

לפני :

מר דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)  
גב' שרון שחף, אדריכלית (נציגת מתכננת המחוז)  
גב' מימי פלג (אדריכלית)  
מר דודו כהן (נציג ציבור)  
מר ראים פלאח (נציג ציבור)

העוררים בערר 1052/0825 :

ויסמן רם  
שי ציפורה וגיא  
חכימי ניסן ויוכבד  
שי מורן ומרדכי  
בר אור אמילי  
גלעד אריאל  
חיים מוריס וחגית  
קאשי אורי ויצחק  
מונטג הילה

העוררת בערר 1053/0825 :

פ.ש.ח חברה לבניין בע"מ

נגד

המשיבה :

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

בשם העוררים 1 :

מר עוזי ויסמן, מר חיים מוריס

בשם העוררת 2 :

עו"ד תמר עיני ורדון

בשם המשיבה :

עו"ד גיל זילבר, עו"ד אלמוג אהרון

## החלטה

1. לפנינו ערר על החלטת המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית" או "החלטת הוועדה המקומית"), מיום 24.7.2025, לפיה נדחתה בקשת העוררים למתן היתר לבנייה מכוח תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), במקרקעין הידועים כחלקה 941 בגוש 6373 (להלן: "הבקשה להיתר" או "החלקה").

### הרקע לערר

2. העוררים בערר 1052/0825 הם בעלי זכויות בחלקה, והם התקשרו עם העוררת בערר 1053/0825, חברת פ.ש.ח חברה לבניין בע"מ (להלן: "החברה היזמית"), לצורך קידום מיזם מכוח תמ"א 38, שבמסגרתו תוכננה הריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 9 יחידות דיור, והקמת בניין חדש בן 10.5 קומות עיליות ו-3 קומות מרתף, הכולל 28 יחידות דיור.

3. הבקשה להיתר קודמה תוך היועצות עם אגף הרישוי בוועדה המקומית, בפרקטיקה המכונה "ישיבת שולחן עגול". במסגרת זו, ועל רקע הנושאים שנדונו, עלתה גם שאלת תחולתה של מדיניות הוועדה המקומית לעניין היקף יחידות הדיור ומספר הקומות המרבי שיאושרו במיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א 38.

4. על פי המדיניות שהחילה הוועדה המקומית לעניין שיעור יחידות הדיור שיאושרו במיזמי התחדשות עירונית בעיר, בקשות להיתר שהוגשו לאחר יום 1.1.2023 נדרשות לעמוד במכפיל יחידות דיור מירבי של 2.8:1. שיעור זה נקבע על יסוד בחינה שערכה מחלקת השמאות של הוועדה המקומית, ומתעדכן מעת לעת בהתאם לקצב מימוש יחידות הדיור הפוטנציאליות ברחבי העיר.

5. מדיניות נוספת שהחילה הוועדה המקומית נוגעת למספר הקומות המרבי שיאושר במיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א 38, והיא מחייבת את התאמתן של בקשות להיתר להוראות תוכנית 410-0973511 התחדשות בניינית - מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקווה כא/2000

- 1 (2025), אשר מחליפה את תמ"א 38 במרחב התכנון של הוועדה המקומית  
2 (להלן: תוכנית ההתחדשות הבניינית).
- 3 6. מאחר שהבקשה להיתר לא הותאמה למדיניות האמורה, הוחלט, לבקשת  
4 החברה היזמית, להסיר את הבקשה מסדר יומה של הוועדה המקומית,  
5 כך שלא יתקיים דיון בה. החלטה זו חזרה על עצמה במספר ישיבות  
6 שקוימו בתאריכים 20.3.2025, 22.5.2025 ו-10.7.2025.
- 7 7. אף על פי כן, הבקשה לא הותאמה למדיניות הוועדה המקומית, ולבסוף  
8 נקבעה לדיון בפני ועדת המשנה של הוועדה המקומית בישיבה מספר  
9 20250014, כאשר היא נתמכת בדו"ח כלכלי מיום 10.10.2024, שנערך על  
10 ידי שמאי המקרקעין מר גלעד ניר, אשר הצביע על כך כי שיעור הרווח  
11 הצפוי בפרויקט הוא 12% לפני הוצאות מימון, ו-3% לאחר הוצאות  
12 מימון.
- 13 8. ועדת המשנה של הוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר והחליטה  
14 לדחותה. הטעם המרכזי לדחייה נעוץ באי־התאמת הבקשה למדיניות  
15 הוועדה המקומית. לעניין זה נקבע כי הבקשה חורגת ממספר הקומות  
16 המותר לפי תוכנית מס' 410-0547356 להתחדשות עירונית בשכונת רמת  
17 ורבר (2024) (להלן: "תוכנית רמת ורבר"), שכן מוצעות בה 10.5 קומות  
18 עיליות, בעוד שהתוכנית מאפשרת 8.5 קומות עיליות בלבד.
- 19 9. יצוין כי תוכנית רמת ורבר אושרה ביום 11.12.2024 ותחילתה ביום  
20 5.1.2025 בהתאם להוראות סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-  
21 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). כלומר התוכנית קיבלה תוקף  
22 לאחר הגשת הבקשה, אך טרם מתן ההחלטה בה – החלטה שכאמור ניתנה  
23 ביום 24.7.2025.
- 24 10. כמו כן, נקבע כי הבקשה חורגת ממדיניות מכפילי יחידות הדיור, וכי לא  
25 הוגש דו"ח כלכלי התומך בחריגה זו. בהקשר זה צוין כי מכפיל יחידות  
26 הדיור המבוקש הוא 1:3.11, המניב 28 יחידות דיור, לעומת המכפיל  
27 המותר לפי מדיניות הוועדה המקומית, העומד על שיעור של 1:2.8, המניב  
28 25 יחידות דיור.

11. 1 נוסף על כך, הבקשה נדחתה גם מטעמים טכניים שונים, אשר אינם מעניינם של העררים שלפנינו, ועל כן לא מצאנו מקום להרחיב בקשר לכך. 2
12. 3 העוררים לא השלימו עם החלטת הוועדה המקומית, ומכאן העררים שלפנינו. 4

#### טענות הצדדים

13. 5 העוררים בערר 1052/0825 הם בעלי זכויות בחלקה. לטענתם, יש לאשר את הבקשה להיתר ולאפשר את חיזוק המבנה ומיגונו, שכן מדובר בבניין בן למעלה מ-40 שנה, נטול מרחבים מוגנים, אשר אינו עומד בתקנים בטיחותיים ועירוניים עדכניים. עוד נטען כי מצבו הפיזי של המבנה מחייב את הריסתו ובנייתו מחדש. לגישתם, החלטת הוועדה המקומית מתעלמת ממצוקת הדירור והבטיחות של הדיירים, ומתבססת על שיקולים תכנוניים שאינם הולמים את מאפייני המגרש או את תכליותיה של תמ"א 38. בהקשר זה נטען כי בסביבת המגרש קיימים כבר בניינים גבוהים שנבנו מכוחה של תמ"א 38, וכי דרישת הוועדה המקומית לגרוע מתוספת הקומות המבוקשת אינה מתיישבת עם אופיו של הרחוב. 14
14. 15 העוררת 2 טוענת כי הבקשה נדחתה במחי יד, מבלי שנערך דיון ענייני בהקלות שפורסמו כדין, למרות שלא הוגשה כל התנגדות לבקשה, ולמרות פנייה מנומקת מטעם הדיירים. בהקשר זה נטען כי הוועדה המקומית קבעה שלא הוגש דו"ח כלכלי להצדקת החריגה הנדרשת ממדיניות, בעוד שלטענתה, דו"ח כלכלי מלא הוגש למשיבה ביום 10.10.2024, טרם הדיון בבקשה להיתר, ויש בו כדי לתמוך בחריגה הנדרשת ממדיניות שנקבעה בעניין צפיפות ומספר קומות. לגישתה, התעלמות מדו"ח זה מצביעה על כך שההחלטה התקבלה על בסיס תשתית עובדתית חסרה. 22
15. 23 עוד נטען כי דחיית הבקשה "במלואה" מונעת את הגשתה מחדש, וזאת בשל שינוי הדין בעקבות תיקון 134 לחוק התכנון והבניה, אשר ביטל את מוסד ההקלות. כתוצאה מכך, נותרו בעלי הדירות ללא דרך מעשית לקידום פרויקט התחדשות מכוח תמ"א 38. 26
16. 27 עוד טוענת העוררת 2 כי קיימת הצדקה תכנונית ברורה לאישור הבקשה במתכונתה הנוכחית. בהקשר זה היא מפנה לדו"ח כלכלי מיום 28

- 1 17.8.2025, שנערך מטעמה על ידי שמאי המקרקעין מר יורם ברק (להלן: "ד"ר ברק"), ממנו עולה כי שיעור הרווח בפרויקט עומד על 16.32%,  
2 בעוד ששיעור הרווח בהתאמת הבקשה למדיניות הוועדה המקומית הוא  
3 שלילי, ועומד על 3.02%-. עוד נטען כי מדובר במגרש פינתי, המצוי בין  
4 שני רחובות רחבים, צה"ל ופרוג, אשר מחייב נסיגות משמעותיות ותכסית  
5 מצומצמת. לטענתה, נסיבות אלה מצדיקות בינוי גבוה יותר ומאפשרות  
6 השתלבות מיטבית במרחב. לעניין זה הוצגו דוגמאות שונות מרחוב צה"ל,  
7 למיזמים שבהם אושר מספר קומות גבוה יותר מזה המבוקש בבקשה דנן.  
8
- 9 17. לגישת העוררת 2, הצפיפות המבוקשת, 36.6 יחידות דיור לדונם, אינה  
10 חורגת מהמקובל באזור עירוני. עוד נטען כי שיקולי בטיחות ומיגון,  
11 המהווים אינטרס ציבורי ראשון במעלה, תומכים באישור הבקשה.
- 12 18. נוסף על האמור, טוענת העוררת 2 כי הוועדה המקומית שגתה בפרשנות  
13 הוראותיה של תוכנית רמת ורבר, פרשנות אשר הוצגה לראשונה רק לאחר  
14 הגשת העררים דנן, ולפיה מוצו כלל יחידות הדיור שהתוכנית מאפשרת  
15 תחת ייעוד הקרקע: "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת". לשיטתה,  
16 בדיקה שנערכה בסוף שנת 2019 העלתה כי בתחומה של תוכנית רמת ורבר  
17 קיימות 2,482 יחידות דיור מאושרות תחת ייעוד זה. מתוך מספר זה יש  
18 להפחית 633 יחידות דיור שאינן עומדות בתנאי הסף של תמ"א 38. את  
19 ההפרש (1,849 יחידות דיור) יש לחלק בחצי, וזאת בהתאם להנחה  
20 שעמדה בבסיס אישור התוכנית, לפיה שיעור המימוש האפשרי לייעוד זה  
21 אינו עולה על 50%. בהתאם לכך, יש להכפיל את התוצאה במכפיל 3, אשר  
22 שיקף את מדיניות הוועדה המקומית במועדים הרלוונטיים. כך מתקבלת  
23 תוספת של 2,774 יחידות דיור, מתוכן 925 יחידות הן יחידות דיור קיימות  
24 המיועדות להריסה ובנייה מחדש, ו-1,849 יחידות מהוות תוספת שנועדה  
25 לשמש כתמריץ להריסה ובנייה מחדש של המבנים.
- 26 19. הוועדה המקומית מחזיקה בעמדה שונה. לגישתה, סעיף 5 להוראות  
27 תוכנית רמת ורבר קובע כי תחת הייעוד "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת  
28 אחרת" מותרות 3,412 יחידות דיור בלבד. מספר זה כולל, בהתאם להערה  
29 מס' (13) שבתחתית הסעיף, גם יחידות דיור פוטנציאליות מכוח התוכנית.  
30 על פי נתונים שהופקו על ידי הוועדה המקומית בחודש נובמבר 2022,  
31 מספר יחידות הדיור הקיימות בתחום התוכנית תחת הייעוד האמור עמד

- 1 על 2,482 יחידות. מכאן שההפרש בין מספר זה לבין המגבלה הקבועה
- 2 בסעיף 5 לתוכנית מעלה כי נותרו מכוח התוכנית 930 יחידות דיור בלבד.
- 3 20. בהתאם לבדיקה שנערכה ביום 30.10.2025 (נספח 2 לכתב התשובה
- 4 לערר), עולה כי מספר יחידות הדיור שאושרו בתחום התוכנית, תחת
- 5 הייעוד "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", עומד על 954 יחידות דיור.
- 6 משכך, לשיטת הוועדה המקומית, לא ניתן עוד לאשר בקשות נוספות
- 7 לתוספת יחידות דיור מכוח התוכנית, שכן אישור שכזה יחרוג מהמכסה
- 8 הקבועה ויחייב שינוי תוכנית, שינוי המסור לסמכותה של הוועדה
- 9 המחוזית לתכנון ולבנייה, ואינו ניתן לביצוע במסגרת הליך רישוי.
- 10 21. עוד טוענת הוועדה המקומית כי בהתאם להוראות תוכנית רמת ורבר,
- 11 מספר הקומות המרבי המותר לגבי החלקה, תחת הייעוד "ייעוד עפ"י
- 12 תכנית מאושרת אחרת", הוא 8.5 קומות. לשיטתה, לא ניתן לחרוג
- 13 ממספר זה במסגרת הליך הרישוי.
- 14 22. עוד טוענת הוועדה המקומית כי בהתאם למדיניות שגובשה בהחלטתה
- 15 מיום 24.4.2022, כל בקשה שתיקלט במערכת עד ליום 1.8.2022 תידרש
- 16 לעמוד במכפיל יחידות דיור מירבי של 3:1, למעט מקרים חריגים שבהם
- 17 ניתן יהיה לסטות מכך, בכפוף להגשת דו"ח כלכלי המצביע על רווחיות
- 18 נמוכה. בשלב מאוחר יותר, הוחלט כי בקשות שיוגשו לאחר יום 1.1.2023
- 19 יידרשו לעמוד במכפיל מירבי של 2.8:1.
- 20 23. בכל הנוגע לדו"חות הכלכליים שהוצגו, טוענת הוועדה המקומית כי דו"ח
- 21 ברק לא הוגש לה במועד הרלוונטי, ואילו דו"ח ניר נערך בהתייחס לתכנון
- 22 שאינו תואם את המדיניות שהחילה, ומשכך לא ניתן היה לייחס לו משקל
- 23 במסגרת בחינת הבקשה.
- 24 24. עוד נטען כי שיעור יחידות הדיור שנקבע בתוכנית רמת ורבר מבוסס על
- 25 בחינה פרוגרמטית של צורכי הציבור, ובכלל זאת הקצאת שטחים לצורכי
- 26 חינוך, פנאי ותשתיות. לשיטת הוועדה המקומית, חריגה מהמכסה
- 27 שנקבעה בתוכנית עלולה להביא לכך שלא ניתן יהיה לספק שירותים
- 28 ציבוריים הולמים לאוכלוסייה החדשה שתאכלס את יחידות הדיור
- 29 שייבנו בחריגה מהמספר המאושר.

- 1 25. משכך, אף אם קיים אינטרס ציבורי בחיזוק המבנה הקיים בחלקה,
- 2 אינטרס זה מתאזן ואף נסוג מפני אינטרס ציבורי אחר, שמירה על יכולת
- 3 המערכת לספק שירותים ציבוריים, ובפרט שירותי חינוך.

#### דיון והכרעה

- 4 26. לאחר שעיינו בכלל החומר שהובא בפנינו ושמענו את טענות הצדדים
- 5 שנפרשו לפנינו באופן סדור וממוקד, הגענו למסקנה כי דין הערר
- 6 להתקבל.
- 7 27. השאלה הראשונה הניצבת לפתחנו היא אם אמנם מוצו יחידות הדיור
- 8 שהוקצו בתוכנית רמת ורבר, וזאת ביחס לסיווג: "ייעוד עפ"י תכנית
- 9 מאושרת אחרת".
- 10 28. תוכנית רמת ורבר היא תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת רמת ורבר
- 11 שבפתח תקווה, והיא חלה על שטח של כ-560 דונם, המחולק למתחמים
- 12 המיועדים לתכנון מפורט, למתחמים ציבוריים, וכן לאזור המסווג תחת
- 13 "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" – אזור שיועד להתחדשות עירונית
- 14 מכוחה של תמ"א 38, ואשר לגביו פועלת התוכנית כתוכנית שאושרה
- 15 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לשם הנוחות, נכנה אזור זה להלן: "האזור
- 16 להתחדשות בניינית".
- 17 29. התוכנית הוגשה בשנת 2018, אולם בשל ריבוי התנגדויות שהוגשו לה,
- 18 כמו גם על רקע אירועים שונים שפקדו את מדינת ישראל במהלך התקופה
- 19 בה קודמה, היא אושרה רק בחודש דצמבר 2024.
- 20 30. בגרסה שהופקה ביום 10.7.2019 ניתן ביטוי ראשוני לרעיון התכנוני
- 21 שלפיו תוכנית רמת ורבר תשמש גם כתוכנית שאושרה לפי סעיף 23
- 22 לתמ"א 38. בגרסה זו הוספו הוראות לעניין שיעור זכויות הבנייה שניתן
- 23 יהיה לבקש ולאשר מכוחה בתחום האזור להתחדשות בניינית.
- 24 31. מאחר שהתוכנית מבקשת להוסיף מספר רב של יחידות דיור בכלל
- 25 המתחמים הכלולים בה, היא נתמכה בבדיקה פרוגרמטית של צורכי
- 26 הציבור. במסגרת זו, כל שלב בתוכנית הותנה בפיתוח פתרונות ייעודיים
- 27 לשטחים ולצרכים ציבוריים, בדגש על תחום החינוך.

- 1 32. ביום 18.5.2020 נדונה התוכנית בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית"), ואושרה על ידה להפקדה במתכונת הכוללת תוספת של 3,600 יחידות דיור: מתוכן, 3,300 יחידות דיור במתחמים שיועדו לתכנון מפורט, ו-300 יחידות דיור בתחום האזור להתחדשות בניינית. 5
- 6 [יצוין כי בהחלטות מאוחרות יותר הוגדל מספר יחידות הדיור במתחמים שיועדו לתכנון מפורט.] 7
- 8 33. ביום 29.11.2021 פורסמה גרסה מעודכנת של תקנון התוכנית. לראשונה, 9 הוגדרה בו במפורש מכסת יחידות הדיור המותרות בתחום האזור המיועד להתחדשות בניינית. לפי ההגדרה שנקבעה, מספר יחידות הדיור באזור 10 זה הועמד על 2,662. מספר זה כלל את יחידות הדיור הקיימות, לצד 11 היחידות הפוטנציאליות שהתוכנית ביקשה לאפשר, כמצוין בהערה 10 12 לתקנון באותה עת. 13
- 14 34. לאחר שהופקדה התוכנית, הוגשו לה התנגדויות רבות. בין המתנגדים 15 נמנה גם מהנדס העיר, אשר טען כי לנוכח קידומה של תוכנית כוללת 16 אחרת על ידי הוועדה המקומית, היא תוכנית ההתחדשות הבניינית, אשר 17 נועדה לחול על האזור להתחדשות בניינית, אין עוד צורך בכך שתוכנית 18 רמת ורבר תתפקד כתוכנית שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם 19 לכך, נטען כי יש להסיר את הפונקציה האמורה מגדרי התוכנית.
- 20 35. נוסף על כך, הוגשו התנגדויות רבות גם מצד תושבי השכונה, אשר ביקשו 21 להגדיל את מספר יחידות הדיור שיתאפשר לאשר מכוח התוכנית בתחום 22 האזור להתחדשות בניינית.
- 23 36. לצורך שמיעת ההתנגדויות והכרעה בהן מונה מר אדיב נקאש כחוקר 24 מטעם הוועדה המחוזית (להלן: "החוקר"). בחודש פברואר 2023 פרסם 25 החוקר את המלצותיו שבמסגרתן המליץ לדחות את התנגדותו של מהנדס 26 העיר להסרת הפונקציה שלפיה תוכנית רמת ורבר תפעל כתוכנית 27 שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

- 1 37. לצד זאת, המליץ החוקר להגדיל את מספר יחידות הדיור שהתוכנית מאפשרת באזור להתחדשות בניינית. נוכח חשיבות הדברים, נביא את עיקרי ההמלצה להלן:
- 2
- 3

"תכנון, בינוי ועיצוב עירוני:

ב. גריעת השטח המסומן ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת מהתכנית ותוספת יחידות דיור בתחומו:

2. לקבל באופן חלקי את הטענה לגבי הוספת יחידות דיור המיועדות להתחדשות בניינית. לא ניתן להתעלם מכך שמדובר בתכנית להתחדשות עירונית, אשר במהותה היא מכוונת ליצירת היצע נרחב של יחידות דיור כמענה לביקוש שהוא חלק ממשבר הדיור הפוקד את ישראל בעשורים האחרונים. התכנית סמוכה לתחנת מטר, וכלולה בתחום תמ"א 70, גם אם התכנית הופקדה לפני הפקדת תמ"א 70, ראוי להתייחס למתחם בכללותו כמתחם הנשען על תחבורה ציבורית. בדיקה פרוגרמטית של הצרכים לשטחי ציבור הראתה שניתן להוסיף כ-750 יחידות דיור נוספות מעבר ל-350 יחידות דיור אותן התכנית המופקדת מאפשרת ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת. תוספת יחידות דיור זו עשויה לשפר את הכדאיות הכלכלית וסיכויי המימוש של ההתחדשות הבניינית בצורה שתגביר את יעילות השימוש במשאב הקרקע המוגבלת במדינתנו. מסמכי הפרוגרמה, התחבורה והתשתיות של התכנית יעודכנו בהתאם לאמור ובמידה ויתברר הצורך בתוספת שטחים למבני ציבור, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בדבר הפרשה מבונה עבור גני ילדים ומעונות יום כמענה פרוגרמטי לצרכי ציבור. במידה והמלצתי זו תתקבל על ידי הועדה, הרי שאני ממליץ לוועדה להחליט על קיום הליך לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה בהקשר זה."

- 4 [יצוין כי קיים חוסר אחידות באופן הצגת מספר יחידות הדיור המוצע
- 5 בתחום האזור להתחדשות עירונית, במתכונתה המקורית של התוכנית.
- 6 עם זאת, נראה כי המספר הנכון הוא 300 יחידות דיור.]

38. 1 המלצה זו גובשה בהסכמת הוועדה המקומית, וזאת בהתאם לעמדתה כפי  
2 שפורטה בתגובה שהוגשה לחוקר בהתייחס להתנגדויות. בתגובה ציינה  
3 הוועדה המקומית כי בשים לב לשונות הקיימת בין המתחמים שיועדו  
4 לתכנון מפורט, ניתן להניח בוודאות גבוהה כי מימוש התוכנית ייעשה  
5 בפרק זמן ממושך, ובשיעור של כ-80% בלבד. על יסוד הנחה זו, נמצא כי  
6 קיימת יכולת פרוגרמטית להגדיל את מספר יחידות הדיר באזור  
7 להתחדשות בניינית, ולפיכך הוצע להוסיף 750 יחידות דיר נוספות באזור  
8 זה.

39. 9 עמדתה זו של הוועדה המקומית לוותה בהסדר תחשיבי, ולפיו נכון לשנת  
10 2022, מספר יחידות הדיר הקיימות בתחום האזור להתחדשות בניינית  
11 עמד על 2,482. מתוך מספר זה, 633 יחידות דיר זהו ככאלו שאינן  
12 עומדות בתנאי הסף להתחדשות מכוח תמ"א 38. בהתאם לכך, נמצאו  
13 1,849 יחידות דיר המצויות בבניינים עליהם תחול התוכנית. מספר זה  
14 הוכפל במכפיל של 3:1 המבטא את שיעור התמריץ הנדרש לצורך קידום  
15 מיזמי התחדשות בניינית, והתוצאה שהתקבלה היא 5,547 יחידות דיר.  
16 מתוך הנחה כי שיעור המימוש בפועל יעמוד על 50%, נמצא כי מספר  
17 יחידות הדיר שיידרשו לצורך התחדשות הוא 2,774. משנוספו לכך 633  
18 יחידות הדיר שאינן זכאיות להתחדשות, הוצע על ידי הוועדה המקומית  
19 כי השיעור הכולל של יחידות הדיר בתחום האזור להתחדשות בניינית  
20 יעמוד על 3,407.

21 [ראו פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מספר 20220022  
22 מיום 17.11.2022, שפורסם באתר המקוון של הוועדה המקומית].

40. 23 ביום 1.3.2023 קיימה הוועדה המחוזית דיון בהמלצות החוקר והחליטה  
24 לאמץ את המלצתו לעניין הגדלת שיעור יחידות הדיר באזור להתחדשות  
25 בניינית. לשם נוחות הקריאה, נביא להלן את נוסח ההחלטה הרלוונטית:

"2. ביחס לשינויים הבאים, הוועדה שוקלת לקבל את המלצת  
החוקר בכפוף לפרסום בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון  
והבניה, כפי שיפורט להלן:

א. לאור המלצת החוקר לאשר תוספת של כ-750 יח"ד באזור המיועד על פי תכנית מאושרת אחרת מורה הוועדה על עדכון נספחי הפרוגרמה, התחבורה והתשתיות של התכנית ולבחון את מערך וגודל השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית. במידה ויידרש יש להוסיף להוראות התכנית לייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ולנספח ב' סעיף בדבר הפרשה מבונה עבור גני ילדים ומעונות יום כמענה פרוגרמתי לצרכי ציבור."

- 1.41 נוכח שינוי זה ושינויים נוספים שהוצעו, פורסמה התוכנית שוב להתנגדויות, בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה. 1
- במסגרת זו, עודכן סעיף 5 להוראות התוכנית, ונקבע בו כי מספר יחידות הדיור הכולל בתחום האזור המיועד להתחדשות בניינית יעמוד על 3,412. 2
- מספר זה משקף את המכסה שנקבעה בגרסה המקורית של התוכנית, 2,662 יחידות דיור, בתוספת 750 יחידות דיור. 3
42. מכאן ואילך, ההתייחסות לתוכנית נעשתה כאילו הוקצו מכוחה 1,000 יחידות דיור בתחום האזור להתחדשות בניינית, אף שלכאורה, בהתאם להמלצת החוקר שאומצה בהחלטת הוועדה המחוזית, המספר הנכון הוא 1,050 יחידות דיור – מתוכן 300 יחידות דיור שהוקצו בגרסה המוקדמת של התוכנית, ו-750 יחידות דיור נוספות שהוחלט להוסיף בהסכמת הוועדה המקומית במסגרת הדיון בהתנגדויות. 4
5. [ראו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 10.7.2023 (ישיבה מספר 2023021); החלטת הוועדה המחוזית מיום 24.1.2024 (ישיבה מספר 2024002); החלטת הוועדה המחוזית מיום 26.6.2024 (ישיבה מספר 2024021)]. 5
43. ביום 14.10.2024 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו בעקבות פרסום התוכנית לפי סעיף 106(ב) לחוק. במסגרת זו נדרשה הוועדה גם להתנגדות שלפיה תוספת של 750 יחידות דיור באזור להתחדשות בניינית מחייבת הוספת שטחים לצורכי ציבור. התנגדות זו נדחתה, מהנימוקים שיפורטו להלן: 6

"לדחות את ההתנגדות.

ספק אם תוספת יח"ד שנטען לגביה שמצריכה תוספת שטחי ציבור מהווה הצדקה לדיון מחודש בתכנון שהוצע, תכנון שנדון במסגרת ההתנגדות המקורית ונדחה לגופו. למעלה מהצורך, מציינת הוועדה כי לעניין עמידה בצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מתוספת 750 יח"ד, הנושא נבדק טרם פרסום התכנית מכוח סעיף 106(ב) על ידי הממונה לנושא זה בלשכת התכנון. על פי בדיקתה התכנית מקצה מספיק שטחים מבונים לשימושים כגון גני ילדים, מעונות ושימושים ציבוריים נוספים שאינם בתי ספר, ואף בעודף המחויב לאור כך שלא ניתן לדעת את תזמון המימושים.

באשר לבתי ספר, בהתייחסות העירייה שניתנה ללשכת התכנון נכתב כי סעיף 7.2 בהוראות התכנית כולל מנגנון מעקב אחר הוצאת היתרי בנייה בכלל, וב"ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" בפרט. לתפיסת העירייה המענה הפרוגרמטי לבתי הספר היסודיים יינתן בשלושה בתי ספר בשכונה (בבי"ס אחד העם קווי הבניין כוללים את המרחקים הנדרשים מבנייה ליד תחנת דלק), ובנוסף, במידת הצורך וכהשלמה להם, בכמה בתי ספר יסודיים שנמצאים מצפון לרחוב ז'בוטינסקי (במרחק הליכה של 400-900 מ') בהם זוהתה מגמת התרוקנות. ובאשר למתנ"ס - התכנית מציעה מיקום למתנ"ס אחר בתחומה, חלופי למתנ"ס הקיים ששטחו מיועד לבית ספר.

- |   |                                                                |
|---|----------------------------------------------------------------|
| 1 | 44. לשם הבנת החלטת הוועדה המחוזית, יש להפנות את המבט להוראות   |
| 2 | סעיף 7.2(3) לגרסת התוכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב) לחוק, שנוסחו |
| 3 | כלהלן:                                                         |

## "7.2 מימוש התכנית

(3) הוצאת היתר בנייה מכח תכנית זו בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת מעבר ל-350 יח"ד תהיה כפופה לבחינת כושר הנשיאה העירוני, לרבות התאמת מערכות התשתיות השונות והמענה לשטחי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים). במסגרת זו הוועדה המקומית תבחן את פריסת שטחי הציבור ואספקתם הן בפריסה שכוניתית והן בפריסה כלל

עירונית ובהתאם לכך תקבע בהחלטתה האם ניתן להוציא היתרי בניה בשכונה.

הוועדה תנמק את החלטתה ותקבע תנאים פרוגרמטיים ותשתיתיים הנדרשים וכן צפי לאספקתם.

- 1 45. התמונה העובדתית העולה מתיאור ההליכים עד כה היא כי התוכנית קודמה בהתאם לתפיסה כי מותרות מכוחה 1,050 יחידות דיור בתחום האזור להתחדשות בניינית, וזאת לאחר שהיקף זה נבחן ואומת במסגרת בחינה פרוגרמטית שבוצעה על ידי הגורמים התכנוניים הרלוונטיים בוועדה המקומית. 2
- 3 46. כמנגנון בקרה, נקבע כי הקניית יחידות דיור מכוח התוכנית בשיעור העולה על 350 יחידות דיור, תהא כפופה לבחינה של כושר הנשיאה העירוני, ובכלל זאת נדרשת התייחסות לקיומם ולהספקתם של שטחי ציבור מתאימים, אשר ייתנו מענה לצורכי האוכלוסייה שעתידה להתווסף בשכונה עם אישורן ואיכלוסן של יחידות הדיור. 4
- 5 47. עד כאן לעניין ההיבט העקרוני. ואולם, במבחן המעשה – התמונה מורכבת יותר. כזכור, הוועדה המקומית מחזיקה בעמדה שלפיה מספר יחידות הדיור שהוקצו בפועל מכוח תוכנית רמת ורבר, בתחום האזור המיועד להתחדשות בניינית, עומד על 930 בלבד. מסקנה זו נשענת על ההנחה כי במועד אישור התוכנית עמד מספר יחידות הדיור הקיימות באזור על 2,482. 6
- 7 [מקורו של נתון זה הוא, כאמור, עמדת הוועדה המקומית כפי שנמסרה לחוקר במסגרת הליך ההתנגדויות בשנת 2022]. 8
- 9 48. לכאורה, נתון זה מלמד כי במועד הדיון בהתנגדויות לתוכנית, כבר מוצתה, לפחות בחלקה, תוספת יחידות הדיור שהתוכנית ביקשה להקצות בתחום האזור המיועד להתחדשות בניינית, בהתאם לגרסתה המקורית. 10
- 11 הטעם לכך נעוץ בכך שבמהלך קידומה של תוכנית רמת ורבר, ניתנו היתרי בנייה למיזמי התחדשות בניינית מכוח תמ"א 38, זאת במקביל להתקדמות הליך התכנון. 12

- 1 לפי נתוני הוועדה המקומית, הפער שבין המכסה שנקבעה בתוכנית (2,662) 49
- 2 יחידות דיור), לבין מספר יחידות הדיור הקיימות בפועל באותה עת 2
- 3 (2,482 יחידות דיור), עמד על 180 יחידות דיור מוצעות בלבד. זאת, בניגוד 3
- 4 לנתון שהוצג בעת הפקדת התוכנית, שלפיו התוכנית מבקשת להציע 4
- 5 תוספת של 300 יחידות דיור. 5
- 6 50. נוסף על כך, לפי נתונים שהוצגו עלידי הוועדה המקומית, החל משנת 6
- 7 2019 אושרו בתחום האזור להתחדשות בניינית 954 יחידות דיור – כולן 7
- 8 בטרם נכנסה לתוקף תוכנית רמת ורבר (ראו נספח 2 לכתב התשובה 8
- 9 לערר). 9
- 10 51. על יסוד נתונים אלה, הוועדה המקומית מחזיקה בעמדה שלפיה מכסת 10
- 11 יחידות הדיור שנקבעה בתוכנית רמת ורבר כבר מוצתה, למעשה, עוד 11
- 12 בטרם נכנסה התוכנית לתוקף. לשיטתה, הפחתת מספר יחידות הדיור 12
- 13 הקיימות בעת שלב הדיון בהתנגדויות (2,482 יחידות דיור) מן המכסה 13
- 14 הקבועה בסעיף 5 להוראות התוכנית (3,412 יחידות דיור) מובילה 14
- 15 לתוספת אפשרית של 930 יחידות דיור בלבד. יתרה מכך, לפי פרשנות זו, 15
- 16 עולה כי מספר יחידות הדיור שאושרו בהיתרי בנייה בתחום האזור 16
- 17 המיועד להתחדשות בניינית חורג מהמכסה המרבית שנקבעה בתוכנית, 17
- 18 שכן בפועל אושרו 954 יחידות דיור. 18
- 19 52. תוצאה זו מעוררת שני קשיים מהותיים: ראשית, ככל שתתקבל הפרשנות 19
- 20 שלפיה אין עוד אפשרות לאשר יחידות דיור נוספות בתחום האזור 20
- 21 להתחדשות בניינית, הרי שמשמעות הדבר היא כי התוכנית אושרה מבלי 21
- 22 שתהא ניתנת למימוש בפועל. במילים אחרות, תוכנית רמת ורבר, ככל 22
- 23 שהיא נוגעת לאזור זה, קודמה לשווא. 23
- 24 53. שנית, וקושי חמור לא פחות – במצב הדברים שנוצר, שבו התוכנית 24
- 25 מחליפה את תמ"א 38 בתחומה, נותר 'ריק תכנוני': אין עוד אפשרות 25
- 26 לפעול מכוח תמ"א 38, שתוקפה פג; ומנגד, תוכנית ההתחדשות הבניינית 26
- 27 הכלל-עירונית, שהחליפה את תמ"א 38 ביתר חלקי העיר, אינה חלה 27
- 28 בתחומי תוכנית רמת ורבר. 28
- 29 54. אפשרות פרשנית אחרת היא כי המכסה שנקבעה בתוכנית רמת ורבר 29
- 30 מתייחסת ליחידות דיור סטטוטוריות בלבד – קרי, ליחידות שאושרו 30

- 1 מכוח תוכניות מאושרות. לפי פרשנות זו, התוכנית מציעה תוספת של  
2 1,050 יחידות דיור מעבר ליחידות המאושרות סטטוטורית, ומשכך אין  
3 לכלול במניין זה יחידות דיור שנוספו במסגרת היתרי בנייה שניתנו מכוח  
4 תמ"א 38 במהלך קידום התוכנית.
- 5 55. לאחר עיון מעמיק, סברנו כי הפרשנות הנכונה היא זו שלפיה מספר  
6 יחידות הדיור המפורט בסעיף 5 להוראות התוכנית מתייחס ליחידות  
7 דיור המאושרות סטטוטורית, לצד אלה שניתן לאשר מכוח תוכנית רמת  
8 ורבר. את עמדתנו נבאר להלן.
- 9 56. כידוע, מעמדה הנורמטיבי של תוכנית מתאר הוא כשל חיקוק, ולפיכך  
10 פרשנות הוראותיה כפופה, בשינויים המחויבים, לכללי הפרשנות החלים  
11 על דברי חקיקה בכלל. נקודת המוצא לפרשנות הוראה נורמטיבית היא  
12 בלשונה. מתוך קשת האפשרויות שהלשון מאפשרת, על הפרשן לבחור  
13 באותה פרשנות המגשימה בצורה מיטבית את תכליתה של הנורמה.  
14 תכליתה של תוכנית מתאר נגזרת מהמטרות, הערכים, המדיניות  
15 והפונקציות החברתיות שהיא מבקשת לקדם, כפי שהם עולים ממכלול  
16 הוראות התוכנית, נספחיה, דברי ההסבר וההקשר התכנוני הכולל שבו  
17 היא פועלת (ע"מ 241/12 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז  
18 דרום נ' 92 בית זיקוק אשדוד בע"מ (נבו 9.8.2012)).
- 19 57. כאשר דבר חקיקה, ובכלל זאת תוכנית, ניתן למספר פירושים אפשריים,  
20 יש להעדיף את הפירוש ה"מקיים", קרי זה המאפשר את תחולתה  
21 ויישומה של התוכנית, על פני פירוש שמוביל למסקנה שלפיה הוראות  
22 התוכנית אינן ניתנות ליישום. עיקרון זה נובע מתכלית פרשנית כללית,  
23 שלפיה אין לבכר פרשנות המביאה לבטלות או לסרק, כל עוד קיימת  
24 פרשנות חלופית סבירה המאפשרת את קיום הנורמה (השוו: ע"א  
25 3213/97 יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה,  
26 נג(4) 625 (1999)).
- 27 58. אכן, אף שהפרשנות המקיימת זוכה לעדיפות, אין מדובר בעדיפות בלתי  
28 מסויגת. כל פרשנות חייבת להישען על אפשרות לשונית סבירה הגלומה  
29 בנוסח התוכנית, ואינה יכולה לחרוג מגבולות הלשון או להביא לכתיבה  
30 מחדש של הוראותיה. לשון התוכנית היא המגדירה את גבולות המותר

1 לפרשן – והיא המגרש שבתוכו מתקיים המשחק הפרשני (השוו: בר"מ  
2 6526/19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רות נקר (נבו  
3 16.2.2021)).

4 59. כאמור, ענייננו בפרשנותה של ההוראה הקבועה בסעיף 5 להוראות  
5 תוכנית רמת ורבר, אשר קובעת כי בתחום האזור להתחדשות בניינית  
6 מותרות 3,412 יחידות דיור בלבד. לצדו של מספר זה מופיעה הערה  
7 שמספרה (13), אשר נוסחה כלהלן:

"כולל יחה"ד פוטנציאליות במסגרת נספח ב' שבהוראות  
התכנית. נפחי הבינוי ייקבעו בהתאם להוראות נספח ב'  
שבהוראות התכנית."

8 60. נספח ב' לתוכנית רמת ורבר כולל הוראות ייחודיות להוצאת היתרי בנייה  
9 במגרשים שבאזור להתחדשות בניינית, וכן מגבלות בנייה ופיתוח החלות  
10 עליהם. הוראות אלה מהוות, בהתאם לסעיף 1.1 לנספח ב', גם הוראות  
11 לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ולפיכך הן חלות לצורך קידום מיזמים  
12 להתחדשות בניינית בתחומי התוכנית.

13 61. מאחר שהתוכנית אינה מבהירה במפורש האם המספר 3,412 משקף את  
14 סך יחידות הדיור הסטטוטוריות בלבד, או שמא כולל הוא גם יחידות  
15 דיור שאושרו עלידי הוועדה המקומית, תהא המסגרת התכנונית  
16 שאפשרה זאת אשר תהא, נדרש לעיין בהשתלשלות הליך התכנון, על מנת  
17 לעמוד על מטרות התוכנית ותכליתה.

18 62. כנקודת מוצא עקרונית, יש לעמוד על כך שתוכנית רמת ורבר קודמה  
19 מתוך הנחה כי יהא בכוחה לאפשר תוספת של 1,050 יחידות דיור – וזאת  
20 מבלי לייחס משקל להיתרי בנייה שניתנו במהלך הליך התכנון.  
21 אינדיקציה ברורה לכך עולה מן האופן שבו התייחסו החוקר והוועדה  
22 המחוזית לנתונים שהוצגו עלידי הוועדה המקומית במסגרת הדיון  
23 בהתנגדויות.

24 63. לו החוקר או הוועדה המחוזית היו מקבלים את הנתונים שהציגה הוועדה  
25 המקומית, סביר להניח כי לא היו רואים בתוכנית הצעה לתוספת של  
26 1,050 יחידות דיור, אלא תוספת של 930 יחידות דיור בלבד – דהיינו, 180

- 1 יחידות דיור בהתאם לנתוני הוועדה המקומית ביחס לגרסה המקורית של
- 2 התוכנית, בצירוף תוספת של 750 יחידות דיור, כהמלצת החוקר.
- 3 64. מאחר שלא חל שינוי במספר יחידות הדיור שהתוכנית ביקשה לאפשר,
- 4 חרף הצגת נתונים שלפיהם ניתנו היתרי בנייה העלולים, לכאורה, להביא
- 5 לצמצום מכסה זו – יש להניח כי מוסד התכנון אשר אישר את התוכנית
- 6 לא ראה לכלול, במניין הקבוע בסעיף 5 להוראות התוכנית, גם יחידות
- 7 דיור שאושרו בהיתרי בנייה.
- 8 65. ואכן, משהוחלט להגדיל את שיעור יחידות הדיור ב-750 יחידות דיור
- 9 נוספות, ההתייחסות לתוכנית היתה כזו שלפיה היא מציעה 1,000 יחידות
- 10 דיור (ולמעשה 1,050 יחידות דיור) תחת האזור להתחדשות בניינית. בכך
- 11 יש תימוכין למסקנה שלפיה הוראות התוכנית מתייחסות אך ורק
- 12 ליחידות דיור שמקורן בתוכניות מאושרות, כפי שהיו במועד הפקדת
- 13 תוכנית רמת ורבר.
- 14 66. ויודגש: נתון זה הובא במספר החלטות של הוועדה המחוזית, ולמרות
- 15 זאת הוועדה המקומית לא הציגה עמדה סותרת. למעט הנתונים שהועברו
- 16 לעיונו של החוקר, לא התריעה הוועדה המקומית על קיומו של פגם
- 17 לכאורי בתוכנית, אף שלכאורה היה בידיה להיווכח כי ככל שהליך
- 18 התכנון מתקדם – כך מצטמצמת בפועל יכולת המימוש של מכסת יחידות
- 19 הדיור שמבקשת התוכנית לאפשר.
- 20 67. אדרבה, ניתן אף להצביע על כך שבהתנגדות שהגיש מהנדס העיר, נטען
- 21 כי יש להחיל על האזור המיועד להתחדשות בניינית את התוכנית
- 22 להתחדשות בניינית הכלל-עירונית – טענה המלמדת, לכאורה, כי אף
- 23 לשיטת הוועדה המקומית, הנחת המוצא הייתה שהתחדשות בניינית
- 24 תתאפשר באזור זה, ואף ייתכן שללא מגבלה כמותית.
- 25 68. תמיכה נוספת לכך מצויה בדו"ח החוקר, שדן בהתנגדות שהגיש מר חיים
- 26 מוריס, העורר בערר 1052/0825, במסגרתה טען כי יש להבטיח את
- 27 מימושה של תמ"א 38 במגרשו. התנגדות זו נדחתה, בקביעה כי "התוכנית
- 28 אינה פוגעת באפשרויות המימוש לפי תמ"א 38". וכך נאמר לעניין זה:

7. חיים מוריס – נציגות צה"ל 23

[...]

טיעונים:

א. להוסיף להוראת התוכנית הוראות מעבר שיאפשרו לממש את הזכויות בחלקה על ידי קידום תמ"א 38/2 והוספת יחס כפיפות אליה בהתאם.

משיבים להתנגדות:

ציפי גלבר, עיריית פתח תקווה – יזמית התוכנית

א. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המימוש לפי תמ"א 38. התוכנית כוללת נספח של הנחיות לבניה לפי תמ"א 38. מעבר לאמור הוועדה המקומית יזמה תכנית כוללת לעיר המפרטת את התאנים להתחדשות עירונית לפי תמ"א 38.

המלצות:

א. להוסיף להוראות התוכנית הוראות מעבר שיאפשרו לממש את הזכויות בחלקה על ידי קידום תמ"א 38/2 והוספת יחס כפיפות אליה בהתאם. – לדחות את הטענה. התכנית אינה פוגעת באפשרויות המימוש לפי תמ"א 38 והיא כוללת נספח של הנחיות לבניה לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.

1 69. ודוק, לו אכן הכוונה היתה להביא בחשבון גם יחידות דיור שנוספו  
2 במהלך הליך התכנון מכוח היתרי בנייה שניתנו בהתאם לתמ"א 38, כי  
3 אז היה מקום להעלות ספק ממשי באשר ליכולת להוציא היתרי בנייה  
4 נוספים מכוח התוכנית, כבר במועד אישורה. בהקשר זה, לא היה יסוד  
5 לדחות את ההתנגדות שהוגשה מטעם נציגות החלקה. ואולם, לא זו היתה  
6 עמדת החוקר; לא כך סברה הוועדה המחוזית, אשר אימצה את  
7 המלצותיו; ולא זו היתה עמדת הוועדה המקומית.

8 70. מסקנה דומה עשויה להתקבל מבעד לפרספקטיבה תכנונית נוספת. עצם  
9 הגדרת האזור להתחדשות בניינית תחת הסימבול של "ייעוד על-פי תכנית  
10 מאושרת אחרת" מלמדת כי הייעוד התכנוני של אזור זה נגזר מן

- 1 הייעודים שנקבעו בתוכניות תקפות שקדמו לתוכנית רמת ורבר. משכך,  
2 באזור זה חלה תוכנית פת/2000 תוכנית המתאר של פתח תקוה (1992),  
3 ועל חלקים ממנו חלה גם תוכנית פת/במ/14/2000 (1992). תוכניות אלו  
4 מגדירות, ביחס לכל ייעוד קרקע שנקבע בהן, את זכויות הבנייה לרבות  
5 מספר יחידות הדיור המותרות מכוחן, ולצרכי הליכי תכנון יחידות אלה  
6 נחשבות ליחידות דיור סטטוטוריות.
71. 7 בשים לב לכך, יש להפנות לסעיף 4.1.2 להוראות תוכנית רמת ורבר, שם  
8 נקבע: "תוכניות תקפות ימשיכו להיות בתוקף, למעט בחלקות בהן מבוקש  
9 להוציא היתר בנייה עפ"י נספח ב'... או תוכנית מפורטת מכח תמ"א/38  
10 שתחליף אותה". משמע, התוכניות התקפות, תוכנית פת/2000 ותוכנית  
11 פת/במ/14/2000, נותרות בתוקפן, וניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה.
72. 12 ואולם, וזה העיקר לענייננו: מקום שבו הופקו היתרי בנייה מכוח תוכניות  
13 אלה, אין בכך כדי לשנות את מספר יחידות הדיור שנספרו לצורך הליך  
14 התכנון. הליכי רישוי המתבצעים מכוח תוכניות תקפות אינם משנים את  
15 נתוני הבסיס שעמדו בפני מוסד התכנון. זאת, בשונה מיחידות דיור שאינן  
16 נובעות מהליך תכנוני סדור, כגון יחידות שאושרו בדרך של הקלה או  
17 מכוח תמ"א 38, שהן זכויות שאינן מוקנות ותלויות בהפעלת שיקול דעת  
18 תכנוני של הוועדה המקומית.
73. 19 היבטים אלה ממחישים את הקושי הטמון בעמדת הוועדה המקומית.  
20 הרעיון שלפיו יש להביא במניין גם יחידות דיור שאושרו במסגרת הליכי  
21 רישוי, אשר לא הוקנו בהליך תכנוני סדור, משמעו כי מוסד התכנון נדרש  
22 להישען על נתונים משתנים, המתעדכנים תדיר, וזאת בהיעדר יכולת  
23 ממשית להתחקות אחריהם באופן שיטתי ומהימן.
74. 24 המקרה שלפנינו ממחיש קושי זה באופן מובהק: מאז שנקבעה מכסת  
25 יחידות הדיור המאושרות בהתאם למצב הסטטוטורי הקיים, חלו  
26 שינויים נרחבים במסד הנתונים, עד כדי שלילת היתכנות מימושה של  
27 התוכנית – וכל זאת מבלי שניתנה לכך התייחסות, ומבלי שהדבר הובא  
28 לידיעת מוסד התכנון במועד. יתרה מכך, לא זו בלבד שהנתונים האמורים  
29 לא דווחו לגורמים הרלוונטיים, אלא שגם במסגרת ההתנגדויות שהגישה  
30 הוועדה המקומית עצמה לא ניתן ביטוי לקושי זה. בכך נוצר הרושם,

- 1 המטעה לכאורה, כי התוכנית ניתנת ליישום, אף שלשיטת הוועדה
- 2 המקומית כלל יחידות הדיור שהתוכנית מבקשת לאפשר, כבר מוצו עובר
- 3 לאישורה.
- 4 75. לטעמנו, פרשנות זו אינה סבירה, שכן בהיעדר יכולת בקרה ומעקב, ומבלי
- 5 שמונח לפני מוסד התכנון מסד נתונים ברור, מהימן ומעוגן סטטוטורית,
- 6 לא ניתן לגבש החלטה סדורה באשר למשמעותה התכנונית של התוכנית
- 7 המובאת לאישור. פרשנות כזו פוגעת פגיעה ממשית בעיקרון הוודאות
- 8 שעל תוכנית להבטיח, ובמיוחד לעניין מספר יחידות הדיור שהיא מבקשת
- 9 להוסיף. קל וחומר שכך הוא מקום שמספר יחידות הדיור עמד במוקד
- 10 התנגדויות, נדון בהרחבה במסגרת הליך אישור התוכנית, ולוה בבחינה
- 11 פרוגרמטית מצד מוסדות התכנון.
- 12 76. חיזוק למסקנה האמורה ניתן למצוא ב"נוהל מבא"ת" ("מבנה אחיד
- 13 לתכניות") שפורסם על-ידי מינהל התכנון. מדובר בנוהל אחיד וכלל-ארצי
- 14 להגשת תוכניות, אשר נועד לענות על שלושה צרכים עיקריים: יצירת שפה
- 15 תכנונית אחידה, מחשוב מערכת הגשת התכניות ושיפור רמתן המקצועית
- 16 והמשפטית. נוהל זה נכנס לתוקפו בחודש אפריל 2006, וחל, בין היתר,
- 17 על תוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות. בהמשך הוטמעה מערכת
- 18 מקוונת להגשת תכניות בהתאם לנוהל מבא"ת, אשר הנחילה שפה אחידה
- 19 בין כלל הגורמים הפועלים בתחום התכנון, תרמה לקיצור זמן הטיפול
- 20 בתוכניות, ושיפרה את דיוקן, מובנותן ועמידותן המשפטית של התוכניות
- 21 המוגשות.
- 22 77. בהתאם למערכת מבא"ת ולנוהל מבא"ת, קידום של תוכנית מחייב
- 23 שימוש במסד נתונים מדויק המשקף את המצב הסטטוטורי הקיים
- 24 בפועל, המכונה במערכת "מצב מאושר". לשם כך, נדרש עורך התוכנית
- 25 להזין נתונים כמותיים מדויקים בדבר זכויות הבנייה המאושרות
- 26 סטטוטורית, ובכלל זה, מספר יחידות הדיור המאושרות.
- 27 78. יתרה מזו, סעיף 1.9.1.ה לנוהל מבא"ת (מהדורה 1.3) מורה במפורש כי:
- 28 "בעמודת "מצב מאושר" יש להציג נתונים שניתן היה להוציא עבורם
- 29 היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות (זכויות מוקנות)". כלומר, אך ורק
- 30 נתונים סטטוטוריים שמקורם בתוכניות מאושרות נכללים במסד

- 1 הנתונים המחייב – ולא נתונים שמקורם בהקלות או מכוח תמ"א 38 אשר
- 2 אין להם תוקף תכנוני מוקנה.
- 3 79. בהקשר זה, הודגש בנוהל כי "אין לפרט בעמודה זו זכויות שניתנו בהקלה
- 4 או מכוח תקנות כלשהן, וגם לא זכויות מוקנות מכוח תכנית נושאית
- 5 החלה על השטח". הוראה זו מלמדת באופן חד וברור כי אך ורק זכויות
- 6 שמקורן בתוכנית מאושרת באות בכלל הנתונים הכמותיים לצורך הגדרת
- 7 "המצב המאושר". מכאן, שיחידות דיור שאושרו בהיתרי בנייה מכוח
- 8 הקלה, או מכוח תמ"א 38, אינן נכללות במניין זה, ואינן חלק ממסד
- 9 הנתונים הסטטוטורי המחייב.
- 10 80. למקרא הוראות אלה, ובהתחשב במכלול נסיבות העניין, הפרשנות שלפיה
- 11 המספר הקבוע בסעיף 5 לתוכנית רמת ורבר מתייחס ליחידות הדיור
- 12 הסטטוטוריות, קרי, יחידות הדיור המאושרות מכוח תוכניות תקפות,
- 13 בצירוף יחידות הדיור שמוצעות בתוכנית עצמה, נראית, על פני הדברים,
- 14 סבירה יותר ומעוגנת היטב במתווה התכנוני הכלל-ארצי המחייב.
- 15 81. ואכן, יש ליתן משקל לעובדה כי הליך התכנון לווה בבחינה פרוגרמטית,
- 16 דבר המלמד, לכאורה, על כוונה להגביל את היקף יחידות הדיור
- 17 שיאושרו. נתון זה תומך בפרשנות מצמצמת של הוראות התוכנית, על מנת
- 18 שלא תתאפשר תוספת בלתי מבוקרת של יחידות דיור החורגת מן האיזון
- 19 התכנוני שנקבע.
- 20 82. לעניות דעתנו, תכליתה של ההוראה הקובעת את מספר יחידות הדיור
- 21 המרבי בתוכנית היא לאפשר קידום של התחדשות עירונית באופן הדרגתי
- 22 ומבוקר, תוך שמירה על איזון תכנוני ראוי בין צורכי המגורים לבין
- 23 היכולת לספק שירותים ציבוריים לאוכלוסייה העתידה להתווסף.
- 24 בהקשר זה, וכפי שצוין לעיל, התוכנית לוותה בבחינה פרוגרמטית
- 25 מקיפה, שעסקה בהיקפי שטחי הציבור הנדרשים לשם תמיכה באותה
- 26 אוכלוסייה.
- 27 83. הצורך בהבטחת מענה תכנוני הולם לשטחי הציבור שיידרשו בעקבות
- 28 תוספת יחידות הדיור המוצעת בתוכנית בא לידי ביטוי מובהק גם בדו"ח
- 29 החוקר. בדו"ח זה צוין כי ההמלצה להוספת 750 יחידות דיור נוספות
- 30 בתחום האזור המיועד להתחדשות בניינית ניתנה רק לאחר שהובהר כי

קיימת לכך התכנות פרוגרמטית מספקת. אף בהחלטת הוועדה המחוזית, 1  
אשר אימצה את המלצת החוקר, נקבע כי יש לעדכן את נספחי הפרוגרמה, 2  
באופן שיבטיח את היכולת לספק מענה ראוי לצורכי הציבור, הן בתחום 3  
מוסדות הציבור והן בתחום השטחים הפתוחים, כתוצאה מהגדלת מכסת 4  
יחידות הדיור. 5

84. במקביל לכך, הוסף סעיף 7.2 להוראות התוכנית, הקובע מנגנון בקרה 6  
לעניין מתן היתרי בנייה. סעיף זה מחייב קיום בחינה פרוגרמטית ייעודית 7  
לאחר אישורן של 350 יחידות דיור מכוח התוכנית, וזאת אף אם טרם 8  
מוצו כלל יחידות הדיור שנקבעו במכסה הכוללת (3,412 יחידות). מטרתו 9  
של מנגנון זה היא להבטיח כי תוספת יחידות הדיור תיעשה תוך שמירה 10  
על האיזונים התכנוניים הנדרשים, ובפרט בהתייחס למענה בתחום שטחי 11  
הציבור. 12

85. אם כן, התוכנית עצמה כוללת מנגנון בקרה פנימי, שנועד להתמודד עם 13  
קשיים פרוגרמטיים אפשריים הנובעים מתוספת יחידות הדיור שהיא 14  
מציעה. לשיטתנו, קיומם של מנגנוני איזון אלו תומך במסקנה שלפיה 15  
התוכנית מציעה תוספת של 1,050 יחידות דיור, וזאת ללא זיקה ליחידות 16  
דיור שאושרו בהיתרי בנייה במהלך קידום הליך התכנון. 17

86. כמו כן, יש לזכור כי מבחינה קונספטואלית, ההתבוננות בתוכנית נעשית 18  
מנקודת מבט המתמקדת בשכונת רמת ורבר, ואולם אין מדובר בשכונה 19  
המנותקת מסביבתה. בפועל, המענה לצורכי הציבור ניתן הן בתחומיה 20  
והן מחוצה לה – מבלי לקשור את המענה לאזור הספציפי שבו הוא ניתן 21  
(האזור המתחמי, לעומת האזור שבו ניתן להוציא היתרים בהתאם לנספח 22  
ב'). שטחי המתחמים המתאריים מצויים כיום בהליכי קידום בוועדה 23  
המחוזית, וככל שיתעורר צורך ניתן להרחיב בתחומם את המענה לצורכי 24  
הציבור. 25

87. כמו כן, לא נעלמו מעינינו הנתונים שהוצגו לחוקר, אשר לכאורה מעידים 26  
על כך שתפיסת הוועדה המקומית היתה כי מניין יחידות הדיור 27  
המאושרות כולל גם יחידות שאושרו בהיתרי בנייה, בין אם מכוח תמ"א 28  
38 עצמה ובין אם מכוח הקלות. ואולם, עמדה זו משתמעת בעקיפין בלבד, 29  
ולא הובעה במפורש. משכך, ובשים לב למכלול הטענות והנימוקים 30

- 1 שהעלתה הוועדה המקומית במהלך הליך התכנון, לא נמצא לפנינו נתון
- 2 אחד בעל משקל משמעותי שיש בו כדי לתמוך בעמדתה. בנסיבות אלה,
- 3 ולעניות דעתנו, הנתוב הנכון לפרשנות הוראות התוכנית הוא זה שמוביל
- 4 לפרשנות מקיימת.
- 5 88. על רקע זה, אנו סבורים כי מספר יחידות הדיור הכולל שנקבע בתוכנית
- 6 (3,412 יחידות דיור) אינו מושפע מיחידות דיור שאושרו בהיתרי בנייה
- 7 במהלך הליך התכנון. מכסה זו מבטאת תוספת אפשרית של 1,050 יחידות
- 8 דיור, אשר טרם מוצתה.
- 9 89. בהתאם לכך, אנו מקבלים את עמדת העוררים, וקובעים כי טרם מוצו
- 10 יחידות הדיור המותרות מכוח התוכנית בתחום האזור המיועד
- 11 להתחדשות בניינית. זאת, נוכח הנתונים שהוצגו לפנינו, מהם עולה כי
- 12 כלל יחידות הדיור שאושרו באזור זה, אושרו בטרם כניסתה לתוקף של
- 13 התוכנית.
- 14 90. על כן, משהגענו לכלל מסקנה כי התוכנית מאפשרת את מספר יחידות
- 15 הדיור המבוקש במסגרת הבקשה להיתר, נעבור עתה לבחינת נימוקי
- 16 החלטת הוועדה המקומית.
- 17 91. כאמור, שני נימוקים מרכזיים עמדו בבסיס החלטת הוועדה המקומית
- 18 לדחות את הבקשה. הנימוק הראשון עניינו בכך שהבקשה חורגת ממספר
- 19 הקומות המרבי שנקבע בתוכנית רמת ורבר ביחס לחלקה מושא הבקשה.
- 20 הנימוק השני לדחיית הבקשה נוגע לכך שהבקשה חורגת ממדיניות
- 21 מכפילי יחידות הדיור שנקבעה על ידי הוועדה המקומית, ואינה עומדת
- 22 ביחס המירבי שנקבע במסגרתה.
- 23 92. לאחר עיון, סברנו כי יש מקום לסטות ממדיניות הוועדה המקומית בשני
- 24 הנושאים האמורים.
- 25 93. נפתח בנימוק הנוגע למספר הקומות המותר. כפי שפורט, במסגרת
- 26 הבקשה להיתר מבוקשות 9.5 קומות מגורים מלאות מעל קומת קרקע,
- 27 וכן 3 קומות מרתף. הבקשה נסמכת על שילוב של זכויות בנייה: 4 קומות
- 28 מכוח תוכנית פת/2000, 2 קומות בהקלה, ו-3.5 קומות מכוח תמ"א 38,
- 29 בהתאם להוראות נספח ב' לתוכנית רמת ורבר.

- 1 94. הוועדה המקומית גרסה כי תוכנית רמת ורבר מתירה תוספת של עד 3.5 קומות בלבד על גבי מספר הקומות המותר בתוכניות התקפות, ולפיכך אין לאפשר את הקומות הנוספות שהתבקשו במסגרת ההקלה – קרי, תוספת של 2 קומות מעבר למכסה זו. משמעות הדבר היא שלגישת הוועדה המקומית, הבקשה חורגת מהוראות התוכנית.
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 95. טענה דומה לזו שהעלתה הוועדה המקומית נדונה ונדחתה בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1009-05-25 חברת פליגמן את לנדא בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (נבו 6.7.2025) (להלן: עניין פליגמן). באותו מקרה נקבע כי תוכנית רמת ורבר אינה גורעת מסמכותה של הוועדה המקומית לדון ולהכריע בבקשות להקלה שהוגשו מכוח סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, ובלבד שהדבר נעשה בכפוף להוראות סעיף 151(ב) לחוק, בנוסחן טרם כניסתו לתוקף של תיקון מס' 134 לחוק. בהתאם לכך, נקבע כי היה על הוועדה המקומית לדון בבקשות להקלה לגופן, ולבחון אם יש לאשרן על בסיס שיקולים תכנוניים רלוונטיים, ולא להימנע מדיון בהן מתוך הנחה שתחולת התוכנית שוללת אפשרות זו (ראו בהרחבה בסעיפים 104–113 להחלטה האמורה).
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17 96. מאחר שענייננו בחלקה הממוקמת בפינת הרחובות צה"ל (ממערב) ופרוג (מדרום), חלים עליה שני קווי בניין קדמיים, המחייבים שמירה על מרווחים משמעותיים מגבול הרחוב: קו בניין של 5 מטרים לכיוון רחוב צה"ל, ו-7 מטרים לכיוון רחוב פרוג, זאת בהתאם להוראות תוכנית פת/746 משנת 1975.
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22 97. במצב דברים זה, ובשים לב להגבלות קווי הבניין החלים על החלקה, המובילים לצמצום משמעותי של שטח הבינוי האפשרי, לא קיימת אפשרות מעשית לממש את מלוא זכויות הבנייה שניתן להקנות למיזם מכוח תמ"א 38, בהתאם לנספח ב' להוראות תוכנית רמת ורבר, מבלי להיזקק לבנייה לגובה. בנסיבות אלו, מתקיימת הצדקה תכנונית ברורה לבחינת בקשה להקלה לשם תוספת קומות, לשם מיצוי זכויות הבנייה.
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28 98. נוסף על כך, תוספת הקומות המבוקשת אינה חורגת מאופייה הבנוי של הסביבה. כך למשל, בצמוד לחלקה, מכיוון מערב, אושרו בניינים בני 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית המוקמת על קומת עמודים. כן,
- 29
- 30

- 1 בחלקות 783–784 בגוש 6373, אשר מצויות בסביבתה הקרובה של
- 2 החלקה, אושרה בנייה של 8 קומות מלאות וקומה תשיעית חלקית מעל
- 3 קומת עמודים. דוגמאות אלה הן מייצגות בלבד, וקיימים מיזמים נוספים
- 4 בסביבת החלקה, המאופיינים בתצורת בנייה דומה.
- 5 99. בהינתן שמדובר בהקלה שלה הצדקה תכנונית ברורה, ואשר אינה חורגת
- 6 מאופיים של מיזמים דומים שאושרו בשנים האחרונות בסביבת החלקה,
- 7 סברנו כי אין מניעה לאשרה. דברים אלה מקבלים משנה תוקף שעה
- 8 שמטרת ההקלה היא לאפשר את קידומו של מיזם מכוח תמ"א 38, אשר
- 9 מעצם טיבו נועד לחיזוק ולחידוש מבנים קיימים במסגרת עירונית
- 10 צפופה.
- 11 100. על חשיבותה הציבורית והתכנונית של תמ"א 38 עמדנו בהרחבה
- 12 בהחלטות קודמות שניתנו על ידינו, והמבקש להרחיב יעין שם (עניין
- 13 פליגמן; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1028-05-25 קטה
- 14 התחדשות עירונית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח
- 15 תקווה (נבו 10.9.2025); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1029-06-
- 16 25 ציפורה בנובה נ' דניס גולוסוב-וורסבורג (נבו 18.9.2025); ערר
- 17 (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1025-04-25 א.ש. חישוב ובינוי נדל"ן
- 18 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה (נבו 20.8.2025); ערר (ועדות
- 19 ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1069-11-24 דבקה פרידמן נ' הוועדה
- 20 המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (נבו 2.2.2025)).
- 21 101. על כן, ובהינתן כי לא הוגשו התנגדויות לבקשה, אנו מאשרים את תוספת
- 22 הקומות המבוקשת במסגרת ההקלה. בהתאם לכך, תתאפשר הקמתן של
- 23 9.5 קומות מגורים מלאות מעל קומת הקרקע, כמבוקש.
- 24 102. בכל הנוגע למספר יחידות הדיור המבוקשות, מתקבלת תוצאה דומה,
- 25 וזאת בנסיבות הקונקרטיות של המקרה. כפי שנקבע בעניין פליגמן, עיון
- 26 בהוראות תוכנית רמת ורבר מלמד כי אין בהן הוראה מפורשת המגבילה
- 27 את האפשרות להוסיף יחידות דיור במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א
- 28 38, לרבות במיזמים של הריסה ובנייה מחדש. בהקשר זה נדחתה
- 29 התנגדות מהנדס העיר, שביקש להבהיר ולהגביל את אופן חישוב מספר
- 30 יחידות הדיור במיזמים מסוג זה. דחיית ההתנגדות שיקפה את עמדת

1 הוועדה המחוזית, שלפיה אין מקום להוסיף מגבלות מפורשות במסגרת  
2 מסלול התמ"א, מקום שבו התוכנית עצמה אינה כוללת אותן. לעניין זה  
3 קבעה הוועדה המחוזית כי "התוכנית כפי שפורסמה לא כללה הוראה  
4 לעניין הצפיפות או גודל יח"ד, ולפיכך ראוי שהנושא ייבחן בכל היתר  
5 והיתר בהתאם לנסיבותיו".

6 103. בשים לב לעמדת הוועדה המחוזית, ובהיעדר הוראה מפורשת בתוכנית  
7 רמת ורבר המגבילה את צפיפות יחידות הדיור שניתן לאשר במסגרת  
8 בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, המסקנה המתבקשת היא כי לוועדה  
9 המקומית נתון שיקול דעת רחב בבחינת בקשות לתוספת יחידות דיור.  
10 שיקול דעת זה יש להפעיל בהתאם לעקרונות התכנון, מדיניות מאושרת  
11 ותשתית תכנונית ופרוגרמית רלוונטית.

12 104. בהתאם לדו"ח ברק, שיעור הרווח הצפוי בפרויקט, במתכונתו המבוקשת,  
13 עומד על 16.32%. במסגרת הדיון, נשאל מר ברק מהו שיעור הרווח שצפוי  
14 להתקבל ככל שמספר יחידות הדיור יצומצם בהתאם למכפיל 1:2.8,  
15 התואם את מדיניות הוועדה המקומית. בתשובתו ציין כי צמצום כאמור  
16 יפחית את שיעור הרווח לכדי כ-12%. לשיטתו, רווח בשיעור זה אינו  
17 מאפשר קבלת ליווי פיננסי לפרויקט, ומעמיד את היתכנותו הכלכלית של  
18 המיזם כולו בסיכון ממשי.

19 [ראו בעמוד 7 לפרוטוקול הדיון, סעיפים 19-22].

20 105. מאחר שהוועדה המקומית לא הציגה חוות דעת כלכלית נגדית ולא  
21 ביקשה לתקוף את ממצאיו של דו"ח ברק, אנו סבורים כי יש ליתן לדו"ח  
22 זה משקל מלא. בהתאם לכך, אנו מאמצים את המסקנות המפורטות  
23 בדו"ח ברק, וקובעים כי יש לאשר את מספר יחידות הדיור המבוקש,  
24 בהתאם למכפיל של 1:3.11.

25 106. לצד זאת, ראוי להבהיר כי אין בהחלטה זו כדי ללמד שסטייה ממדיניות  
26 הוועדה המקומית לעניין מכפיל יחידות הדיור היא עניין של מה בכך.  
27 ועדת הערר רואה חשיבות במדיניות התכנונית שמתגבשת על-ידי הוועדה  
28 המקומית, וסטייה ממנה תישקל רק בנסיבות חריגות, שבהן יוצגו נתונים  
29 ממשיים המצביעים על היעדר רווחיות תכנונית או כלכלית. בהקשר זה,  
30 ייתכנו מקרים שבהם בדיקה כלכלית שתיערך על-ידי הוועדה המקומית

- 1 תבסס את המסקנה כי אין לסטות ממדיניותה. ואולם, במקרה דנן,
- 2 בדיקה כאמור לא הוצגה, ומשכך נתקבלה התוצאה כפי שהובאה לעיל.

#### סיכום ותוצאה

- 3 107. העררים מתקבלים. הבנייה וההקלות המבוקשות, ככל שהן נוגעות
  - 4 למספר הקומות ולמספר יחידות הדיור, מאושרות באופן עקרוני. בהקשר
  - 5 זה, סעיפים 1 ו-3 להחלטת הוועדה המקומית – מבוטלים.
  - 6 108. יתר הסעיפים בהחלטת הוועדה המקומית נותרים בתוקף כך שהבקשה
  - 7 תתוקן בהתאם להם והליך הרישוי ימשיך כסדרו.
  - 8 109. מאחר שטרם הוקנו 350 יחידות דיור מכוח תוכנית רמת ורבר בתחום
  - 9 האזור להתחדשות בניינית – אנו קובעים כי בשלב זה, אין דרישה לקיום
  - 10 בחינה פרוגרמטית, וזאת בהתאם להוראות סעיף 7.2(3) להוראות
  - 11 התוכנית.
  - 12 110. בכך יבואו ההליכים שלפנינו לידי סיום.
  - 13 111. הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררים בערר 1052/0825 בסך של
  - 14 2,500 ש"ח כולל מע"מ לכולם יחד. כמו כן, הוועדה המקומית תישא
  - 15 בהוצאות החברה היזמית בסך של 10,000 ש"ח כולל מע"מ. הסכומים
  - 16 ישולמו בתוך 30 ימים ממועד מתן החלטה זו.
- ניתנה היום, י"ט טבת ה'תשפ"ו (8 ינואר 2026).

  
דביר סגלוביץ', ע"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז מרכז

  
מורן יחיא  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז מרכז