



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהלתיים

עת"מ 49611-01-12 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

בפני כב' השופטת צילה צפת

- |               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| <b>עותרים</b> | 1. יהושע צבי סלונימסקי         |
|               | 2. לילי סלונימסקי              |
|               | 3. חוליו מזא"ה                 |
|               | 4. מרטה מזא"ה                  |
|               | 5. בילהה קרימולובסקי           |
|               | 6. יצחק שנאור זלמן קרימולובסקי |
|               | 7. אירית בטאט                  |
|               | 8. גיא בר דוד                  |
|               | 9. ליבי נפתלי בר-דוד           |
|               | 10. טובה ארן אורבנציק          |
|               | 11. יוסי חריס                  |
|               | 12. זהבית חריס                 |

נגד

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>משיבים</b> | 1. הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א |
|               | 2. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  |
|               | 3. אשדר חברה לבניה בעמ                 |
|               | 4. בעלי דירות בתחום התוכנית            |

### פסק דין

- 1
- 2 .1 העותרים מבקשים להורות על ביטול החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב (להלן: "הועדה המחוזית") מיום 21.11.11, הדוחה את התנגדויות שהוגשו באשר לתוכנית תא/3850/ מח –
- 3 "פינוי בינוי ברחוב רקאנטי" (להלן: "התוכנית"), מאשרת את התכנית ונותנת לה תוקף, תוך עריכת
- 4 תיקונים שונים, כמפורט בהחלטה (להלן: "החלטת הועדה המחוזית" "ההחלטה"); נספח ע/1
- 5 למוצגי העותרים).
- 6
- 7 .2 התכנית בה עסקינן נוגעת לשטח של כ- 6.3 דונם בצידו המערבי של רחוב רקנאטי בתל אביב, הכולל
- 8 היום שלושה מבנים, שבכל אחד מהם שני מבנים צמודים, בני ארבע קומות, ובסה"כ 96 יחידות
- 9 דיור ברח' רקנאטי מס' 5, 7, 9, 11, 13, 15. התוכנית מציעה להרוס את המבנים הקיימים ולהקים
- 10 במקומם שלושה בניינים בני 18 קומות שיכללו 180 יחידות דיור.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מסחריים

עת"מ 12-01-49611 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

3. העותרים טוענים, כי העתירה מעלה מספר סוגיות המחייבות בקרה של בית המשפט. בכלל זה, 1  
מתייחסים העותרים, לבחירה שעמדה בפניי הוועדות בין שיטה של הריסה מוחלטת של הבניינים 2  
וציפוף שלהם, לבין שיקום הבניינים כנגד תוספות בנייה קלות (תוכנית תמ"א 38). הבחירה בפועל 3  
בתוכנית "פינוי- בניוי" במסגרת "התחדשות עירונית" אינה עומדת לטענתם באמות המידה של 4  
תוכנית זו וגורעת מזכויות הבנייה השייכות לציבור. לשיטת העותרים, נושאים אלו מעלים שיקולים 5  
של מדיניות עירונית גרידא ולא שיקולים תכנוניים ועל כן, כאמור, מוצדקת התערבותו של בית 6  
המשפט. 7
4. עוד נטען, כי הוועדה המחוזית לא נתנה משקל ראוי לעמדת עיריית תל אביב ולחוות הדעת של 8  
מהנדס העיר אשר התנגדו לאישור התוכנית. כן, לא התייחסה להיבטים העתידיים של התוכנית 9  
הנוגעים להשפעתה על הסביבה, תשתיות, תנועה, מוסדות ציבור וניצול יחידות דיור שהוקצו 10  
לשכונה כולה. כמו כן, גורסים העותרים, כי המקרה דנן, הצריך הכנת תוכנית מתאר לאזור או 11  
לשכונה אשר תתייחס בהרחבה לכלל ההיבטים התכנוניים והשלכותיהם, או למצער התחשבות 12  
בתוכנית המתאר של עיריית תל אביב יפו, תא/ 5000 (להלן: "תוכנית המתאר") [שהוועדה 13  
המקומית המליצה להפקידה ביום 26/3/12 – הערה שלי צ.צ] 14
5. לטענת העותרים, חברת אשר לא הייתה רשאית ליזום תוכנית בקרקע מאחר ולא הוכיחה כל זיקה 15  
אליה וכי התוכנית אושרה ללא תוכנית איחוד וחלוקה וטבלת איזון והדבר מהווה פגם היורד 16  
לשורשו של עניין. 17
6. בסיכומים שהוגשו, התייחסו העותרים, להחלטות הוועדה המחוזית שנתקבלו לאחר הגשת העתירה. 18  
לטענתם, דיונים אלו התנהלו תוך התעלמות מחובת השקיפות, שמירת סדרי הדין וזכויות 19  
המתנגדים וההחלטות נתקבלו ללא בסיס ובניגוד מוחלט לזכויות הציבור. יתרה מזאת, נטען, כי 20  
התוכנית נשואת הליך זה, איננה קיימת עוד, מאחר והיזמים לא קיימו את החלטותיה של הוועדה 21  
המחוזית עד עצם היום הזה או לחלופין משום שהחלטת הוועדה המחוזית לתקן את התוכנית לאחר 22  
שאושרה ולשנות את תמהיל הדירות בבניינים מהווה שינוי מהותי, עד כי מדובר למעשה בתוכנית 23  
אחרת. לפיכך, גורסים העותרים, כי אין תוכנית קיימת שבסמכות בית המשפט לאשר ומן הטעם 24  
הזה יש לתת להם את הסעד המבוקש. 25
7. מנגד, המשיבות טוענות, בקליפת אגוז, כי ההחלטה לאשר את התוכנית התקבלה כדן, לאחר 26  
שההתנגדויות שהוגשו נדונו באופן מפורט ונערך איזון בין כלל האינטרסים השונים. 27
8. המשיבות גורסות, כי עיקר טענות העותרים מכוונות נגד שיקול דעת תכנוני, בנושאים מקצועיים 28  
תכנוניים, וכי העותרים לא הצביעו על כל עילה להתערבות בהחלטות הוועדה המחוזית, על פי אמות 29  
המידה לביקורת על החלטות מנהליות. על כן, לשיטתן, יש לדחות את העתירה, בהתאם להלכה 30  
הנוהגת שלפיה אין בית המשפט שם שיקול דעתו תחת שיקול דעת מוסדות התכנון. 31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מסויימים

עת"מ 49611-01-12 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

8. בנושא זה, נטען בהרחבה, כי החלטה בשאלה האם יש לאפשר באזור מסוים "התחדשות עירונית" בדרך של תוכנית "פינוי בינוי" הינה החלטה תכנונית מובהקת ואין בעצם האפשרות החלופית של חיזוק המבנים בהתאם לתמ"א 38 כדי לשלול בכל מקרה את ההצדקה התכנונית לפעול בדרך זו. אשר לטענה בדבר קהל היעד המתאים לתוכנית "פינוי בינוי" מפנות המשיבות להחלטת הממשלה מיום 9.2.12 בדבר הכרזת המתחם נשוא העתירה כמתחם ל"פינוי- בינוי" במסלול מיסוי. כן נטען, כי זכויות הבנייה שיושפעו מתוכנית זו הם של דיירי המקום בלבד ואינן נוגעות לזכויות הציבור בכלל ולזכויות העותרים בפרט.
9. אשר להתנגדות הוועדה המקומית נטען, כי החובה המוטלת על הועדה המחוזית היא לשמוע את עמדת הועדה המקומית בלב פתוח ונפש חפצה ולשקול אותה בכובד ראש, אולם היא אינה מחויבת לקבל את עמדתה גם כאשר מדובר בעמדה סבירה ומתקבלת על הדעת. הועדה המחוזית היא בעלת הסמכות לאשר את התוכנית שהופקדה, היא מילאה את חובתה וקיבלה החלטה סבירה. לראיה כי הועדה המקומית סברה תחילה כי התוכנית ראויה והמליצה על קידומה ואף אם חזרה בה בשלב מאוחר (בניגוד לעמדת הצוות המקצועי שלה), הרי בסופו של יום החליטה שלא להגיש ערר על החלטת הוועדה המחוזית לאחר שמצאה כי מדובר בהחלטה סבירה שלא מצדיקה הגשת ערר למועצה הארצית בעניינה.
10. בניגוד לטענות לפיהן לא נבדקו היבטיה העתידיים של התוכנית והשפעתה הכוללת על האזור והסביבה, טוענות המשיבות, כי הועדה המחוזית נתנה את דעתה לעניינים אלו והדבר משתקף בבדיקותיה המקדמיות ובתשובותיה להתנגדויות בהחלטתה. בנוסף, סבורות המשיבות, כי אין מקום להמתין לאישור תוכנית המתאר, אשר הומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית, שכן ההליך לאישורה יארך עוד שנים רבות ואין זה סביר לגזור הקפאת פיתוח של שנים ארוכות בגינה. מכל מקום, הועדה המקומית סבורה, כי התוכנית עולה בקנה אחד עם עקרונות תוכנית המתאר.
11. אשר לחברת אשדר נטען כי הינה בעלת עניין בקרקע לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), זאת לאחר שהתקשרה בהסכם עם מרבית הדיירים בתחום התוכנית והוסמכה לטפל בשמם בנושא תכנון המתחם. עוד נטען, כי על פי החלטת הועדה המחוזית מדובר בתוכנית ללא איחוד וחלוקה ועל כן לא נדרשות הפעולות המתחייבות מתוכנית כזו.
12. המשיבים מתנגדים לטענות העותרים שהעלו לראשונה בסיכומיהם שהן בבחינת הרחבת חזית פסולה. לגופן של הטענות נטען, כי התוכנית שרירה וקיימת וכי המסמכים הדרושים הוגשו על ידי חברת אשדר לאחר הארכת מועד למילוי התנאים למתן תוקף. באשר לשינויים שבוצעו נטען, כי ועדות התכנון והבנייה רשאיות ומוסמכות לעיין בהחלטותיהן ולשנותן אם יש צורך בכך וכי דוקטרינת "מעשה ב"ד" לא חלה בעניין זה. עוד נטען, כי ההחלטות שנתקבלו לאחר הגשת העתירה,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 12-01-49611 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

- 1 שעניינן בשינוי תמהיל הדירות בבניינים, ללא שינוי מספרם הכולל של הדירות, וכן הוראות ביחס  
2 לאופן הגשת תוכנית איחוד וחלוקה, לא שינו באופן מהותי ומשמעותי את התוכנית ואינן משפיעות  
3 על הסביבה, אנשים נוספים או העותרים (שאף לא הצביעו על פגיעה אפשרית בעניינים), כי אם על  
4 היזם בלבד. משכך, סבורות המשיבות, כי לא היה צורך בפרסום התיקונים ושמיעת המתנגדים לפי  
5 סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה והליך קבלת ההחלטה נעשה כדין.
- 6
- 7 לאחר שנתתי דעתי לכל טענות הצדדים, הגעתי לידי מסקנה, כי דין העתירה להידחות.
- 8 13. כידוע, בית המשפט אינו יושב כערכאת ערעור על החלטות רשויות התכנון ואין הוא מעמיד את  
9 שיקול הדעת שלו במקום שיקול הדעת שלהן. הנטייה היא, אפוא, שלא להתערב בהחלטות רשויות  
10 התכנון אלא מקום שנפל בהן פגם משפטי, כגון חריגה מסמכות, פעולה בחוסר תום לב, או חריגה  
11 קיצונית ממתחם הסבירות (בג"צ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון, פ"ד נ (3)  
12 441).
- 13 בית המשפט העליון עמד על כך, לאחרונה, בבג"צ 3017/05 חברת הזרע (1939) בע"מ נ' המועצה  
14 הארצית לתכנון ובניה, משרד הפנים (לא פורסם, ניתן ביום 23.03.11):
- 15 "כלל הוא, כי התערבות בית משפט זה במעשה מינהלי בעילה של אי-סבירות מוגבלת  
16 למקרים בהם החלטת הרשות לוקה בחוסר סבירות קיצוני, במובן זה שהיא חורגת  
17 לחלוטין ממתחם האפשרויות הסבירות שעמדו בפני הרשות בנסיבות אותו ענין. ככלל,  
18 בית המשפט נמנע מהתערבות בשיקול דעת הרשות הציבורית, ונטיה זו גוברת ביתר שאת,  
19 מקום שבו ההחלטה הנבחנת מצויה בתחום מומחיותה המקצועית של הרשות, או שהיא  
20 מהווה בחירה בין מספר עמדות מקצועיות נוגדות; אכן, "התפקיד והסמכות לקדם את  
21 האינטרס הציבורי מוטלים, לפי החוק, על הרשויות המוסמכות. בידיהן המומחיות  
22 והנסיון; הן המוסמכות לקבוע מדיניות ולהן הכלים לבצע את המדיניות; הן הנושאות  
23 באחריות לאינטרס הציבורי בפני הציבור הרחב. בית-המשפט, כפי שכבר נאמר אין-ספור  
24 פעמים, לא יעמיד את שיקול הדעת שלו במקום שיקול הדעת של הרשות המוסמכת. הוא  
25 אף לא יבחן אם אפשר היה לקבל החלטה נבונה יותר או יעילה יותר מהחלטת הרשות.  
26 הוא אמור רק לבחון אם נפל פגם משפטי בשיקול הדעת של הרשות, כגון פגם של  
27 שיקולים זרים או פגם של חוסר סבירות" (השופט זמיר ב-בג"ץ 4140/95 סופר-פארם  
28 (ישראל) בע"מ ואח' נ' מינהל המכס והמע"מ, פ"ד נד(1) 49, 69 (1999)... כך ככלל, וכך  
29 מקום שבו הרשות המוסמכת היא אחת מרשויות התכנון... אכן, בית המשפט במהותו לא  
30 נועד לשמש מוסד מתכנן, והוא אינו "מוסד תכנון עליון" העומד מעל למוסדות התכנון  
31 המנויים בחוק (בג"ץ 465/93 טריידט ס.א., חברה זרה נ' הועדה המקומית לתכנון



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מסובלים

עת"מ 12-01-49611 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

- 1 ולבנייה, הרצליה, פ"ד מח(2) 622, 633 (1994) (להלן: ענין טריידט); בג"ץ 10242/03  
2 מילובלובסקי נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פ"ד נח(6) 673, 678 (2004) (להלן: ענין  
3 מילובלובסקי). תפקידו הוא לבחון האם נפל פגם חוקי בדרך התנהלותו ובאופן הפעלת  
4 שיקול דעתו של מוסד התכנון" (פסקה 68 לפסק הדין, ההדגשות שלי – צ.צ.).
- 5 ראו גם בג"צ 10242/03 מילובלובסקי נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, פ"ד נח (6) 673 :
- 6 "כפי שנאמר פעמים רבות, בית-המשפט, בין בית-המשפט הגבוה לצדק ובין בית-  
7 המשפט לעניינים מינהליים, איננו מוסד תכנון עליון העומד מעל מוסדות התכנון השונים  
8 המנויים בחוק, על-כן לא יתערב בית-המשפט בהחלטות תכנוניות, אלא אם נתגלה פגם  
9 דיוני המצדיק התערבות, ולא יחליף את שיקול-דעתה של הרשות המוסמכת וישים תחתיו  
10 את שיקול-דעתו שלו, אלא אם החלטה נגועה בחוסר סבירות קיצונית או בפגם דומה"  
11 (פסקה 9 לפסק הדין).
- 12 14. במקרה דנא, לא מצאתי כי נפל פגם משפטי בשיקול הדעת של הוועדה המחוזית בעת קבלת  
13 ההחלטה מיום 21.11.11 המצדיק את התערבות בית המשפט בה, וזאת מן הטעמים הבאים :
- 14 14.1. העותרים לא טענו לשיקולים זרים או פסולים בקבלת ההחלטה על אישור התוכנית.  
15 טענותיהם מתמקדות בבחירת הוועדה המחוזית בחלופת "פינוי- בינוי" על פני החלופה  
16 המתאימה יותר, לדידם, של שיקום בניינים כנגד תוספות בנייה במסגרת "תמ"א 38".  
17 המדובר בשתי חלופות תכנוניות סבירות שהשיקולים לבחירתן מצויים בתחום התכנוני הנתון  
18 לשיקול דעתם הבלעדי של מוסדות התכנון.
- 19 ודוק: הוועדה המחוזית הייתה מודעת לחלופות התכנונית הקיימות ובחירתה נעשתה לאחר  
20 בחינת השיקולים רלוונטיים, כפי שנקבע בהחלטתה:
- 21 "הועדה סבורה כי התוכנית ראויה מבחינה תכנונית בכך שהיא מאפשרת התחדשות עירונית  
22 על ידי החלפת בניינים ישנים בבניה חדשה ומודרנית, הדומה באופייה לבניינים שמעבר  
23 לרחוב, ובמיקום מתאים להגדלת ציפוף ובנייה לגבוה, לאור ריבוי השטחים הציבוריים  
24 (פתוחים ובנויים) באזור, והימצאותם של בניינים גבוהים אחרים בסביבה" (סעיף ג. 1.1  
25 להחלטה).
- 26 "הועדה סבורה כי עצם האפשרות להתקין בבניינים מעליות ולחזקם אין בה כדי לשלול בכל  
27 מקרה הצדקה תכנונית לתוכנית להריסת הקיים ושדרוג הבנייה לבנייה חדשה, בהתאם  
28 לתקנים העדכניים ובהתאמה לסביבה. כך, בתוכנית זו התואמת לסביבתה, ואשר יש בה גם  
29 כדי לממש את האינטרס הציבורי של ציפוף האזור והגדלת מלאי הדיור" (סעיף 5.3  
30 להחלטה).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מסובלים

עת"מ 49611-01-12 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

- 1 הנה כי כן, ההחלטה מביאה בחשבון את האינטרס הציבורי בכללותו, ולא רק את האינטרס  
2 הפרטי של העותרים. משלא הוכח כי הועדה המחוזית נתנה משקל לא ראוי לאינטרס כלשהו  
3 או התעלמה מאינטרס אחר, המסקנה היא כי החלטתה נופלת במתחם הסבירות.
- 4 14.2. סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה יצר חלוקת סמכויות ברורה, לפיה מעמדה של הועדה  
5 המקומית ביחס להליכי אישור התוכנית שבסמכות הועדה המחוזית הוא של ממליצה, בעוד  
6 שסמכות שמיעת ההתנגדויות ואישור התכניות נתונה לוועדה המחוזית. להמלצת הועדה  
7 המקומית, הקשובה לצרכי התושבים במקום, נודעה חשיבות מרובה בפסיקה, אולם, יחד עם  
8 זאת, מוסכם על הכל, כי ההכרעה הסופית נתונה לשיקול דעתה העצמאי של הועדה המחוזית  
9 השוקלת שיקולים רחבים וכלל אזוריים. (לעניין זה ראו ע"מ 2418/05 צ'רלס מילגרום נ'  
10 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, (לא פורסם, ניתן ביום 24.11.05)).
- 11 במקרה דנן, עמדות מוסדות הציבור העירוניים נשמעו לא פעם ברבות השנים בהן התנהל  
12 ההליך התכנוני, הן בפני הועדה המקומית והן בפני הועדה המחוזית. החלטת הועדה  
13 המקומית שלא להמליץ על הפקדת התוכנית נשמעה, וניתן מענה להתנגדויות שהובאו  
14 במסגרתה (ראו סעיף ג.1 להחלטה). מכאן שהועדה המחוזית קיימה את חובת ההיוועצות  
15 הנדרשת על פי דין ולא נפל כל פגם בהתנהלותה. בסופו של יום, הועדה המקומית מצאה כי  
16 החלטת הועדה המחוזית היא החלטה תכנונית המצויה בתחום הסבירות ואין להתערב בה  
17 על כל כן לא הגישה ערר למועצה הארצית. מה גם כי בתגובתה לעתירה דנא הצטרפה לדעת  
18 המשיבים וביקשה לדחות את העתירה.
- 19 14.3. לא מצאתי שיש לתת משקל ממשי לטענת העותרים ביחס להלימת התוכנית לתוכנית המתאר  
20 תא/5000, בעניין זה ראו החלטתי מיום 03.06.12, הדוחה את הבקשה לצירוף התוכנית  
21 כראייה וסעדים נוספים. יתר על כן, דווקא מתוכנית המתאר תא/5000 המייעדת למתחם זה  
22 בניינים בני 15 קומות (סטיה מזערית לעומת התוכנית הנוכחית לבניית בניינים בני 18 קומות)  
23 מלמדת על סבירותה של החלטת הועדה המחוזית עת אישרה את התוכנית ולא את החלופה  
24 המוצעת ע"י העותרים לבניה במסגרת תוכנית תמ"א 38.
- 25 14.4. לתוכנית הוגשו שש התנגדויות מפורטות מטעמים של התומכים והמתנגדים לה. החלטת  
26 הועדה המחוזית, התקבלה לאחר שכל ההסתייגויות זכו למענה במסגרתה, לרבות בנושא  
27 ההיבטים העתידיים של התוכנית אשר אף נבדקו בבדיקה פרוגרמטית על ידי היחידה לתכנון  
28 אסטרטגי בעיריית תל אביב יפו (סעיף ג. 1.3 להחלטה).
- 29 14.5. לא מצאתי שיש ממש בטענות העותרים לעניין מעמדה של אשדר, זאת לאור הסכם שנחתם  
30 בין בעלי הדירות לחברת אשדר (ראו נספח 17 מש/4) וכן, לנוכח קביעת הועדה המחוזית  
31 בהחלטתה כי מדובר בתוכנית ללא איחוד וחלוקה (ראו סעיף ב.7 להחלטה).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49611-01-12 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

15. בסיכומם של דברים, מדובר בתוכנית אשר עברה גלגולים רבים, ובסופו של יום, אושרה על ידי הועדה המחוזית תוך קבלת מקצת מההתנגדויות ושינוי המתווה הראשוני שהוצע על ידי היזמים שהיה מקובל התחילה על הועדה המקומית, טרם קיבלה החלטה שלא להמליץ על התוכנית להפקדה. לטענת היזמים ובעלי הדירות כיום, הם הנפגעים העיקריים מאישור התוכנית ע"י הועדה המחוזית במתכונתה זו, זאת בין היתר, עקב צמצום ניכר במספר יחידות הדיור. מכל האמור, ניתן לראות, כי הועדה המחוזית לא שימשה כ"חותמת גומי" לאישור התוכנית, נתנה דעתה לנושאים הנתונים במחלוקת וקיבלה החלטה מאוזנת אשר מצויה במתחם הסבירות.

16. באשר להחלטות הועדה המחוזית לאחר הגשת העתירה, הרי שאלו חורגות מתחום העתירה שבפני. מעבר לצורך יאמר, כי מקובלת עליי עמדת המשיבים לפיה הדיונים שנערכו בנושא קידומה של התוכנית, נוכח אי עמידה בתנאים למתן תוקף, האריכו למעשה את המועד להגשת המסמכים הדרושים, ולפיכך התוכנית לא פקעה. באשר לקבלת ההחלטה המתקנת את החלטת הועדה המחוזית מיום 11.6.12, נחה דעתי כי לא מדובר בהחלטה המשנה את פניה של התוכנית עד ללא היכר המחייבת לנהוג בה כתוכנית חדשה, קרי הפקדתה פעם נוספת. (לעניין זה, ראו בג"צ 702/05 בצרה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, (לא פורסם, ניתן ביום 03.06.07)). השינוי הנוגע לתמהיל הדירות בבניינים, ללא שינוי במספרם הכולל של הדירות, לא מהווה שינוי מהותי המשנה "מקצה לקצה" את התוכנית שהיא רבת משתנים ופרטים.

זאת ועוד, העותרים לא הרימו את נטל ההוכחה והצביעו על פגיעה אפשרית כלשהי בעניינם עקב השינוי האמור, וממילא לא קמה כל חובה כלפיהם מכוח סעיף 106(ב) סיפא לחוק התכנון והבניה הקובע כי: "היתה קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתוכנית, לא יכריע המוסד בהתנגדות לפני שיתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו". הפסיקה פירשה את הסעיף כחל על "נפגעים חדשים" שלא היו צפויים להיפגע על פי התוכנית המופקדת, ועל כן לא הגישו מלכתחילה את התנגדותם (לעניין זה ראו בג"צ 811/04 ציפורה אריאלי נ' הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (לא פורסם, ניתן ביום 13.06.07), עת"מ (ת"א) 1849/07 גייגר קרן נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז המרכז, (לא פורסם, ניתן ביום 26.03.09)).

26

27

28

29

30



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהלתיים

עת"מ 49611-01-12 סלונימסקי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנות ובניה מחוז ת"א ואח'

### סוף דבר

17. העתירה, אפוא, נדחית.

העותרים יישאו בהוצאות המשיבות ושכ"ט עו"ד ב"כ המשיבים בסך כולל של 50,000 ₪

ניתן היום, כ"ה כסלו תשע"ג, 09 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.

צילה צפת, שופטת