



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

19 יולי 2026

עת"מ 62131-09-25 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ

העותרת

נגד

המשיבים

1. ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

3. עידו לאונוב

4. אור רמון לאונוב

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

נוכחים:

ב"כ העותרת עו"ד אורטל דוידאן גדעוני

נציגי העותרת - יועמ"ש העותרת עו"ד עידן לנגה, מר יפתח ארד – אדריכל, מר גיא לקסמן-

מנכ"ל החברה, גב' אהובי לוינטל

דיירי הבניין - גב' בלה חנין, גב' עמירה אבישי, מר אביחי בקר, מר שלומי

ב"כ המשיבה 1 עו"ד מיתר בן אבו, עו"ד יעל בארי לוזון

ב"כ המשיבה 2 עו"ד עופר אורן, עו"ד שמואל שטטר

ב"כ המשיבים 3-4 עו"ד יהונתן מונרוב

המשיב 3 מר עידו לאונוב



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

19 יולי 2026

עת"מ 25-09-62131 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

פרוטוקול

החלטה

אני מורה כי הדין יתועד בדרך של הקלטה וזאת במסגרת פיילוט שנערך ע"י הנהלת בתי המשפט בנושא תיעוד דיונים. ההקלטה תעמוד לרשות הצדדים במערכת נט המשפט. הצדדים רשאים להזמין תמלול מכונה של ההקלטה באמצעות מערכת נט המשפט. היה והצדדים יבקשו תמליל אנושי, עליהם להגיש בקשה מתאימה לבית המשפט.

ניתנה והודעה היום ה' אב תשפ"ו, 19/07/2026 במעמד הנוכחים.

גלעד הס, שופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

19 יולי 2026

עת"מ 25-09-62131 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

פסק דין

רקע

העתירה שלפניי נוגעת לבניין ברחוב פינסקר 37 בת"א (גוש 6907 חלקה 119) (להלן: "הבניין").
מרבית דיירי הבניין הגישו בקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 במסלול של תוספות וחזוקים.
הבניין הינו בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכולל 11 יחידות דיור. גדר המחלוקת הינה קומת
הקרקע, כאשר בקומת הקרקע מצויה הדירה של המשיבים 3-4.
במסגרת בקשה להיתר לבניין, קיימות שתי אפשרויות לעניין הבניה או השימוש בקומת הקרקע:
האפשרות הראשונה - כי קומת הקרקע תשמש כקומת מסחר; והאפשרות השנייה - כי יאושר
שימוש למגורים במצבם היום (לא דירה נוספת), או בשינוי מינורי, למשל תוספת ממ"ד.
על רקע אפשרויות אלו התעוררה המחלוקת, כאשר הוועדה המקומית **דורשת**, כי בקומת הקרקע
יהיה שימוש למסחר בבנייה חדשה (כלומר האפשרות הראשונה לעיל), אלא שבנייה למסחר סוגרת
חלון בדירת המשיבים 3-4.
העותרת, החברה היזמית, לאור דרישת הוועדה המקומית, בחרה להגיש בקשה להיתר עם בניה
ושימוש מסחרי בקומת הקרקע, שימוש אשר כאמור סוגר את חלון דירת המשיבים 3-4. הוועדה
המקומית אישרה את הבקשה בנוסח זה למרות הפגיעה בחלון.
המשיבים 3-4 הגישו ערר לוועדת הערר, ולאחר דיון התקבלה החלטת ועדת הערר.
וועדת הערר דנה בהחלטתה בשלושה נושאים:
הנושא הראשון – בדיקת תימוכין קנייניים לבקשה להיתר. לטעמה של ועדת הערר, כאשר מדובר
בסגירת חלון דירה פרטית, דין סגירת החלון כדין בנייה ברכוש פרטי, ולכן אין מדובר בבקשה
להיתר שיש לה תימוכין קנייניים.
הנושא השני – טענת העוררים שם (המשיבים 3-4 כאן), כי לא קיימת חובה להקים שטח מסחרי
בקומת הקרקע, כך שיש מקום להשאיר את החלון פתוח ואף לאפשר להם בניית ממ"ד.
בנושא זה וועדת הערר **לא** הכריעה לגופם של דברים, כאשר וועדת הערר קובעת, כי לאור העובדה
שאינן תימוכין קנייניים אין צורך להכריע בשאלה זו.
הנושא השלישי - נושא הממ"דים. בנושא זה, קבעה וועדת הערר, כי תוספת מרחב מוגן לדירת
הקרקע בלבד, אינה מצדיקה את התערבות וועדת הערר. עם זאת, ציינה וועדת הערר כי אין מובטח
כי הדבר אפשרי.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-09-62131 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

19 יולי 2026

- 1 בסיכומם של דברים, וועדת הערר **קיבלה** את הערר, כך שלמעשה בקשת ההיתר **נדחתה** בהיעדר
2 תימוכין קנייניים.
3 על החלטה זו הוגשה עתירה שלפניי.
4 היום התקיים דיון ממושך, במסגרתו חידדו הצדדים את טענותיהם.
5 **דיון והכרעה**
6 לאחר שעייתי במכלול החומר שלפניי, אני סבור כי החלטת וועדת הערר כפי שניתנה אינה יכולה
7 לעמוד, ואנמק.
8 **הנושא הראשון** - עניינו אי ההכרעה בטענה, כי אין חובה להקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע.
9 וועדת הערר מפרטת בהחלטתה, באופן ראוי ונכון, את הטענות השונות של הצדדים בעניין זה, אולם
10 **נמנעת** מהכרעה לגופם של דברים וזאת בנימוק, כי בהיעדר תימוכין קנייניים לסגירת החלון, אין
11 מקום לדון בסוגיות הללו.
12 מדובר בטעות של וועדת הערר, היות ואין מדובר בסוגיות שהינן **בלתי תלויות** אלא בסוגיות **תלויות**.
13 כלומר, ככל שתקבל הטענה, כי אין חובה בהקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע, הרי החלון לא
14 ייחסם, ואין מחלוקת כי במקרה שכזה, המשיבים 3-4 מסכימים לבקשה, כך שקיימים תימוכין
15 קנייניים. למעשה גם בהתנגדות המשיבים 3-4, הרי במקרה שהחלון **אינו** נחסם, קיימים תימוכין
16 קנייניים לבקשה להיתר.
17 לפיכך, קמה חובה על וועדת הערר לדון בטענה לגופה, וככל שהטענה הייתה מתקבלת, כך שיקבע
18 שאין חובה בהקמת חזית מסחרית בקומות הקרקע, הרי תיקון הבקשה להיתר על ידי הסרת הבניה
19 בקומת הקרקע פותר את נושא התימוכין הקנייניים, ומאפשר את אישור הבקשה במתכונתה
20 המתוקנת.
21 אציין, כי לא מצאתי לנכון להכריע במחלוקת בדבר החובה בחזית מסחרית בקומת הקרקע כערכאה
22 ראשונה, ובפרט כבית משפט מינהלי, כך שאין מנוס מלהחזיר את הדיון בנושא זה, נושא המערב
23 שאלה של משפט ותכנון לוועדת הערר וזאת להכרעה בסוגיה שוועדת הערר עצמה העמידה לדיון,
24 והיא קיומה, או אי קיומה, של חובה להקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע.
25 אוסיף ואומר, כי בהתאם לחוק ולפסיקה, וועדת הערר אינה רק גוף שיפוטי אלא **מוסד תכנון** לכל
26 דבר ועניין, ומכאן ועדת הערר רשאית לבחון את הבקשה להיתר דה-נובו, כלומר, מהתחלה, ואף
27 לקבוע פתרונות ביניים שהינם ראויים לטעמה.
28
29



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-09-62131 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

- 1 כך, במקרה שלפניי, ומבלי שאני קובע מסמרות בעניין, בהחלט קיימת אפשרות למציאת פתרון
- 2 תכנוני במסגרתו כל הצדדים יבואו על סיפוקם, כך שגם תיווצר חזית מסחרית אשר תגשים את
- 3 החזון של הוועדה המקומית לרחוב פינסקר, וגם החזית המסחרית תהא מצומצמת, כך שלא ייפגעו
- 4 זכויות המשיבים 3-4.
- 5 אציין שקיימת קשת של פתרונות נוספים, שאינם מובילים לתוצאה הטרימינלית של סגירת הבקשה
- 6 להיתר והותרת הבניין כמו שהוא כיום, כלומר גם ללא חזית מסחרית, גם ללא חיזוק, וגם עם מראה
- 7 שאיננו ראוי לאזור הזה של העיר תל אביב-יפו.
- 8 **הנושא השני**, עניינו התימוכין הקנייניים - אני סבור, כי גם בנושא זה היה ראוי כי וועדת הערר
- 9 תפסע בדרך מתונה יותר. משמעות החלטת וועדת הערר הינה **סגירת** התיק והיעדר אפשרות להגשת
- 10 בקשה להיתר לבניין בזמן הקרוב, נדמה כי אין מדובר בפתרון אופטימלי.
- 11 רבות נכתב על הקשר בין קניין לבין תכנון ואין מחלוקת, כי מוסד התכנון בכלל, וועדת הערר בפרט,
- 12 לא אמורים להכריע במחלוקת קניינית. פסקי הדין שדנו בכך הינם בעניין **הלן אייזן**, **בני אליעזר**
- 13 ורבים אחרים.
- 14 בכל מקרה מוסכם, כי העיקרון שנקבע בהלכות אלו הינו, כי מוסד התכנון רשאי שלא לדון בבקשה
- 15 להיתר שאין לה תימוכין קנייניים, כלומר, שהסיכוי לאשרה מבחינה קניינית נמוך, או לא קיים.
- 16 בוועדות הערר התפתח כלל לגבי בניינים משותפים, כי די ברובתאורטי על מנת לדון בבקשה להיתר
- 17 לבניה ברכוש המשותף, ולעומת זאת, במקרה של בנייה ברכוש הפרטי, מדובר במצב שבו אין
- 18 תימוכין קנייניים, ולא ניתן לדון כלל בבקשה להיתר.
- 19 אני סבור כי המקרה שלפניי שונה ממקרה של בניה ברכוש הפרטי, ומהווה מקרה ביניים בין בניה
- 20 ברכוש המשותף לבניה ברכוש פרטי. כך, מצד אחד, ניתן לטעון כי אין מדובר בבנייה ברכוש הפרטי,
- 21 אלא בבנייה ברכוש המשותף בלבד, אמנם בניה שיש בה לפגוע בדירת המשיבים 3-4, אולם עדיין
- 22 לא פולשת לרכוש הפרטי. מצד שני, ניתן לטעון, כי מדובר בפגיעה שניתן לאזן, וכי המחלוקת
- 23 צריכה להיות מוכרעת בערכאה הקניינית המוסמכת ולא במוסד התכנון. איני מכריע בטענה קניינית
- 24 זו לגופה, ובפרט אני סבור, כי אין מקום להכרעה של מוסד התכנון בשאלה קניינית מורכבת זו,
- 25 וזאת תבחן על ידי הגוף הקנייני המוסמך לדון במחלוקת זו.
- 26 במקרה של מחלוקת מורכבת שכזו, אני סבור כי ועדת הערר צריכה להימנע מלקבל הכרעה קניינית,
- 27 אולם כן עליה לדון בבקשה להיתר לגופה. כך, לטעמי, הפתרון המידתי והמאוזן, במקרה בו מחליטה
- 28 ועדת הערר, כי קיימת חובה לבניית חזית מסחרית בקומה הקרקע, הוא לאשר את הבקשה להיתר
- 29 עם החזית המסחרית בקומת הקרקע, אולם זאת רק בכפוף לתנאי שלא יוצא היתר בבניה, ולא
- 30 תבוצע כל עבודה, עד אשר יוצג פסק דין של המפקח על בתים משותפים, או הערכאה הקניינית
- 31 המוסמכת, פסק דין המאשר את הבנייה בהתאם לבקשה להיתר שאושרה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-09-62131 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

- 1 אני סבור כי דרך זו מאזנת נכון יותר את האינטרסים של המשולש: **יזם - מתנגד - ציבור** מהדרך
- 2 בה פסעה ועדת הערר, ואפרט:
- 3 **מבחינת היזם** - ההחלטה מאפשרת ליזם לקדם תכנונית את הבקשה להיתר. עם זאת, היא מחייבת
- 4 אותו לנקוט בהליך **אקטיבי** לקבלת אישור קנייני למהלך אותו הוא רוצה לבצע, מהלך אשר כרוך
- 5 בפגיעה בדירה של צד ג'.
- 6 **מבחינת המתנגד (המשיבים 3-4 במקרה שלפניי)** - מצד אחד הבקשה להיתר מאושרת מבחינה
- 7 תכנונית, אולם, ומצד שני, ההחלטה **אינה** מאפשרת בנייה, או הוצאת היתר בניה, כך שהמתנגד
- 8 אינו נזקק לנקיטת הליך משפטי ולהוצאת צו מניעה. אכן, המתנגד עלול לעמוד בפני תביעה קניינית
- 9 המחייבת אותו להסכמה לבקשה להיתר המאושרת. אולם, אין מדובר בפגיעה קשה בזכויותיו, היות
- 10 והמתנגד **ממילא** היה חשוף לתביעה שכזו, גם אם הבקשה להיתר לא הייתה מאושרת וטרם
- 11 אישורה.
- 12 עוד יתרון בדרך זו הינו, כי החלטה שכזו מאפשרת למפקח על הבתים המשותפים, או לערכאה
- 13 הקניינית המוסכמת, ככל שתוגש תביעה על ידי היזם, לדון בתביעה על רקע בקשה להיתר **מאושרת**
- 14 ולא על רקע בקשה תאורטית שעלולה להשתנות.
- 15 **מבחינת הציבור** - האיזון האמור מאפשר מצד אחד, פיתוח עירוני אשר חשוב מאוד בעיקר באזורים
- 16 כאלו, ובמקרים רבים נתקל במתנגד יחיד, ועם זאת, ומצד שני, מבטיח כי לא יבוצעו מחטפים של
- 17 יזמים כנגד מתנגד צודק, כך שהדיון התכנוני **אינו** מאפשר להתחיל בנייה בפועל או להוציא היתר
- 18 בניה, ואלו יתאפשרו רק לאחר הכרעה של הגוף הקנייני המוסמך בהליך שנקט היזם. יובהר, דרך
- 19 זו אינה מחייבת את המתנגד לנקוט בהליך משפטי ולפנות לקבלת צו מניעה כנגד הבנייה.
- 20 מכאן, לשיטתי, הקביעה של ועדת הערר, כי במקרה אין תימוכין קניינים והבקשה להיתר נדחית,
- 21 אינה מידתית, אינה סבירה, ואינה עולה בקנה אחד עם הרציונל של הלכות הלן אייזן ובני אליעזר,
- 22 ואני מבטלה.
- 23 **סיכום**
- 24 לאור האמור לעיל, העתירה מתקבלת בחלקה.
- 25 התיק יוחזר לוועדת הערר, עם ההנחיות הבאות:
- 26 בשלב הראשון, וועדת הערר תבחן את האפשרות לאשר את הבקשה להיתר ללא חזית מסחרית, או
- 27 בחזית מסחרית **חלקית** אשר אינה פוגעת במשיבים 3-4, תוך שימת לב למכלול התכנון החל על
- 28 המקרקעין, לרבות תכניות מופקדות, וסעיף 97(ב) לחוק תכנון ובנייה.
- 29 במקרה שתאושר אפשרות שכזו, הבעיה של תימוכין קנייניים תיפתר מאליה, וניתן להנפיק היתר
- 30 ולבצע את הבניה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

19 יולי 2026

עת"מ 25-09-62131 החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת
ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

1 בשלב השני, ככל שוועדת הערר סבורה שאין פתרון תכנוני ראוי מלבד חזית מסחרית מלאה כדרישת
2 הוועדה המקומית, ניתן **לאשר** את הבקשה להיתר, אולם זאת אך ורק בכפוף להוספת תנאי, כי לא
3 יוצא היתר בנייה ולא תבוצע כל עבודה, ללא הצגת פסק דין של הערכאה הקניינית המוסמכת
4 המאפשרת את הבניה מכוח הבקשה להיתר המאושרת.
5 כאשר אין הכרעה לגופם של דברים, וכאשר התיק מושב לוועדת הערר - אינני עושה צו להוצאות,
6 וועדת הערר תהיה רשאית להתחשבגם בהליך זה במסגרת פסיקת ההוצאות בתום ההליכים לפנייה.
7 לאור העובדה כי מדובר בבקשה להיתר שמתנהלת זמן רב, בית משפט מבקש מוועדת הערר לתת
8 קדימות להכרעה בתיק זה.
9 בית המשפט שב וממליץ לכלל הצדדים להגיע לפתרון מוסכם לטובת כלל הצדדים.

10
11
12
13

ניתן והודע היום ה' אב תשפ"ו, 19/07/2026 במעמד הנוכחים.

גלעד הס, שופט

14
15
16
17
18
19
20
21

הוקלד על ידי סנדרה אליתים