

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

הר/1005/0126  
בל"מ/הר/11004/0326

מס' ישיבה: 2026032

בפני כב' הוועדה:

הלל גלקופ, עו"ד

הגב' אנדה בר, אדריכלית

הגב' טלי דותן, נציגת מתכנן מחוז

- יו"ר הוועדה  
- חברת וועדה  
- חברת וועדה

העוררת בערר הר/1005/0126:: איי פול ניהול והפעלת מרכזי ספורט ובריכות

שחייה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד דניאל מקליס

המבקשים בבל"מ/הר/11004/0326: נציגויות בעלי הדירות בבניינים ברח' התנאים

ושטרן

ע"י ב"כ ממשד עוה"ד הרטבי בורנשטיין בסון

ושות'

-נגד-

המשיבה 1 בשני ההליכים:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל

משיבה 2 בערר הר/1005/0126:

נציגויות בעלי הדירות בבניינים ברח'

התנאים ושטרן

ע"י ב"כ ממשד עוה"ד הרטבי בורנשטיין בסון

ושות'

משיבה 2 בבל"מ/הר/11004/0326: איי פול ניהול והפעלת מרכזי ספורט ובריכות

שחייה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד דניאל מקליס

פרטי הנכס: רחוב התנאים 4 הרצליה. גוש 6546, חלקה 542.

## החלטה

1. בפנינו ערר במסגרתו נתבקשה בקשה "להסבת מגרשי טניס למגרשי פאדל (החלפת חומר גמר רצפה והחלפת סוג חומר הגדרות) מבוצע באמצעות התקנת מארכת של קירות זכוכית מעוגנת לרצפת הבטון".

2. אלו פרטי הבקשה:

### **סעיף 1:**

פרוטוקול רשות

#### מבקש:

\* איי פול ניהור

#### בעל הנכס:

\* שחיה וספורט

#### עורך:

\* שניר בועז

#### אחראי בקשה:

\* ורד בורשטיין

#### סוג בקשה:

מספר בקשה ברי

#### כתובת הבניין:

שטח מגרש לזכו

גוש וחלקה: גוש

תכנית: א/253, מ

#### שימוש עיקרי

מבנה ספורט ונופ

#### מהות הבקשה:

הסבת מגרשי טניס  
החלפת חומר רצפ

3. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן: "הוועדה המקומית") בהחלטתה מושא הערר קבעה כי: "יש לאשר חלקית את הבקשה בתנאים. יש למקם את מגרשי הפאדל בתחום קווי הבניין. גדרות היקפיים בגבולות החלקה יהיו בהתאם לגבהים בהיתר הבנייה המקורי (4 מטר)".

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

2

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086

4. הערר שבפנינו הוגש כנגד החלטה זו, כאשר במסגרת הערר והדיון בפנינו נטען כי מאחר ומדובר בבנייה לצורך מגרש ספורט, הרי שאין צורך בהיתר בנייה לצורך בניית קירות מגרש הפאדל, ומכל מקום גם אם יש צורך בהיתר בניה - אין מניעה לבנות את הקירות במרווחים.

5. בין לבין, הוגשה גם בקשה להארכת מועד להגשת ערר מטעם מתנגדים להיתר הבנייה מטעם "נציגות בעלי הדירות" בבניינים ברחוב התנאים ושטרן (להלן: "הנציגות"), שטענה כי נוכח הייעוד הקיים בתכנית הר/1205 (להלן: "1205") לא ניתן כלל להקים מגרשי פאדל באזור. כמו כן, נטען על ידם כי מדובר בהפרעה משמעותית, ויש לקבוע לכל הפחות שעות שימוש מחמירות מאד.

6. מאידך נטען על ידי הוועדה המקומית ועל ידי העוררת כי לנציגות אין זכות בפני ועדת הערר, שכן נציגות דיירים אינה גוף משפטי. כמו כן הובהר כי הבקשה להארכת מועד הוגשה באיחור, וכמו כן נטען כי לא ניתן להגיש ערר, שכן מדובר בהיתר תואם תכנית ללא הקלות. ועל כן, בהתאם להלכת עע"מ 317-10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (להלן: "שפר"), אין זכות לנציגות להגשת הערר.

7. כמו"כ טענה הוועדה המקומית כי החלטתה נעשתה בהתאם לתכניות החלות ולתקנות התכנון והבניה ואין לסטות ממנה.

#### דיון בבקשה להארכת מועד להגשת ערר

8. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים לא מצאנו צורך להכריע בסוגיית הבקשה להארכת מועד. זאת מהטעם שהבקשה שבפנינו הוגשה על ידי "נציגות בעלי הדירות" – לבקשה זו לא צורפו יפויי כח לא צורפו נציגי הדירות וב"כ הנציגות אף הסכים כי:

#### עו"ד סימון טוסון

בכל אחד מהבניינים שצינו יש וועד בניינים שקיבל את ההסמכה שלו מהדיירים.

#### יו"ר

יש יפוי כוח נוטריוני? אדוני בא לוועדת ערר בשם 300 אנשים, כל אחד אישור לייצוג במקרה הספציפי? אולי חלק מהדיירים רוצים מגרש פאדל?

#### עו"ד סימון טוסון

אני חושב שכל וועדי הבתים.

.....

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

3

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086

## יו"ר

וועד בית הוא לא ישות משפטית. לא עמותה ולא חברה, ולא עמותה עות'מאנית. אין לו מעמד. זה כמו לומר שהשולחן יחתום. בשם מי אתם באים?

## עו"ד סימון טוסון

בשם וועדי הבתים.

.....

## יו"ר

האם אדוני סבור שלוועד הבית יש מעמד?

## עו"ד סימון טוסון

לא. אבל הוא הגורם שיכול לתת לנו את האישור לייצג את וועדי הבתים.

9. משעה שב"כ הנציגות השיב לשאלתנו בדבר המעמד – כי אין מעמד, משכך אין מחלוקת כי לנציגות אין מעמד, ועל כן לא ניתן לדון בבקשת המבקשים להארכת מועד להגשת ערר.

10. בנוסף, וכפי שנבהיר להלן, אנו סבורים כי השימוש המבוקש אינו חורג, על פני הדברים, מן השימושים שהתכנית מתירה. משכך, ובשלב זה, אין בעצם בירור שאלת התאמת השימוש התכנונית כדי להקנות לבעלי מקרקעין גובלים זכות ערר, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בעניין שפר.

11. יחד עם זאת, מאחר שכפי שנבהיר להלן הבקשה תושב לבחינתה המחודשת של הוועדה המקומית, הרי שאיננו נדרשים ואיננו מביעים עמדה בשלב זה באשר לצורך בהליכים תכנוניים נוספים, ככל שיידרשו, או באשר למשמעותם הדיונית של הליכים אלה. לפיכך, אין באמור לעיל משום קביעה מסמרות באשר לזכויות דיוניות העשויות לקום לצדדים בשלביו הבאים של ההליך, ככל שיידרשו כאלה.

## דיון DE-NOVO

12. על אף האמור ולמעלה מן הצורך ומכח סמכותה של ועדת הערר לדון "DE-NOVO" (ראו: עעמ 7324/22 סטלה יוכלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

4

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086

**חדרה** (נבו)) מצאנו מקום להידרש לתמצית טענות הנציגות ולו למען תנוח דעתנו כי ההיתר אכן תואם את השימוש הקבוע בתכנית החלה.

### **האם תכנית 1205 מאפשרת שימוש למגרש פאדל**

13. תכנית 1205 פורסמה לתוקף ברשומות ביום 11.12.1975, קרי לפני כחמישים שנים.

14. תכנית זו קובעת כך (סעיף 10.ג):

"השטח הפרטי הפתוח מיועד למרכז ספורט וישמש את דיירי השכונה ויכיל בריכות שחיה למבוגרים ולילדים, מגרשי טניס ומשחקים, מלתחה וחדרי שרות, אולם התעמלות, סאונה ומזנון לבאי מרכז הספורט."

15. לשיטת הנציגות מכח תכנית זו לא ניתן להקים מגרש פאדל שכן אין הוא כלול בייעוד האמור. טניס הוא לא פאדל, כך לשיטת הנציגות, לשיטתה מדובר במשחק בעל אופי של תחלופת משתמשים גבוהה, פעילות אינטנסיבית, רמות רעש גבוהות, בגין ריבוי המשתתפים והפגיעה בקירות המגרש, תנועת כלי רכב מוגברת וכיוצא בזה.

16. עוד נטען כי בהתאם להוראות התכנית, המרכז ישמש את דיירי השכונה בלבד. הנציגות אף הבהירה כי שעה שהתכנית ביקשה להרחיב את השימוש ל"דיירי השכונה והסביבה הקרובה", הבהירה זאת מפורשות כך בסעיף 10.ב לתכנית.

### **דיון והכרעה**

17. מושכלות יסוד בעניין פרשנות תכנית נקבעו בבית המשפט פעמים רבות. כך נקבע בעמ' 2339/12 יונתן שוחט ואח נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא (נבו):

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

5

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086

"נקודת המוצא בפרשנות תכנית מתאר, בדומה לפרשנות של דברי חקיקה, היא לשון התכנית, לה יש להעניק את המשמעות המקובלת והרגילה (ע"א 10213/03 מרחבי השרון בע"מ נ' מייזליק (30.1.2006) (להלן: פרשת מרחבי השרון)). נוסף על כך, מתפקידו של בית המשפט להתחקות אחר תכליתה של התכנית ולהעניק לה פרשנות המגשימה את מטרתה (פרשת ראשד, בעמ' 416 לפסק-הדין)".

18. זאת ועוד, מאחר ועסקינן בתכנית מתאר ישנה הרי שיש מקום להפנות גם לעת"מ (מינהליים חי') 8991-02-10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' וועדת ערר מחוזית-משרד הפנים - מחוז חיפה (נבו 11.8.2010):

"כלל פרשנות נוסף, החל אף הוא על פרשנות תכנית מתאר, הוא הכלל המבקש להתחקות אחר מטרת התכנית וליתן לה פרשנות המגשימה את תכליתה ..... כאשר עוסקים בפרשנות תוכניות ישנות נדרשת זהירות מיוחדת. בעע"מ 3683/05 הנ"ל מבהיר השופט רובינשטיין: "התוכנית המאושרת - היא מאושרת, לשון אישור, אך אין האינטרס הציבורי מאושר, לשון אושר - היא בת 65, מעולם אחר מכל בחינה". (ראה גם דבריו בעע"מ 9486/07 אהן נכסים בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה, [פורסם בנבו] (ניתן ביום 10/11/09)). בחלוף השנים משתנות תפיסות חברתיות, ותפיסות תכנוניות, כמו כן משתנות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות רלוונטיות. שימושים שהיו בעבר מקובלים, אינם בנמצא יותר, ולהיפך, צרכי האוכלוסייה המתפתחת מחייבים שימושים חדשים שכלל לא עלו במחשבתם של מתכנני התכנית הישנה. פרשנות תוכנית מנדטורית מחייבת התאמת מושגים למושגים המוכרים כיום." (ההדגשה אינה במקור).

19. ערעור שהוגש נדחה - עעמ 7321/10 דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית, מחוז חיפה

20. בהתאם לעקרונות אלו ולקביעה לפיה בתכניות ישנות נדרשת לעיתים התאמה לצרכי האוכלוסייה המשתנים, נפרש את התכנית מושא הערר.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

6

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 - 03 פקס: 7515086 - 03

## פרשנות הוראות התכנית לעניין הקמת מגרשי פאדל

21. לאחר שעיינו בהוראות התכנית, איננו סבורים כי שימוש במקרקעין לשם הקמת מגרשי פאדל חורגת מן השימושים שהתכנית מתירה במתחם.

### פרשנות לשונית

22. נקודת המוצא היא לשון התכנית.

23. ראשית, יש ליתן משקל למבנה הלשוני של הסעיף. התכנית אינה מייעדת את השטח ל"מגרשי טניס" בלבד, אלא קובעת כי יכלול "מגרשי טניס ומשחקים". מבחינה לשונית מדובר בשני נסמכים ("טניס" ו"משחקים") לסומך אחד ("מגרשי"). מכאן שהוראת התכנית אינה מתייחסת רק למגרשי טניס, אלא גם למגרשי משחק וספורט מסוגים נוספים.

24. לו ביקש מוסד התכנון להגביל את השימוש לענף הטניס בלבד, ניתן היה לצפות כי יסתפק במילים "מגרשי טניס" או יקבע במפורש כי השטח מיועד למשחק טניס בלבד. בפועל נבחר ניסוח רחב יותר הכולל גם "משחקים", באופן המלמד כי מוסד התכנון ביקש לאפשר מגוון פעילויות ספורטיביות במסגרת המתחם.

25. שנית, יש להבחין בין ייעוד המקרקעין לבין השימושים המותרים מכוחו. הייעוד קובע את המסגרת התכנונית הכללית ואת אופיו של המקרקעין, ואילו השימושים המפורטים בתכנית יוצקים תוכן לאותה מסגרת ומבהירים אילו פעילויות ומתקנים ניתן לקיים בתחומה.

26. בענייננו, נקודת המוצא אינה הביטוי "מגרשי טניס" כשהוא מנותק מהקשרו, אלא הוראת התכנית בכללותה. התכנית קובעת כי השטח הפרטי הפתוח "מיועד למרכז ספורט", ורק לאחר מכן מפרטת את המתקנים שייכללו בו. מכאן שהייעוד הראשי שנקבע למקרקעין הוא מרכז ספורט, ולא מגרש טניס כיייעוד עצמאי ובלעדי.

27. לפיכך, יש לקרוא את רשימת המתקנים המופיעה בהמשך הסעיף על רקע ייעוד זה. בריכות שחייה, מגרשי טניס ומשחקים, מלתחות, חדרי שירות, אולם התעמלות, סאונה ומזנון – כולם רכיבים המשרתים את אותו ייעוד מרכזי של מרכז ספורט. אין בלשון הסעיף עוגן מספיק למסקנה כי אזכורם של מתקנים אלה נועד לשלול כל

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

7

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30 יום ד' 08:30-16:30

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086

מתקן ספורט אחר המשתלב באותו ייעוד, ובפרט כאשר מדובר בענף ספורט מובהק הקרוב באופיו למשחקי מחבט.

28. שלישית, עצם אזכורם המפורש של מגרשי טניס אינו מוביל למסקנה כי התכנית ביקשה להקפיא את השימושים המותרים לענף ספורט זה בלבד. לכל היותר ניתן ללמוד כי מוסד התכנון ראה בטניס דוגמה מובהקת לפעילות הספורטיבית שאותה ביקש לאפשר במתחם. העובדה שהתכנית בחרה להזכיר דווקא את הטניס משקפת את המציאות הספורטיבית שהייתה מוכרת במועד עריכתה, ואינה מלמדת בהכרח על כוונה לשלול ענפי ספורט דומים או חדשים אשר התפתחו לאחר מכן.

#### פרשנות תכליתית

29. גם התכלית התכנונית מובילה למסקנה דומה.

30. התכנית ביקשה להבטיח קיומו של מרכז ספורט לרווחת תושבי הסביבה. התכלית העולה ממנה היא יצירת מוקד לפעילות ספורטיבית, פנאי ונופש, ולא קידומו של ענף ספורט מסוים דווקא.

31. פאדל הוא ענף ספורט המבוסס על משחק מחבט, המשלב מאפיינים של טניס ושל סקווש. מדובר בפעילות ספורטיבית מובהקת המשתייכת לאותה משפחת ענפי ספורט שאליה משתייך גם הטניס, ומשכך הוא משתלב באופן טבעי במסגרת מרכז ספורט מן הסוג שהתכנית ביקשה לאפשר.

32. יתרה מכך, העובדה שהתכנית הזכירה במפורש "מגרשי טניס" דווקא מחזקת את המסקנה כי הפאדל משתלב בגדר השימושים המותרים. גם אם נניח כי מוסד התכנון ביקש להצביע על סוג מסוים של פעילות ספורטיבית, הרי שהפאדל מצוי בליבת אותה משפחה ספורטיבית של משחקי מחבט, והוא בעל זיקה עניינית ישירה לטניס מבחינת אופי הפעילות, הציוד, מבנה המגרש ומטרות השימוש.

33. זאת ועוד. מדובר בתכנית ותיקה אשר אושרה שנים רבות טרם הפך הפאדל לענף ספורט מוכר ונפוץ בישראל. בנסיבות אלה אין זה סביר להניח כי מוסד התכנון ביקש לשלול מראש פעילות ספורטיבית אשר כלל לא הייתה מוכרת בעת עריכת התכנית.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

8

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30 יום ד' 08:30-16:30

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

34. בהקשר זה נפסק כי יש לפרש תכניות באופן דינמי, תוך התאמתן למציאות המשתנה ולמונחים המקובלים בעת יישומן. כפי שנקבע בעניין חדרה, אין לקרוא הוראות תכנית כאילו הן קופאות בזמן במועד אישורן, אלא יש לפרשן בהתאם למושגים ולתופעות המקובלים במועד שבו נדרשת הפעלתן.

35. גישה פרשנית זו יפה במיוחד לענייננו. אילו הייתה מתקבלת פרשנות שלפיה ניתן להקים אך ורק את מתקני הספורט שהיו מוכרים במועד אישור התכנית, היה בכך כדי להביא לקיפאון תכנוני ולמנוע התאמה טבעית של מרכזי ספורט להתפתחויות בענפי הספורט ובצרכי הציבור. תוצאה זו אינה מתיישבת עם התכלית שביסוד התכנית ואינה עולה בקנה אחד עם עקרונות הפרשנות המקובלים בדיני התכנון והבנייה.

36. אשר על כן, הן מלשון התכנית והן מתכליתה, אנו סבורים כי מגרשי פאדל נכללים בגדר השימושים המותרים במתחם. מדובר במתקן ספורט המגשים את ייעוד "מרכז הספורט", משתלב בגדר המונח "מגרשי טניס ומשחקים", ואינו משנה את אופיו התכנוני של המתחם או יוצר שימוש חדש החורג מהוראות התכנית.

37. משבאנו לכלל מסקנה כי מגרשי פאדל נכללים בגדר השימושים שהתכנית מתירה ממילא, הרי שאין צורך להידרש לטענות הנוספות שהועלו ביחס להתאמת השימוש לסביבה, להיקף ההשפעות האפשריות של המתקן או לשאלות אחרות הנוגעות לעצם התאמתו התכנונית של השימוש המבוקש. סוגיות אלה עשויות להתעורר מקום שבו מבוקש לאשר שימוש החורג מהוראות התכנית או כזה המצוי בשולי הייעוד שנקבע בה. לא כך בענייננו.

38. משהשימוש המבוקש תואם את הוראות התכנית ואת ייעוד המקרקעין כפי שנקבעו על ידי מוסד התכנון, נקודת המוצא היא כי רשות הרישוי אינה מוסמכת לשקול מחדש את עצם התאמתו התכנונית של השימוש או להציב שיקולים תכנוניים חלופיים תחת אלה שכבר נשקלו והוכרעו במסגרת ההליך התכנוני. כידוע, מקום שבו בקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית החלה, על רשות הרישוי לבחון את הבקשה בהתאם למסגרת שנקבעה בדין, ואין היא רשאית לסרב לה מטעמים תכנוניים כלליים שאינם מעוגנים בהוראות התכנית או בדין החל.

39. לפיכך, משמצאנו כי הקמת מגרשי פאדל מהווה מימוש של ייעוד "מרכז ספורט" הקבוע בתכנית ואינה חורגת מהשימושים המותרים בה, אין מקום לבחון את

ועדת ערר לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב

9

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

הבקשה כאילו מדובר בבקשה לשימוש חורג, חדש או שונה, ואין הצדקה להוסיף ולדון בטענות הנוגעות לעצם התאמתו התכנונית של השימוש המבוקש.

## "דיירי השכונה"

40. איננו סבורים כי יש לפרש את ההוראה שלפיה מרכז הספורט "ישמש את דיירי השכונה" כהוראה המגבילה את השימוש במרכז הספורט לדיירי השכונה בלבד.

41. ראשית, מבחינה לשונית, ההוראה אינה כוללת כל לשון מגבילה. התכנית קובעת כי מרכז הספורט "ישמש את דיירי השכונה", אך אינה קובעת כי ישמש את דיירי השכונה בלבד, אך ורק או ורק אותם. מדובר בהבחנה משמעותית. מקום שבו מבקש מוסד תכנון ליצור מגבלה מהותית על זהות המשתמשים במקרקעין, ניתן לצפות כי יעשה כן בלשון מפורשת וברורה. משלא נכללה בהוראה כל מילת ייחוד או בלעדיות, אין מקום לקרוא לתוכה מגבלה שלא נכתבה בה.

42. שנית, התכנית אינה מגדירה כלל מהי אותה "שכונה" שאליה מתייחסת ההוראה. אין בתכנית הוראה הקובעת את גבולות השכונה, אין הפניה לתשריט ואין מנגנון כלשהו המאפשר לקבוע מיהו "דייר שכונה" ומיהו מי שאינו כזה. בהקשר זה נטען בפנינו כי יש לראות בקו הכחול של התכנית את גבולות השכונה. ואולם, דווקא טענה זו מחזקת את המסקנה ההפוכה. אילו ביקש מוסד התכנון להגביל את השימוש במרכז הספורט לתושבי תחום התכנית בלבד, ניתן היה לצפות כי יעשה שימוש במונחים תכנוניים ברורים כגון "תחום התכנית", "המקרקעין הכלולים בתכנית" או "השטח המסומן בקו הכחול". העובדה שהתכנית עושה שימוש במונח הכללי והבלתי מוגדר "שכונה" מלמדת כי אין מדובר בגבול תכנוני קשיח שנועד לשמש אמת מידה לזכאות לשימוש במתקן.

43. שלישית, פרשנות שלפיה הכניסה למרכז הספורט מותרת רק לדיירי השכונה מעוררת קושי מעשי של ממש. התכנית אינה מספקת כל כלי לקבוע מי נכלל בגדר אותה שכונה, כיצד תיבדק הזכאות, מה דינם של אורחים, בני משפחה, מדריכים, עובדים, ספקים או תושבים המתגוררים בסמיכות למתחם אך מחוץ לגבול הנטען של השכונה. קושי זה מחזק את המסקנה כי ההוראה לא נועדה ליצור מנגנון של בלעדיות אלא לבטא את תכליתו הציבורית של המתקן.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

10

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

44. רביעית, פרשנות זו מתיישבת עם אופיו של השימוש שנקבע בתכנית. השטח יועד ל"מרכז ספורט" הכולל בריכות שחייה, מגרשי טניס ומשחקים, אולם התעמלות, סאונה ומזנון. מכלול שימושים זה מאפיין מרכז ספורט פעיל המשרת ציבור רחב של משתמשים, ולא מועדון סגור המוגבל לקבוצה מצומצמת ומוגדרת מראש של תושבים.

45. לפיכך, אנו סבורים כי יש לפרש את ההוראה כך שהיא מבטאת את ייעודו ותפקידו של המרכז - להעניק שירות ספורטיבי לדיירי השכונה ולשרת את צורכיהם - אך לא כהוראה האוסרת שימוש של תושבים אחרים. במובן זה, הביטוי "ישמש את דיירי השכונה" נועד להבטיח את אופיו השכונתי של המתקן ולהבחינו משימושים רחבי היקף בעלי אופי עירוני או אזורי, כגון אצטדיון או היכל ספורט מרכזי, ולא לקבוע מגבלת כניסה או שימוש המבוססת על מקום מגוריו של המשתמש.

46. מסקנה זו אף מתיישבת עם האופן שבו יושמה התכנית במשך השנים. מהחומר שלפנינו עולה כי מרכז הספורט שימש בפועל גם תושבים שאינם מתגוררים בתחום השכונה הנטען ואף תושבים מאזורים אחרים בעיר, מבלי שהדבר נתפס על ידי גורמי התכנון כחורג מהוראות התכנית. פרקטיקה תכנונית ארוכת שנים זו מהווה אינדיקציה נוספת לכך שההוראה נתפסה כהוראה תכליתית בדבר אופי השירות שניתן במתחם, ולא כהוראת בלעדיות ביחס לזהות המשתמשים.

47. נוכח האמור אנו דוחים את טענות הנציגות ביחס לאי התאמת השימוש לתכנון הקיים.

48. נציין כי פסק הדין בעעם 1137/16 **ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב נ' דב רטן** (נבו), אליו הפנתה הנציגות בהקשר זה בניסיון לתמוך בעמדתה שלפיה כל הקמה של מרכז ספורט מחייבת נקיטה בהליכי פרסום והתנגדויות, אינו מסייע לעמדתה כלל, ולמעשה מוביל למסקנה הפוכה.

49. באותו עניין דובר בתכנית שכללה הוראה מפורשת ולפיה:

**"היתר לשימוש ציבורי העלול להוות מטרד על פי דעת הוועדה המקומית ינתן בכפוף להליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק."**

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

11

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 - 03 פקס: 7515086 - 03

50. משכך, חובת הפרסום שנדונה שם לא נבעה מעצם קיומו של מרכז ספורט או מעצם קיומו של שימוש ציבורי, אלא מהוראה תכנונית קונקרטיית ומפורשת אשר חייבה את מוסד התכנון לנקוט בהליכי פרסום כתנאי למתן ההיתר.

51. ממילא, ומכלל הן אתה שומע לאו, מקום שבו מוסד התכנון ביקש להתנות מתן היתר בהליכי פרסום והתנגדויות, ידע לעשות כן במפורש. לעומת זאת, שעה שהתכנית שלפנינו אינה כוללת הוראה דומה, אין כל בסיס להסיק כי קיימת חובת פרסום או זכות התנגדות שלא נקבעו בתכנית או בד"ן.

52. בנסיבות אלה, ההסתמכות על פסק הדין בעניין רטן אינה תומכת בעמדת הנציגות אלא מחלישה אותה. ההפניה שהוצגה בפנינו לא כללה התייחסות להוראה התכנונית הקונקרטיית שעמדה ביסוד פסק הדין. בכך לא הונחה בפני ועדת הערר התמונה המשפטית המלאה הנדרשת לצורך בחינת הטענה כפי שנדרש.

### הגבלות שימוש ושעות

53. אשר לטענות נציגות בעלי הדירות בעניין שעות הפעילות, אכן במהלך הדיון נטען כי יש מקום להגבלת שעות השימוש במגרשי הפאדל נוכח סמיכותם לבתי המגורים והחשש למטרדי רעש תוך הסתמכות על עמ' 7344/16 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (נבו). מנגד, הוועדה המקומית הבהירה כי בכוונתה לבחון את הסוגיה האקוסטית באמצעות דו"ח אקוסטי מתאים וכי ככל שיימצא צורך בכך, יישקלו מגבלות שימוש ושעות פעילות בהתאם לממצאים המקצועיים. בנסיבות אלו איננו סבורים כי בשלב זה קיימת תשתית מספקת לקביעת היקף שעות הפעילות הראוי. עם זאת, דווקא משום שהוועדה המקומית עצמה סבורה כי סוגיית הרעש ושעות השימוש טעונה בחינה מקצועית, הרי שאין מקום להותיר עניין זה ללא הכרעה מפורשת. סוגיית שעות הפעילות מהווה חלק בלתי נפרד מהבחינה התכנונית של הבקשה, ומשכך על הוועדה המקומית לקבל בה החלטה מפורשת ומנומקת עוד בשלב ההחלטה. לפיכך, הבקשה תושב לוועדה המקומית אשר תבחן, על יסוד הדו"ח האקוסטי וחוות הדעת המקצועיות הרלוונטיות, האם יש מקום לקבוע מגבלות על שעות הפעילות או תנאים לשימוש במגרשים, ככל שאכן יידרשו.

### ערר מבקשת ההיתר

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

12

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

## טענות העוררת

54. עוררת, המפעילה את מרכז הספורט במקרקעין, טוענת כי החלטת רשות הרישוי שגויה וכי יש להתיר את הקמת מגרשי הפאדל במיקומם המבוקש. לטענתה, מדובר בהסבה של מגרשי טניס קיימים למגרשי פאדל, תוך החלפת משטחי המשחק והקמת מעטפת הזכוכית והרשת המאפיינת ענף ספורט זה, ומבלי שמדובר בשינוי מהותי בשימוש המותר במקרקעין.

55. לשיטת העוררת גדרות מגרש הפאדל אינן טעונות היתר הבניה.

56. כמו כן טוענת העוררת, התכנית החלה מייעדת את השטח למרכז ספורט ומתירה במפורש הקמת "מגרשי טניס ומשחקים", ומשכך יש לפרש את הוראותיה באופן המאפשר את התאמת המתקנים להתפתחות ענפי הספורט המקובלים כיום. עוד נטען כי מגרש פאדל מהווה למעשה וריאציה מודרנית של מגרש טניס, וכי הקירות השקופים הנדרשים להפעלתו אינם בגדר מבנה עצמאי אלא חלק אינהרנטי ממתקן הספורט עצמו.

57. עוד טוענת העוררת כי קירות הזכוכית המבוקשים מוקמים בתוך תחום הגידור המאושר של מגרשי הטניס הקיימים וכי אין בתכנית הוראה האוסרת הצבתם בתחום המרווחים. לשיטתה, פרשנות הוועדה המקומית מובילה לתוצאה בלתי סבירה אשר תרוקן מתוכן את האפשרות להקים מגרשי פאדל בשטח המיועד לספורט, ותהפוך את הוראות התכנית לאות מתה.

58. העוררת מוסיפה כי מגרשי פאדל מוקמים ברחבי הארץ באופן דומה, וכי מדובר במתקן ספורט מקובל אשר משתלב בייעוד הספורטיבי של המקרקעין ואינו יוצר שימוש חדש או זר לתכנית.

## טענות הוועדה המקומית

59. הוועדה המקומית סבורה כי דין הערר להידחות. לשיטתה, הבקשה הוגשה במסלול של היתר תואם תכנית וללא בקשה להקלה, ומשכך אין אפשרות לאשר במסגרתה בנייה בתחום המרווחים מקום שבו התכנית אינה מתירה זאת במפורש.

60. הוועדה המקומית מדגישה כי התכנית החלה אמנם מתירה שימושי ספורט שונים בשטח הפרטי הפתוח, אולם אינה כוללת הוראה המתירה הקמת מבנים או גדרות ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

13

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

בגובה המבוקש בתוך קווי הבניין. בהתאם לכך, נקבע בבקשה כי מגרשי הפאדל ימוקמו בתוך תחום קווי הבניין וכי הגדרות ההיקפיות בגבולות החלקה יישארו בגובה שאושר בהיתר המקורי.

61. עוד טוענת הוועדה המקומית כי קירות הזכוכית והרשת המקיפים את מגרשי הפאדל מהווים בנייה לכל דבר ועניין. מאחר שמדובר במעטפת בגובה של כ-4 מטרים, הכוללת קיר זכוכית בגובה כ-3 מטרים ומעליו גדר רשת נוספת, הרי שאין מקור בדין המאפשר לאשר רכיבים אלו בתחום המרווח במסגרת היתר תואם תכנית. לשיטתה, אף תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 אינן מקנות סמכות להתיר הקמת גדרות או קירות בגובה זה בתחום המרווחים.

62. לבסוף טוענת הוועדה המקומית כי התכנית ברורה וניתנת ליישום, וכי אין כל בסיס לפרשנות המוצעת על ידי העוררת. לשיטתה, העובדה שהתכנית מתירה שימוש ספורטיבי במקרקעין אינה מבטלת את החובה לעמוד בהוראות הבינוי וקווי הבניין החלות על המגרש.

## דין והכרעה

### יש לדחות טענת העוררת כי לא נדרש היתר בניה

63. איננו מקבלים אף את הטענה שלפיה הקמת מגרשי הפאדל אינה טעונה היתר בנייה. הבקשה שלפנינו אינה עוסקת בסימון מגרש משחק גרידא, אלא בהקמת מתקן ספורט הכולל, בין היתר, קירות היקפיים, רכיבים קונסטרוקטיביים, משטחי משחק ומתקנים נלווים. בנסיבות אלו עסקינן בעבודה הטעונה היתר בנייה כדין, כפי שאף סברה הוועדה המקומית עצמה שעה שהבקשה הוגשה ונבחנה על ידה במסגרת הליך רישוי.

64. אף אין בידינו לקבל את הטענה שלפיה מדובר אך ב"הסבת" גדרות קיימות של מגרש טניס. מגרש פאדל כולל מערכת קירות היקפיים המהווה חלק אינהרנטי ובלתי נפרד ממגרש המשחק עצמו. בניגוד למגרש טניס, שבו הגידור ההיקפי נועד

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

14

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

בעיקר לתחום את המגרש ולמנוע יציאת כדורים, בפאדל הקירות משמשים רכיב משחקי מהותי, והכדור רשאי לפגוע בהם ולהמשיך את מהלך המשחק בהתאם לכלליו. משכך, אין מדובר בגדר במובנה הרגיל אלא בחלק אינטגרלי מן המתקן הספורטיבי וממגרש המשחק עצמו.

65. זאת ועוד, מגרש פאדל אינו כולל גידור היקפי בלבד, אלא מערכת בנויה של קירות זכוכית מחוסמת בשילוב רכיבי מתכת, המוקמת בהתאם למידות, לגבהים ולדרישות ייעודיות הנגזרות מכללי המשחק. מדובר אפוא במתקן בעל מאפיינים פיזיים, תפקודיים וקונסטרוקטיביים מובחנים, אשר אינו שקול להחלפת גדר קיימת או להתאמתה, אלא להקמת רכיב מרכזי ומהותי של מתקן ספורט ייעודי.

66. לפיכך, אין לראות בעבודות המבוקשות משום שינוי מינורי של גידור קיים, אלא בהקמת מתקן בעל מאפיינים שונים במהותם מאלו של מגרש טניס רגיל. מכל מקום, אף אילו היה מדובר בהסבה של מתקן קיים, לא היה בכך, כשלעצמו, כדי לפטור את ביצוע העבודות מן החובה לקבל היתר בנייה מקום שהדין מחייב זאת.

67. משכך, המחלוקת הטעונה הכרעה בענייננו אינה אם נדרש היתר בנייה, אלא כיצד יש לבחון את הבקשה להיתר בהתאם למסגרת התכנונית החלה על המקרקעין.

#### דיון בטענת הבניה במרווחים

68. במסגרת החלטתה קבעה הוועדה המקומית כי מגרשי הפאדל ימוקמו בתחום קווי הבניין. לצורך כך הסתמכה הוועדה המקומית על ה"רוזטה" המופיעה בתשריט התכנית, אשר ממנה ביקשה ללמוד על קווי הבניין החלים במגרש. כך:

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

15

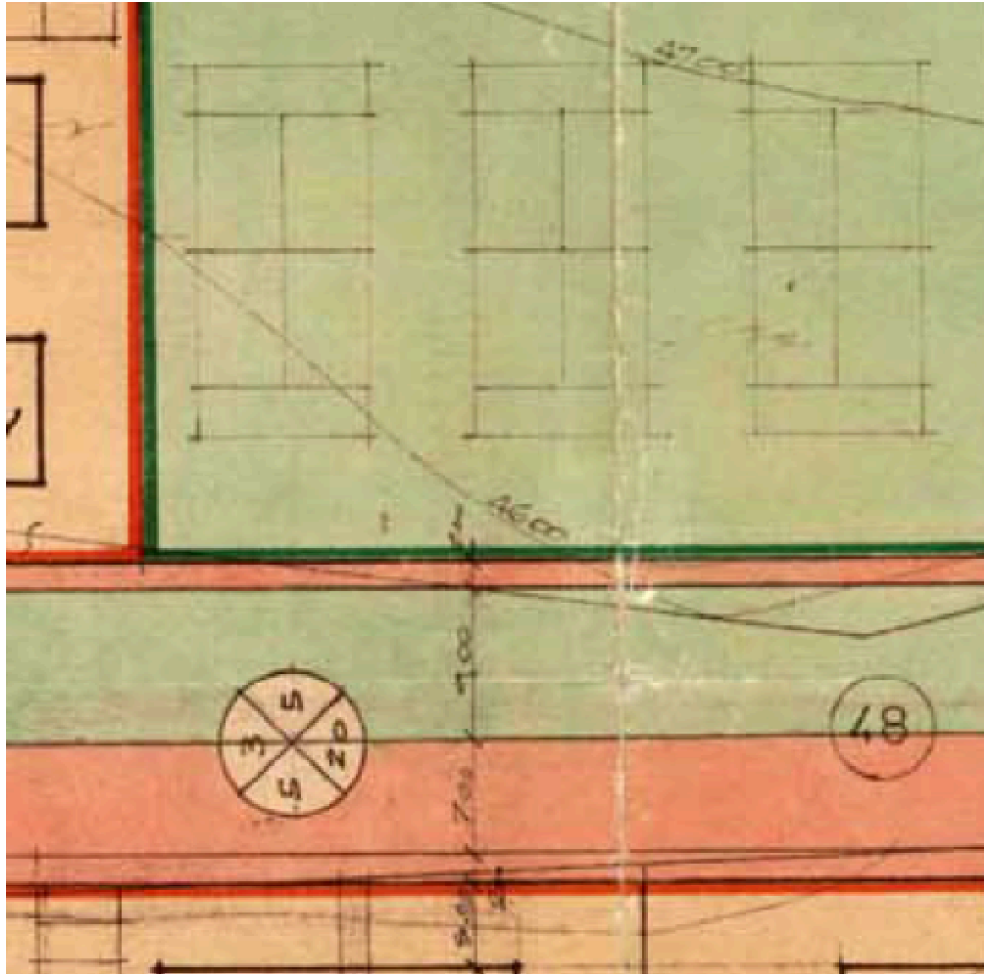
כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086



69. דא עקא, במהלך הדיון בפנינו התברר כי סימון קווי הבניין ברזטה אינו קובע קווי בניין ביחס לכל גבולות המגרש. הוועדה המקומית עצמה הבהירה כי הרזטה מתייחסת אך ורק לגבול הדרומי של המגרש, בעוד שביחס ליתר גבולותיו לא נקבעו בתכנית קווי בניין כלשהם.

70. עיון בתשריט התכנית מחזק מסקנה זו. הרזטה המופיעה בדרך שמדרום למגרש כוללת סימון של קו בניין אחד בלבד, בצמוד לגבול הדרומי, ואין בה כל הוראה המלמדת על קביעת מרחקי בנייה ביחס לגבולותיו האחרים של המגרש.

71. יתרה מכך, התכנית אף אינה קובעת את היקף זכויות הבנייה המותרות במגרש. כך לא נקבעו זכויות הבנייה ביחס למבנים אשר התכנית מתירה במפורש להקים בשטח, כגון מלתחות, חדרי שירות, אולם התעמלות, סאונה ומזנון, וכך אף לא נקבעו הוראות בנייה מפורטות ביחס למתקני הספורט המותרים מכוחה.

**ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב**

16

**כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב**

**בית אמפא, קומה 1**

**מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120**

**קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.**

**טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03**

72. בהקשר זה הפנינו את הצדדים לסעיף 18 לתכנית הר/1205 הקובע:

"תחולת התכנית: על התכנית חלות התליות של תכנית מתאר הרצליה ת.ב.ע מס' 253 מפורסמת למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 852 מיום 8.6.61. תתגלה סתירה בין הוראתיה של תכנית זו התכנית המתאר, יחייבו הוראתיה של תכנית זו."

(יוער כי לא עלה בידינו לאתר תכנית שמספרה 253. עם זאת, נמצא כי קיימת תכנית הר/253א, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.6.1961 בילקוט הפרסומים 852, בדיוק כפי שמצוין בסעיף 18 לתכנית. בנסיבות אלו ברי כי מדובר בהפניה לתכנית הר/253א).

73. מכאן כי אין לראות בתכנית הר/1205 כתכנית אשר ביקשה להסדיר לבדה את כלל ההוראות הנוגעות להיקף הבינוי במגרש. עורך התכנית קבע במפורש, במסגרת סעיף 18, כי על התכנית יחולו הוראות תכנית הר/253א, למעט מקום שבו קיימת סתירה בין התכניות. משכך, אין מדובר בהשלמת חסר בדיעבד או בהיזקקות למקור נורמטיבי חיצוני לתכנית, אלא בחלק בלתי נפרד מן ההסדר התכנוני שנקבע בתכנית הר/1205 עצמה.

74. ואכן, בתכנית הר/253א מצויה טבלת הוראות החלה על ייעוד של שטח פרטי פתוח, במסגרתה נקבע כי פרמטרי הבינוי השונים, ובכלל זאת היקף הבנייה והמרווחים, ייקבעו על ידי הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית:

1	2	3	4
מס' בניין	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק
מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק

וביחס לשטח פרטי פתוח:

"כפי שתקבע ועדת בניין ערים מקומית בהסכמת הוועדה המחוזית".

75. הנה כי כן, תכנית הר/1205 אינה קובעת בעצמה את מלוא פרטי הבינוי החלים במגרש, ובכלל זאת את קווי הבניין לכל גבולות המגרש ואת היקף זכויות הבנייה המותרות בו. ואולם, אין מדובר בנושא שנותר בלתי מוסדר, שכן התכנית עצמה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

17

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 - 7515084 פקס: 03 - 7515086

קובעת בסעיף 18 כי הוראותיה של תכנית הר/253 יחולו לצדה, למעט מקום שבו קיימת סתירה בין התכניות.

76. בהתאם לכך, קובעת תכנית הר/253, ביחס לייעוד של שטח פרטי פתוח, מנגנון תכנוני שלפיו היקף הבינוי והמרווחים ייקבעו על ידי הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית. משכך, ההסדר החל על המקרקעין אינו הסדר של קביעה תכנונית מלאה וממצה מראש של כלל פרטי הבינוי, אלא הסדר המפקיד חלק מן ההכרעות התכנוניות לשיקול דעתם של מוסדות התכנון.

77. משזו המערכת התכנונית החלה על המקרקעין, לא היה מקום לבסס את החלטת הוועדה המקומית מושא הערר על ההנחה שלפיה קיימים קווי בניין קבועים ומוגדרים **לכל** גבולות המגרש. הנחה זו אינה עולה מהוראותיה של תכנית הר/1205, ואף אינה מתיישבת עם המנגנון שנקבע בתכנית הר/253, אשר מייעד את קביעת המרווחים והיקף הבינוי לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית. בנסיבות אלה, לא ניתן להותיר על כנה החלטה אשר נסמכה על הנחה תכנונית כאמור, מבלי שהופעל שיקול הדעת התכנוני שהוקנה למוסדות התכנון במסגרת התכניות החלות על המקרקעין.

78. אשר על כן, העניין יושב לדיון מחדש בפני הוועדה המקומית. מובהר כי הבקשה להיתר עצמה אינה מבוטלת, אלא מושבת לוועדה המקומית על מנת שתפעיל את שיקול דעתה התכנוני בהתאם להוראות התכניות החלות על המקרקעין, ובכלל זאת בהתאם למנגנון שנקבע בתכנית הר/253, וזאת לאחר שתבחן את מכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים, לרבות היקף הבינוי הראוי, קווי הבניין הנדרשים והשפעתם על סביבת המגרש. במסגרת בחינה זו תיתן הוועדה המקומית דעתה גם לשאלה האם היקף המתקן המבוקש ומיקומו במגרש עולים בקנה אחד עם אופיו של מרכז הספורט כפי שנקבע בתכנית ועם מאפייניו השכונתיים של המתחם. בכלל זאת, תבחן הוועדה המקומית גם האם יש מקום לבצע התאמות תכנוניות בהיקף המתקן, ובין היתר תידרש לשאלת מספר מגרשי הפאדל הראוי ולשאלת מיקומם בתוך המגרש, ותשקול האם נדרשות התאמות בהיבטים אלה לשם יצירת איזון ראוי בין מימוש ייעוד המקרקעין כמרכז ספורט לבין מאפייני הסביבה והשימושים הגובלים. הוועדה המקומית תבהיר בהחלטתה האם התאמות כאמור נדרשות, אם לאו.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

18

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

79. לאחר שתתקבל החלטת הוועדה המקומית כאמור, יובא העניין לבחינת הוועדה המחוזית, כנדרש על פי הוראות תכנית הר/253א. מובהר כי אין בהחלטה זו משום הבעת עמדה לגופה של ההכרעה שתידרש הוועדה המחוזית לקבל, ואין בה כדי לגרוע משיקול דעתה המלא והעצמאי לדון בכל עניין ונושא ולהכריע בו כפי שתמצא לנכון.

## **סוף דבר**

80. ייתכן שהוויכוח אם פאדל הוא וריאציה של טניס או ענף ספורט העומד בזכות עצמו ימשיך להתנהל במגרשים עוד זמן רב. ואולם, ב"מגרשנו" תפקידנו הוא אחר: לפרש את התכניות החלות על המקרקעין ולבחון אם הבקשה הובאה בפני מוסדות התכנון במסלול התכנוני שנקבע בדין.

81. לאחר שעיינו בכלל מסמכי התיק, שמענו את טענות הצדדים ובחנו את הוראות התכניות החלות על המקרקעין "דה נובו", הגענו לכלל מסקנה כי השימוש המבוקש כמגרשי פאדל נכלל בגדר השימושים המותרים בתכנית.

82. שנית, לא מצאנו לקבל את הטענה שלפיה יש לפרש את הוראת התכנית המייעדת את המתחם ל"דיירי השכונה" כהוראה האוסרת שימוש במתקנים על ידי מי שאינם מתגוררים בשכונה ואין מקום לאמץ את הפרשנות המצמצמת שהוצעה בפנינו.

83. עם זאת, מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

19

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03

84. אשר על כן, העניין יושב לוועדה המקומית לצורך הפעלת שיקול דעתה התכנוני בהתאם לאמור בהחלטה זז.

85. לאחר שתתקבל החלטת הוועדה המקומית כאמור, יובא העניין לבחינת הוועדה המחוזית, כמפורט לעיל.

86. בנוסבות העניין, ומשהתקבלו חלק מטענות העוררת, נדחו טענות מבקשת הארכה ועמדת הוועדה המקומית לא נתקבלה כלשונה, איננו עושים צו להוצאות לאף אחד מן הצדדים.

87. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה ביום חמישי, י' בתמוז תשפ"ו, 25/06/2026

---

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

---

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

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

20

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 08:30-16:30.

טלפון: 03 – 7515084 פקס: 03 – 7515086