כי החלטת הוועדה המקומית, במתכונתה הנוכחית, אינה עומדת באמות מידה אלה ועל כן דינה - בטלות.

חובת ההנמקה

18. יובהר, הנימוק שניתן בהחלטת הוועדה המקומית – "אין הצדקה תכנונית" – הוא נימוק כללי וסתמי, שאינו מתייחס לנתונים הייחודיים של הבקשה, להיקף התוספת המבוקשת, או להשפעתה בפועל על המרחב התכנוני.

19. בפרט, אין בהחלטה כל התייחסות לטענות העוררת בדבר הפגיעה בתמהיל הדירות ולתוצאה התכנונית המתחייבת מדחיית ההקלה. בהעדר ניתוח זה, לא ניתן להתחקות אחר הלך המחשבה של הרשות ולא ניתן לבחון אם נשקלו כלל השיקולים הרלוונטיים.

20. נציין כי הוער לוועדה המקומית בעניין חובתה זו כבר בעבר. ראו למשל:

ערר (ת"א) 13030-04-22 דרחי אבינועם נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים (נבו); ערר (ת"א) 1002-06-22 דוד מזור נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (נבו).

תמהיל יחידות הדיור וכושר הנשיאה התשתית

21. מהדיון בפנינו עלה כי הוועדה המקומית לא ערכה בחינה תכנונית ממשית של השפעת תוספת של 14 יחידות דיור ללא תוספת שטחי בנייה, על כושר הנשיאה התשתיתי של המתחם. במיוחד נכון הדבר כאשר העוררת העלתה טענות כבדות משקל בעניין תמהיל יחידות הדיור והשפעת דחיית ההקלה על גודלן הפיזי של הדירות והתאמת גודל זה לאזור מושא הבקשה. לא הובהר מדוע אין מדובר בהצדקה תכנונית ראויה. אכן נטען כי העוררת אינה נדרשת לנצל את מלוא זכויות התכנית ובכך לצמצם את שטח הדירות. ואולם, לבל נשכח כי עסקין בתכנית מאושרת. ועל כן אין די בתשובה זו, שלפיה העוררת תהא מחוייבת לנצל את זכויות התכנית המאושרת באופן חלקי או לקוי. בנסיבות בהן קיימת תכנית מאושרת, הרי שהבחינה התכנונית אמורה להיערך מתוך ההנחה כי זכויות אלו מוקנות לבעלים ולא ניתן להורות על צמצומן, אלא שיש לבחון, האם קיימת אפשרות מעשית לאשר את

ההקלה על דרך של פתרון שיביא לתמהיל דירות ראוי תוך ניצול מלא של הזכויות המוקנות בתכנית המאושרת.

22. בנוסף לאמור, במהלך הדיון בפנינו עלה כי הוועדה המקומית לא בחנה לעומק את שאלת כושר הנשיאה התשתית ביחס לתוספת של 14 יחידות דיור בלבד, וזאת אל מול התועלת התכנונית שביצירת תמהיל דירות מגוון הכולל דירות קטנות. לא הוצג בפנינו ניתוח המציג כי תוספת זו עשויה להביא ל"קריסת התשתיות". ואף לא נבחנה כלל התוצאה התכנונית של דחיית ההקלה קרי, יצירת תמהיל דירות כמפורט לעיל.

23. יתרה מכך, מהחומר שבפנינו עולה כי ההחלטה התקבלה באופן "בינארי", מבלי שנבחנה אפשרות של היענות חלקית לבקשה, כאמצעי איזון בין שיקולי הצפיפות לבין הצורך במניעת עיוות תמהיל הדירות.

שינוי מדיניות והסתמכות

24. ככל שהוועדה המקומית מבקשת לסטות מהתייחסויות קודמות או לשנות מדיניות תכנונית, עליה להבהיר זאת במפורש, לנמק את השינוי, ולהתייחס באופן ענייני לטענות ההסתמכות שהועלו. עניין זה לא נעשה בהחלטה נשוא הערר.

התייחסות לערר 11018/0625 גלובל לנדמרק – ארלוזורוב 5–7 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים (להלן: "גלובל")

25. לאחר הדיון ולאור העובדה שהצענו לצדדים לנהל ביניהם מגעים לסיום ההליך על דרך ההסכמות, הגישה הוועדה המקומית הודעה משלימה, במסגרתה הפנתה לעניין גלובל, כבסיס למדיניות מצמצמת.

26. אין בידינו לקבל הסתמכות זו.

27. כבר בראשית הדברים יובהר, כי עניין לנדמרק נסב על פרויקט מכוח תמ"א 38, המתייחס למגרש בודד.

28. מאפיין זה הוא בעל חשיבות מכרעת בהמלצת ועדת הערר אשר נתקבלה בעניין זה למחיקת הערר, שכן בפרויקטים מסוג זה יכולת הנשיאה לציפוף נוסף מוגבלת מעצם טיבה, בין היתר בשל העדר הפרשות מובנות לשטחי ציבור, והצורך להישען על התשתית הציבורית הקיימת בסביבה. זהו שיקול תכנוני יסודי, אשר עמד בבסיס עניין לנדמרק, ואשר מייחד אותו באופן מהותי מעניינו.

29. מנגד, הפרויקט דנן נשען על תכנית מפורטת (בי/553), שבמסגרתה כבר הוקצו ונקבעו שטחי ציבור מבונים משמעותיים בהיקף של כ- 800 מ"ר בתוך המבנה עצמו. נתון זה משנה מן היסוד את נקודת האיזון התכנונית, ומרחיב באופן מובהק את

מרחב שיקול הדעת התכנוני באשר לתוספת יחידות דיור, שעה שהתשתית הציבורית הנדרשת כבר הוטמעה בפרויקט מלכתחילה.

30. יתרה מכך, גם יתר נסיבותיו של אותו עניין שונות מהותית: בפרויקט לנדמרק דובר במכפיל של 1:3, הגבוה מזה שנתבקש בעניינו; וזאת, אף אילו תאושר ההקלה שנתבקשה באופן מלא. כמו כן שם העיסוק היה בנתוני מגרש שונים, וכפי שהבהירה הוועדה המקומית עצמה במהלך הדיון בפנינו - אין מקום לערוך השוואה בין פרויקטים שמאפייניהם התכנוניים שונים באופן מהותי. מוקשה מדוע בהתייחסותה הילכה הוועדה המקומית כנגד העיקרון שהתוותה היא בעצמה.

31. מעבר לכך, ההקשר המשפטי בעניין לנדמרק היה ייחודי, שכן מדובר היה בבקשה ל"היתר שינויים" להיתר שכבר ניתן מכוח תמ"א 38. בנסיבות אלה עלתה גם השאלה בדבר מניעות משפטית, בין היתר נוכח פסק הדין בעת"מ (מינהליים ת"א) 57395-07-21 **אביגור יזמות ופיתוח נדל"ן בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב** (נבו, 10.7.2022). משכך, אין בעניין לנדמרק ולו שמץ של דימיון העשוי לשמש בסיס נורמטיבי לעניינו.

32. לבסוף, ובשולי הדברים, יוער כי גם הטענה בדבר "ממוצע" של 108 מ"ר ליחידת דיור אינה מהווה נימוק תכנוני כשלעצמו. אין כל עיגון סטטוטורי או נורמטיבי לנתון זה, ואין לייחס לו מעמד של "קדושה" המחייב בקביעת תמהיל הדירות. ברור כי יש לבחון כל אחד מהמקרים בהתאם לנסיבותיו הקונקרטיות.

33. לפיכך, ההסתמכות על "עניין גלובל" חוטאת להקשר התכנוני והמשפטי שבו ניתן, ואינה יכולה לשמש בסיס להכרעה או למדיניות ראויה בעניינו.

הכרעה

34. **הערר מתקבל במובן זה שהחלטת הוועדה המקומית לדחות את בקשת ההקלה - מבוטלת.**

35. **העניין מושב לדיון מחדש בפני הוועדה המקומית, אשר תקיים דיון ענייני, סדור ומנומק בבקשה להקלה. הוועדה המקומית תזמן את העוררת לדיון האמור, לפחות 7 ימים טרם קיומו, ותשמע את מלוא טענותיה. החלטת הוועדה המקומית תינתן תוך התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים:**

36. **השפעת דחיית ההקלה על תמהיל יחידות הדיור וגודלן:** לפי טענות היזם, אי - אישור ההקלה מוביל, במישור התכנוני, ליצירת יחידות דיור גדולות במיוחד, בהיקפים החורגים באופן ניכר מתמהיל הדירות המקובל בחלק זה של העיר, תוצאה אשר לא

נסתרה ולא הופרכה על ידי הוועדה המקומית. היזם יתבקש להציג את התמונה המלאה בהקשר זה בפני הוועדה המקומית, קרי: **תמהיל גודל הדירות ללא הקלה ועם הקלה**, ויבהיר את הקושי שיש לשיטתו בתמהיל האמור. בהינתן האמור, שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית בדיון המחודש יכלול בחינה עקרונית בשאלה: האם קיימת הצדקה תכנונית קונקרטית, מבוססת ומנומקת, לשלול את מלוא ההקלה המבוקשת - **או חלקה** - נוכח מאפייני המתחם הספציפי ותוצאתה התכנונית של הדחייה. אין בידי הוועדה המקומית לשוב ולדחות את הבקשה על יסוד נימוקים כלליים, מדיניות מופשטת או שיקולים שלא נבחנו. בחינה חסרה מעין זו, עשויה להוות עמדה לפיה אין בענייננו מניעה לאישור ההקלה.

37. **בחינה קונקרטית של כושר הנשיאה התשתית ביחס לתוספת המבוקשת:** התכנית החלה (בי/553) כוללת מראש הקצאה של שטחי ציבור מבונים משמעותיים בהיקף של כ-800 מ"ר, כחלק אינטגרלי מהפרויקט, נתון המבדיל את המתחם מפרויקטים אחרים שאושרו בהם תוספת יחידות דיור מכוחה של תמ"א 38. בפני ועדת הערר לא הוצגה כל בדיקה תכנונית, חוות דעת מקצועית או נתון כמותי המלמד כי תוספת של 14 יחידות דיור, כשלעצמה, היא זו היוצרת פגיעה תשתיתית שאינה ניתנת לנשיאה, במסגרת המגרש מושא הערר, מעבר למצב המאושר בתכנית. על כן, במסגרת הבחינה המחודשת, לא יהא די בהפניה כללית ל"צפיפות העיר", ל"מלאי יחידות דיור עירוני" או למדיניות תכנונית כללית, בלא בחינה קונקרטית של הבקשה נשוא הערר על רקע נתונים מפורטים ומגובים; כל נימוק לדחיית ההקלה יידרש להיות ספציפי, מבוסס, ומכוון להשפעת תוספת יחידות הדיור המבוקשת עצמה ביחס לאזור מושא הבקשה וגם מתוך ראייה של השלכות רחב ביחס **לכלל התשתיות העירוניות (אין די בהצגה חלקית)**, שעשויות להיפגע ככל ותתקבל הבקשה באופן מלא או חלקי.

38. **התייחסות לטענות ההסתמכות וכיו"ב.**

39. **התייחסות לסוגיה הכלכלית:** נזכיר כי בחודש דצמבר 2025 פורסם תיקון לתקן 21, במסגרתו שונו ערכי הרווח היזמי בתכנית פינוי בינוי, כך:

6. ערכי הרווח

בהתאם לכל ה

אזור/מחוז
מחוז הצפון
מחוז חיפה
מחוז מרכז
מחוז תל אביב
מחוז ירושלים
מחוז הדרום

40. אין חולק כי האמור אינו מחייב בענייננו, הן בעטיין של הוראות המעבר והן נוכח העובדה כי אין אנו עוסקים בתכנית. יחד עם זאת, ולאור האמור בדיון בפנינו, אנו סמוכים ובטוחים כי גם הוועדה המקומית חפצה בהצלחת הפרוייקט ולהגעתו לכדי מימוש. ועל כן, ועל מנת להפיג חשש לביטול הפרוייקט נוכח הקושי שעשוי לעלות בהתאם לקבוע בתקן האמור, תתבקש היא לבחון גם סוגיה זו, כחלק ממכלול הסוגיות שיידונו בפניה (אך ודאי לא כעניין יחיד או מכריע) במסגרת הבחינה המחודשת. זאת, על מנת לוודא כי הפרוייקט אכן יגיע לכלל מימוש במסגרת רווח יזמי שיאפשר את קיומו.

41. **מועד אישור התכנית:** ברי כי העובדה שהתכנית אושרה בשנת 2020 מהווה טעם לאי אישורה ההקלה. אך ברי גם כי לא ניתן יהיה להסתמך על כך שהתכנית אושרה לאחרונה כשיקול עצמאי לדחיית ההקלה, ככל שאכן ישנן נסיבות אחרות משמעותיות המצדיקות דרך פעולה תכנונית שונה. גם בעניין זה נדרשת בחינה ראשונית, שכן כזו לא נערכה כלל.

42. **בדיקה חלופות קונקרטיות:** הוועדה המקומית מחויבת לבחון, במסגרת הדיון המחודש, לא רק את החלופה הבינארית של אישור או דחיית ההקלה במלואה, אלא גם חלופות ביניים, ובכלל זה - אישור הקלה חלקית במספר הנמוך מ - 14 יח"ד; חלוקת ההקלה בין טיפוס דירות שונים; או כל חלופה אחרת שיש בה כדי למתן את הפגיעה הנטענת, ככל ואכן קיימת, על מנת לאפשר תמהיל דירות אשר משקף תוצאה תכנונית סבירה.

בקשת העוררת שלא לעכב את מתן ההיתר באופן חלקי לפי סעיף 152(ב)(2) לחוק התכנון והבניה

43. עסקנו במבחנים הנדרשים לעניין זה בהחלטה בערר 11027-08-23 **אבשלום פדל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו** (נבו, 5.10.2023).

44. בנסיבות המפורטות לא מצאנו מקום להכריע בשלב זה בסוגיה זו. נבהיר: ככל ונאפשר את בקשת העוררת ובסופו של הליך יתברר כי אכן לא ניתן לאפשר את ההקלה באופן המבוקש, או באופן חלקי בלבד, הרי שלדבר עשויה להיות השפעה על אופן הבניה, על מספר מקומות החניה הנדרשים במרתפי החניה ועל התשתיות הנדרשות להיקף יחידות הדיור שיאושר בסופו של דבר.

45. זאת ועוד, העוררת הצהירה בפנינו במהלך הדיון, יותר מפעם אחת, כי ככל ולא תאושר ההקלה - הפרוייקט יבוטל ובלשון העוררת: **"אני חייבת להגיד שבמקרה הזה, זה לא עניין אם נרוויח יותר או פחות. לא יהיה פרויקט. אני מבקשת שזה יירשם בבירור. יש פה עו"ד שמתנהל מול הדיירים - לא יהיה פרויקט... חוץ אולי מיגאל שייתן בטוחות נוספות, אני לא מכירה יזם שיוכל לקבל ליווי בנקאי, גם אם אקבל את השבס. אם לא אקבל את השבס, אף יזם לא יבנה את הפרוייקט הזה, ולא ייכנס לפרוייקט כדי להפסיד"**.

46. בנסיבות אלו, ובהינתן בקשת העוררת שלא לעכב את הוצאת היתר הבניה, יש ליתן את הדעת גם להצהרותיה המפורשות של העוררת, שלפיהן אי היענות מלאה לדרישותיה עלולה להביא לכך שהפרוייקט לא ימומש כלל. בנסיבות אלה, מתן אפשרות להתחלת עבודות הבניה שעה שקיים סיכון ממשי, כפי שהוצהר, כי הפרוייקט לא יושלם, עלול להוביל למצב תכנוני בלתי רצוי, שבו עבודות הבניה תחלנה אך לא יגיעו לכלל מימוש מלא. כך, עלולה להיות בשטח תשתית בנייה חלקית בלבד, כגון בור חפירה או שלד מבני, מבלי שהפרוייקט יושלם לכדי מבנה שלם. תוצאה מעין זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנון תקין ועם האינטרס הציבורי, ויש להימנע ממנה.

47. על כן, לא מצאנו מקום לאפשר את תחילת העבודות בשלב זה, שעה שהיקף יחידות הדיור טרם נקבע.

48. אך מאידך ובלא לקבוע מסמרות, ייתכן כי ככל ותחזור בה העוררת מהאמירה לעיל, יהווה הדבר "שינוי נסיבות" וניתן יהיה לבקש עיון מחדש בהחלטה זו. **מכל מקום, כאמור אין אנו מכריעים או עוסקים בכך בשלב זה.**

סוף דבר

49. הערר מתקבל - החלטת הוועדה המקומית מושא הערר - **מבוטלת**.

50. הוועדה המקומית תדון בבקשה מחדש ככל הניתן בישיבתה הראשונה, ולכל המאוחר בתוך 45 מיום שתומצא החלטה זו על ידי מזכירות ועדת הערר באמצעות דוא"ל.

51. הוועדה המקומית תזמן את העוררת לדיון האמור ותשמע את טענותיה בלב פתוח ובנפש חפצה, מתוך ראייה כוללת של הדברים שנאמרו לעיל.

52. זכות ערר כדין על החלטת הוועדה המקומית. זאת, מתוך תקווה שניתן יהיה להימנע מכך ולהגיע לפתרון תכנוני הולם, תואם ומיטיב את התכנון העירוני וטובת הציבור, אך גם כזה המאפשר לעוררת ליישם ולהשלים את הפרוייקט האמור.

53. נוכח קבלת הערר, תישא הוועדה המקומית בהוצאות העוררת על סך 15,000 ₪. ההוצאות האמורות ישולמו בתוך 30 יום ולאחר מכן יישאו הפרשי ריבית והצמדה כדין.

54. ההחלטה ניתנה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום ראשון, כ"ב בטבת תשפ"ו, 11.01.2026

הלל גלקופ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל אביב

שחר דדון, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל אביב