

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

הנדון: החלטה בעניין מספר תכנית 553-1006972 - מתחם בלפור - רמת

השרון, התחדשות עירונית 77-78

מצ"ב פרסום החלטה בערר 26/22

הערר נידון בדיון בהיוועדות חזותית, ביום כ"ט תמוז התשפ"ב (18.07.2022).

1. להלן חברי הוועדה:

מר מורן בראון, נציג שר המשפטים (יו"ר).
גבי טלילה הראל, נציגת מנכ"ל מינהל התכנון
גבי אינה טבק, נציגת בעל הכשרה בשיכון.
גבי פרל (פנינה) קפלן, נציגת המשרד להגנת הסביבה.

2. חברי הוועדה שנעדרו בישיבה:

גבי ליזי דלריצ'ה, ראש המועצה המקומית גני תקווה, נציגת שלטון מקומי.
מר אחמד דבאח, ראש העיר דיר אל אסד, נציג שלטון מקומי.

בכבוד רב,

שולמית שפירא

מרכזת ועדת המשנה לעררים
אגף מוסדות תכנון ארציים

אגף מוסדות תכנון ארציים:

בית השנהב – אגף C בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים 9548315 טלפון: 074-7578127 מזכירות: 074-7578137/8

אתר אינטרנט: www.iplan.gov.il/moatza דואר אלקטרוני: arr@iplan.gov.il

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
ועדת המשנה לעררים

ערר 26/22

1. אפסילון נוף צמרת בלפור בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ואח'
2. חביב רפאל וחדווה
3. פרישופ אריאל ויעל
4. נחום יוסי ונעמי
5. דוד שאול ואילנה
6. ברמן קטי וכהן קידר ורה
7. יחזקאל יוסף ורחל יחזקאל
8. בן בקר נגה
9. נועם גלזר כהן ולידור כהן
10. אשר ורד
11. גלזר נורית
12. ליב יפתח
13. גבע רות
14. גדעון אלג'ני
15. בלי ניסים

ה ע ר ר י ם

- נגד -

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, תל אביב
ע"י יועמ"ש הוועדה המחוזית, עוה"ד נחמיה ון דייק
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע"י ב"כ עוה"ד אבי להם
3. בעלי דירות ברח' בלפור 1, 3, ו-11
תחכמוני 4, 2, 5 (פינת אבוחצירא 12) ו-6
הרצוג 13, ו-15 ברמת השרון
ע"י ב"כ עוה"ד שמואל לכנר ו/או עדי בן אנוש ורדי
נשיץ, ברנדס, אמיר ושות'

ה מ ש י ב ו ת

החלטה

1. לפנינו ערר על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב (להלן: **הוועדה המחוזית**) מיום 17.01.2021 לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**) בדבר הכנת תכנית מפורטת 553-1006972 "**מתחם בלפור, רמת השרון – התחדשות עירונית**" (להלן: **התכנית**); ולקבוע תנאים המגבילים הוצאת היתרי בניה בתחומה, בהתאם לסעיף 78 לחוק. בשטח הקו הכחול לגביו פורסמה ההודעה לפי סעיף 77 ונקבעו תנאים לפי סעיף 78, שטח "מתחם בלפור", נכללת, בין היתר, חלקה 128 בגוש 6334 – רחוב בלפור 5-9 – עליה מצוי בניין מגורים שהעוררים-15 הם מבעלי הזכויות בו (להלן בהתאמה: **הדיירים** ו- **מבנה הדיירים** או **חלקה 128**)). העוררת 1 (להלן: **העוררת** או **אפסילון**) מקדמת בשנים האחרונות, בייפוי-כוח הדיירים, פרויקט פינוי-בנינו מגרשי בחלקה 128 מכוחה של תכנית רש/3838 שאושרה ברמת השרון מכח סעיף 23 לתמ"א 38.
- להלן לצורך התמצאות, מתוך תשובת הוועדה המקומית לערר, הקו הכחול של התכנית במתחם בלפור, על רקע שכונת נווה מגן. מבנה הדיירים מסומן בצהוב:



2. הערר הוגש על יסוד סעיף 78(ב) לחוק.
3. כבר עתה נציין שלאחר עיון במכלול כתבי הטענות שהוגשו, שמיעת טענות העוררת בדיון והמשיבים שהתקיים ביום 28.07.2022, ולאחר התייעצות פנימית שקיימו חברי הוועדה, הגענו לכלל מסקנה, פה-אחד, כי יש לדחות את הערר. להלן נפרט את טעמנו לכך.

הרקע התכנוני

4. שכונת נווה מגן ברמת השרון מתאפיינת בעיקר בבתים צמודי קרקע במזרח רמת השרון. בלב שכונת נווה מגן ממוקם גם מתחם בלפור שהוקם החל משנות השישים של המאה הקודמת וכולל "בתי שיכון" מטיפוסים שונים בגבהים של 3 קומות על-גבי עמודים. אין למעשה חולק שהמבנים הללו ראויים לכל הפחות בחידוש ולמעשה כל הצדדים מסכימים שהדרך המיטבית, לפחות בחלקה 128, היא בהריסת המבנה הקיים והקמת חדש תחתיו, במסגרת התחדשות עירונית. זהו הפרויקט שקידמה אפסילון.
5. בהתאם לתשובת הוועדה המקומית, החל משנת 2020 או בסמוך החלה התארגנות של בעלי זכויות שונים במתחם בלפור לטובת פרויקט התחדשות עירונית שכונתי. תושבי השכונה הקימו מעין "מינהלת" להתחדשות עירונית ואלו מיוצגים בערר על-ידי המשיבים 3 (ולהלן גם: **המינהלת**) שבאה בדברים עם הוועדה המקומית ועיריית רמת השרון (להלן גם: **העירייה**) שנרתמה לסייע בידם, בדומה לפרויקטים אחרים להתחדשות עירונית מתחמית שקודמו ומקודמים ברמת השרון.
6. ביום 20.04.2021 קיימה הוועדה המקומית דיון עקרוני בקו הכחול של מתחם בלפור. במסגרת דיון זה הובהר שהדיירים אינם מעוניינים לקחת חלק בתכנית (נספח 5 לתשובת הוועדה המקומית). ביום 22.07.2021 הציגו נציגי מנהל הנדסה של עיריית רמת השרון לראשונה בפני לשכת התכנון המחוזית את כוונת הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית להכריז על הכנת תכנית על-פי סעיף 77 לחוק במתחם בלפור. סיכום הישיבה בלשכת התכנון המחוזית (נספח 6 לתשובת הוועדה המקומית) מלמד שהעירייה הציגה ללשכת התכנון קו כחול שגורע את מבנה הדיירים בשל קיומו של תיק מידע לצורך קידום מיזם תמ"א 38; אך גורמי המקצוע בלשכת התכנון המחוזית סברו ש"יש הגיון בקו כחול רחב הכולל גם את השטחים הציבוריים ממזרח ליצחק שדה. לא סביר להחריג מבנה בודד הכלול במתחם מתחום הקו הכחול. יש לבחון מצה סטטוס הבקשה והמגרש ולהכלילו בתחום התכנית"; וכן: "יש להגיש את הבקשה תוך הכללת המגרש המוחרג בקו הכחול המוצע. ככל שמשפטית לא יתאפשר להכלילו בתחום התכנית הוא יוחרג לעת ההחלטה על 77-78 למתחם".
7. ביום 5.08.2021 הוגשה התכנית במערכת המקוונת מטעם בא-כוח המינהלת לפרסום המתחם לפי סעיפים 77-78 לחוק. ביום 9.11.2021 אכן המליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק. כעולה מסיכום ישיבה זו (נספח 8 לתשובת הוועדה המקומית), הוועדה המקומית עודכנה כי בחלקה 128 הוצא תיק מידע ביום 18.11.2019 שתוקפו היה לשנתיים. עוד נמסר שלא הוגשה מטעם אפסילון בקשה להיתר. לאור האמור המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית כללה את מגרש הדיירים בתחום הקו הכחול של התכנית.
8. ביום 17.01.2022 דנה הוועדה המחוזית בבקשה והחליטה לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק וכן לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה מכוח סעיף 78 לחוק (להלן גם: **התנאים**) בשטח הקו הכחול שאושר לתכנית (אתר התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005159192/310>). מטרת התכנית כפי שנרשמה באתר: "התחדשות עירונית במתחם בו קיימים מבני מגורים בבנייה רוויה, וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים. תחום התכנית יכלול את המרחב שבין הרחובות: התומר והרב הרצוג ממערב, רחוב בלפור מדרום ורחוב יצחק שדה ממזרח, ובנוסף גם את השטחים הציבוריים הסמוכים ממזרח לרחוב יצחק שדה. התכנית תכלול הנחיות להתחדשות מבני המגורים על-ידי איחוד וחלוקה והפרשות לצורכי ציבור". התנאים שנקבעו הם כדלהלן: "א. לא יוצאו היתרי בנייה מכח תכניות

מאושרות בתחום התכנית למעט במקרים הבאים: (1) היתרים עבור בטיחות, הנגשה והיתרים הנדרשים לצורך המשך תפקוד עסק קיים. (2) במגרשים בהם קיימת החלטה תקפה למתן היתר. ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שימושים חורגים לתקופה הקיימים בלבד לעת הודעת פרסום זו, ובתנאי שלא יפגעו בקידום התכנית". תוקף התנאים נקבע ל-18 חודשים מיום הפרסום או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם. ההודעה בדבר הכנת התכנית, יחד עם התנאים שנקבעו, פורסמה ביל"פ 10165 ביום 30.01.2022 ובעיתונות ביום 22.07.2022 (ראו באתר התכנית).

9. בכל הנוגע לפרויקט אפסילון בחלקה 128: בהתאם לעולה מכתב הערר, הדיירים ואפסילון מקדמים בקשה להיתר בנייה מכוח לצורך חיזוק המבנה בדרך של הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית רש/3838. הבניין הקיים בגובה 3 קומות עם 18 יחידות דיור ייהרס ומבוקש לבנות בניין הכולל 6 קומות מעל קומת כניסה, חנייה תת-קרקעית בקומות, ו-44 יחידות דיור. העוררת מפנה לכך שהיה בידה תיק מידע כנדרש בתקנות התכנון ובנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 שנמסר ביום 18.11.2019 ועמד בתוקפו עד ליום 22.12.2021 (נספח 8 לכתב הערר; להלן: **תיק המידע משנת 2019**). בהמשך לכך הוצא לבקשת אפסילון תיק מידע נוסף שנמסר ביום 18.01.2022 ובתוקף עד ליום 18.01.2024 (נספח 9 לכתב הערר; להלן **תיק המידע 2021**). אלא שבעוד שבתיק המידע משנת 2019 נכתב בסעיף המידע התכנוני, סעיף 2.1 כי "**אין תוכניות בתכנון**" ואין פרסום לפי סעיף 77 או תנאים לפי סעיף 78; הרי שבתיק המידע 2021 נכתב בהערות המידע התכנוני כך: "**1. בתאריך 17/01/2022 נידונה תכנית מתחם בלפור בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א, והוחלט על פרסום הכנת תכנית וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון ובניה. 2. בתאריך 09/11/2021 הוועדה המקומית החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום סעיפי 77-78 במתחם בלפור [...]**". לאור החלטת הוועדה המחוזית והאמור בתיק המידע, פנתה אפסילון ביום 14.02.2022 ליו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, והסבה תשומת לבו לכך שקיימת אי-התאמה בין סדר היום והחלטת הוועדה באופן שבו סדר היום פורסם עם החרגה הנוגעת למגרשים בעלי החלטה להיתר בנייה בתוקף או תיק מידע בתוקף ואילו החלטת הוועדה לא כללה החרגה מהתנאים לגבי תיקי מידע (נספח 5 לכתב הערר). ביום 21.02.2022 דחה יו"ר הוועדה המחוזית את טענות העוררת (נספח 6 לערר). כמו-כן העוררת אף פנתה לוועדה המקומית והבהירה כי חרף ההחלטה על פרסום תכנית ותנאים, על הוועדה המקומית לאפשר לה להגיש בקשה להיתר ועליה גם לדון בה וזאת עוד בטרם פרסום בתנאים ברשומות (נספח 7 לערר).

10. על יסוד השתלשלות העניינים האמורה לעיל, הוגש הערר שלפנינו.

עיקר טענות הצדדים

11. העוררת והדיירים: טוענים כי התכנית מצויה בשלבי הכנה ראשוניים, ועל כך יש לדייק ולצמצם את המגבלות באופן שיתיר הוצאת היתרי בניה שאינם עתידיים לסכל את מימוש התכנית, וכי לצד התחשבות בקצב הכנת התכנית על מוסד התכנון לדאוג לכך שההגבלות הנקבעות על-ידו תהיינה סבירות ומידתיות, ותיקבענה בהתחשב בכלל השיקולים הרלוונטיים. זאת תוך מתן משקל נכון ואיזון הולם בין השיקולים השונים, ותוך שעל מוסד התכנון לאזן בין החשש מפני סיכול העתידי מחד, ולפגיעה בזכויות הקניין של בעלי המקרקעין ובאיכות חייהם מאידך, כך שיערך "איזון זהיר ואחראי בין האינטרס הציבורי לזכות הפרטיות של העותרת" (מדברי בית המשפט בעת"מ -12-8642

17 מור סבג נ' המועצה הארצית (12.03.2018) – סעיף 47 לכתב הערר. העוררת טוענת כי קיבלה הסכמתם של 16 מתוך 18 בעלי הזכויות במקרקעין וקידמה בקשה להיתר בנייה למבנה שכללה 4 "הגשות מלאות" שגררו קבלת הערות מטעם הוועדה המקומית אך לעמדתה הבקשה בעת הגשת הערר "תואם את דרישות הרישוי" (סעי' 18 לערר). העוררת מציינת כי הערות הוועדה המקומית לבקשותיה המקדמיות הצריכו עבודה והשקעה רבה לרבות תיקונים נרחבים בבקשה להיתר, קבלת הסכמות של הדיירים וכו'. משכך הדברים לוקחים זמן. לעוררת טענות גם בכל הנוגע להתנהלות הוועדה המקומית בכך שביקשה להכליל את מבנה הדיירים בתחום הקו הכחול של התכנית בחוסר תום לב, ותוך התעלמות מהליכי הגשת הבקשה מטעמה. כך למשל היא מפנה לכך שתיק מידע 2021 התקבל אצלה יום אחד לאחר הדיון בוועדה המחוזית. העוררת מציינת כי ספק אם הוועדה המחוזית הייתה מודעת לסוגיית המיזם בחלקה 128 ולמעשה לא שקלה כראוי במסגרת החלטת הפרסום וקביעת התנאים את העובדה שבמתחם התכנית ישנו מגרש עליו מקודמת בקשה להיתר בניה המצויה בשלבי תכנון מתקדמים. עוד נטען שזים התכנית כלל לא ביקש להכליל את מגרש הדיירים בתכנית ואף הקו הכחול שנדון בוועדה המקומית בחודש אפריל 2021 כלל 3 חלופות – "רזה", "רחבה" ו"ביניים" תוך שמבנה הדיירים נכלל בחלופה הרחבה בלבד שנקבעה לצורך פריסת יחידות דיור, הקטנת ציפוף והכללת בתי הכנסת במתחם. בהמשך לכך העוררת טוענת כי החרגת חלקה 128 לא תפגע בהכללת בתי כנסת בשטח התכנית וככלל מדובר בחלקה המצויה ב"שולי הקו הכחול של התכנית, כאשר רצועת שצ"פ חוצצת בינה לבין המגרשים הסמוכים לה" (סעי' 44 לערר). העוררת בדעה אפוא שהחרגת חלקה 128 או הוצאתה מהקו הכחול לא תסכל את התכנית במתחם. בתוך כך טוענת אפסילון כי בשטח התכנית לא הוגשו עוד בקשות להיתרי בנייה ולכן שינוי התנאים לגביה לא יהווה שינוי עם השלכות רוחב וממילא אין חשש לסיכול התכנית גם הואיל וחלק ניכר ממקרקעי התכנית הינו שטח חום או שטחים בבעלות העירייה. העוררת מדגישה כי הבקשה להיתר מטעמה "בשלה לדיון" ולמעשה קיימת חובה לדון בה, וכי קידומה מהווה אינטרס ציבורי המשלב בתוכו את הצורך לשפר את איכות חיי הדיירים על-ידי מתן דירות חדשות מחוזקות מפני רעידות אדמה, ועונה על הצורך הציבורי הכללי בתוספת של יח"ד בעיר. העוררת מדגישה כי תקופת התנאים שנקבעה בהחלטת הוועדה המחוזית – 18 חודשים מינואר 2022, שניתנת להארכה – משמעותה ביטול האפשרות להוציא לפועל את הפרויקט מטעמה.

12. **הוועדה המחוזית:** טוענת כי החלטתה היא ראויה ונכונה תכנונית ותואמת את עקרונות התכנון אותם מובילה הוועדה בכל הנוגע להתחדשות עירונית. הוועדה המחוזית מבהירה כי הייתה מודעת לסוגיית תיק המידע ברחוב בלפור 5-9 אך בשיבת התיאום המוקדם מתאריך 22.07.2021 אכן ניתנה הנחיה של לשכת התכנון לפיה נכון לכלול את השטח נשוא ערר זה בכל מקרה בתחום הקו הכחול וכי משמעות הנחיה זו הינה תכנונית במהותה, והיא סותרת את הטענות בכתב הערר. הוועדה מבהירה כי לשיטתה מיקום המקרקעין במרכז של התכנית העתידית, הינו קריטי לקידום התכנית, וכי נכון וחשוב לכלול את החלקה בתחום התכנית. בכל הנוגע לטענות בדבר אי-התאמה בין נוסח ההודעה בדבר סדר היום בוועדה וההחלטה שלבסוף התקבלה, הובהר כי סדר היום משקף את הנתונים כפי שהעביר מגיש הבקשה לדיון והוא לא מחייב את הוועדה שמחליטה בכל מקרה לגופו בהתאם לשיקול דעתה וסמכותה על-פי דין. הוועדה מציינת כי אין מקום לבצע החרגה ככלל ובמיוחד בנקודת הזמן בו הליך התכנית מצוי בראשיתו ויש לאפשר תכנון של כל המתחם בשלב זה.

13. **הוועדה המקומית:** במענה לטענת אפסילון בדבר קידום בקשה להיתר מזה שנתיים, הוועדה המקומית מציינת כי לא הוגשה מטעם אפסילון בקשה להיתר במערכת המקוונת מעולם. הוועדה

המקומית מפנה לכך שתיק מידע ראשון ניתן לבקשת העוררת עוד ביום 16.07.2017 (נספח 1 לתשובתה) וביום 31.05.2018 הוגשה בקשה מקדמית להיתר שנשלחו לה תיקונים אך זו לשיטתה "נזנחה". ביום 29.05.2019 הוגשה בקשה נוספת לבדיקה בהליך מקדמי שחוזרת על בקשה קודמת ונשלחו לה הערות ולאחר מכן גם ניתן תיק המידע משנת 2019. ביום 26.07.2020 הוגשה בקשה מקדמית שלישית במספר ובאותו היום נמסר טלפונית לנציג אפסילון כי על-פניו הבקשה אינה תואמת את הוראות תכנית רש/3838 ואתה ההנחיות המרחביות והעדר טיפול יביא לסגירתה, וכך קרה בשל חוסר פעילות העוררת. הוועדה המקומית מסכמת בהקשר זה כי לשיטתה אחת לשנה לערך הוגשה בקשה חדשה בהליך טרום רישוי לבדיקה מקדמית, שלא טופלה על-ידי העוררת; והיא בדעה שסיכוייה של בקשה להיתר מטעם אפסילון להתקבל, אף אם תוגש במערכת המקוונת, "קלושים ביותר" שכן אף הבקשה המקדמית האחרונה כללה ליקויים מהותיים. בניגוד לנטען בערר, הוועדה המקומית מדגישה כי נציגי אפסילון וכן הדיירים ידעו על קידומה של התכנית ואף נכחו בפגישות שהתקיימו בנושא. במענה לטענת העוררת כי אין להכליל את המקרקעין ברחוב בלפור 9-5 בתחום התכנית, הוועדה המקומית מציינת כי היא רואה אינטרס ציבורי בחידוש מתחם בלפור במסגרת תכנית כוללת אחת שתכלול את כל המקרקעין בתחומו ותאפשר תוספת יחידות דיור, שטחי בניה, עירוב שימושים ושיפור המרחב הציבורי בהתאמה למרקם צמודי הקרקע הסובבים אותו. צוין כי מבנה הדיירים מצוי על חלקה 128 שהיא בגודל של 1,230 מ"ר וממוקמת בין שתי חלקות נוספות עם בנייני שיכון ובחזית המקרקעין מגרש חניה פרטי אך משותף למספר בניינים. הדבר לעמדתה מצדיק את התכנון הכולל על-פני הנקודתי. תכנון כולל יקנה גמישות תכנונית, אחידות, ממשקים הדדיים בין המגרשים, פיזור נכון יותר של יחידות הדיור ושטחי הציבור ופתרונות תנועה וחניה מיטביים.

14. **המינהלת:** פירטה במסגרת תשובתה אודות הקשיים בהם מצוי כיום מתחם בלפור, שם נעשו בעבר ניסיונות לקדם התחדשות עד שלפני כשנתיים שיעור ניכר מקרב בעלי הדירות התאגד והתקשר עם אנשי מקצוע בהסכם למתן שירותי ניהול פרויקט וקידום תכנון ובהסכם למתן שירותים משפטיים והם כולם משמשים מינהלת מטעם בעלי הדירות. התכנית אינה מקודמת אפוא מטעם יזם אלא מטעם בעלי הדירות באמצעות גורמי מקצוע מטעמם. בתחילה אכן הוצג קו כחול שגורע את חלקה 128 אך מוסדות התכנון מצאו לנכון לקדם קו כחול רחב יותר ובעלי הדירות יקבלו בברכה גם את הדיירים ונראה כי יש להעדיף תכנון כולל על פני נקודתי.

15. **הדיון בערר:** התקיים לפנינו ביום 28.07.2022 במסגרתו חידדו הצדדים את עיקר טענותיהם. בא-כוח אפסילון והדיירים, עוה"ד שרון אבני, התמקד במתן מענה לכתבי התשובה שהוגשו בהליך והפנה ליתר טענותיו בערר. בפתח הדיון טען שלעמדתו לא בטוח שלוועדה המחוזית הייתה כלל סמכות לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק כיוון שההחלטה התקבלה יחד עם ההחלטה לפרסם הודעה בדבר הכנת התכנית לפי סעיף 77. נטען כי אמנם הטענה לא עלתה בערר אך מדובר על סוגיה שבסמכות עניינית ולכן יש להידרש לה. לגופם של דברים, התייחס ב"כ העוררת לתכנית הרעיונית שהוצגה בפתח הדיון מטעם הוועדה המקומית וציין כי עניין זה נדון כמה ימים עובר לדיון בערר ולא ניתן להתייחס לעומק. ציין כי לא נבחנה ההשקעה העצומה של הדיירים והעוררת בפרויקט ולדעתו ניתן לצמצם את המגבלות על בסיס אבחנה של אזורים גיאוגרפיים. נטען כי המתחם בחלקה 128 הוא בקצה תחום התכנית מבחינה גיאוגרפית, בקצה הדרומי, וניתן בנקל להוציאו מהקו הכחול. ב"כ העוררת אמנם מודע לכך שהבניינים בחלקות הסמכות 127 ו-129 הם חלק מהתכנית וגם חולקים חנייה עם חלקה 128 אבל בשים לב לתכנון הרעיוני שהוצג בדיון שמדבר על 4 בניינים בשלוש

החלקות נטען כי ניתן למקם את הבניין שתקים אפסילון בחלקה 128 מבלי לפגוע מהותית בתכנון. הודגש כי הדיירים מעולם לא נטשו את הליך הרישוי והוצגו ההליכים שהתקיימו מול הוועדה המקומית לרבות העבודה על תכניות מתוקנות לפני ולאחר חודש אוגוסט 2021 ובכל מקרה לא נאמר להם שיש כוונה לקדם בינוי כולל בנווה מגן, ואין הצדקה לגרום להם לעיכוב של כ-15 שנים עד להתממשות התכנית. הודגש שבחלוף כמה חודשים מתקופת הפרסום קיים תכנון ראשוני בלבד ולמעשה הכללת חלקה 128 רק תגרום יותר נזק לתכנית מאשר תועלת בשל התנגדות הדיירים ושוני ברמת הצפיפות של המגרש הקיים. עוד הודגש כי גם פרסום התנאים אינו יכול למנוע דיון בבקשה להיתר וקבלת החלטה כפוף לתנאים. מר ברק דגון, נציג אפסילון, הוסיף שהמתחם מאד מורכב במצב הקיים גם מבחינת חריגות בנייה, עניין שצפוי להקשות מאד על יישום תכנית להתחדשות עירונית ברבים מהבניינים הקיימים. נטען שאפסילון בחנה נושא זה והגיעה למסקנה שניתן לקדם פרויקט בחלקה 128 ולא בחלקות אחרות בהיותו בניין שיושב על עמודים בלי חריגות. נציג הדיירים הוסיף, כי הם בהליך כבר 4 שנים וכל הזמן מקבלים הערות אך השיבו לכל דרישות העירייה. ציין כי התכנון המתהווה בעייתי. בא-כוח הוועדה המקומית, עוה"ד אבי להם, ציין כי בקשת העוררת להיתר לא התקדמה למעשה משנת 2017 וזאת בעוד שברמת השרון בפרק הזמן הזה קודמו הליכים רבים להתחדשות עירונית לרבות כאלו שהחלו לאחר 2017 וכבר סיימו בנייה, גם בהינתן מכסה שקיימת מכוח התכנית המקומית. הודגש שחלקה 128 היא מגרש אינהרנטי וחיוני לתכנית וזה בתמימות דעים של הדרגים המקצועיים בוועדה המקומית והמחוזית. הודגש עוד שאיתור מתחם בלפור לרבות חלקה 128 כמתאים להתחדשות עירונית נעשה כבר לפני כמה שנים במסגרת גיבוש תכנית כוללת (שלא קודמה) ובכל מקרה הוועדה המקומית עבדה במסודר ובהינתן שבקשת העוררת לא קודמה, לא פורסמה להתנגדויות ולא הוגשה או נדונה, הרי שאין מקום להתחשב בה גם אם נעשתה עבודה של העוררת והדיירים משך מספר שנים. מהנדסת הוועדה המקומית, אדרי' עירית טלמור, הוסיפה והדגישה כי מדובר בדיון על קו כחול ולא על חלופה תכנונית זו או אחרת והדגישה כי תכנונית המדובר בבניין המצוי ב"לב ליבה של התכנית" שאם יקודם בפני עצמו יהיה קושי לבצע תכנון מסביבו. לשאלותינו השיבה כי היתרונות ביצירת איחוד וחלוקה הכוללת את חלקה 128 הם יצירת מרתפי חנייה משותפים שיאפשרו קומת חנייה ציבורית, ניתן יהיה לייצר בניינים בגבהים שונים ויצירת מופע בינוי מדורג, אל מול קיומו של בניין בודד של 7 קומות במרכז רצועת הבניינים, שלא יאפשר ויאייץ ככל הנראה אפשרות לבניינים סמוכים להתקדם. כמו-כן יתאפשר ריווח בין הבניינים, מרחב שוטטות גדול, זמינות שטחים ציבוריים ויצירת שטחים חומים חדשים, ביטול דרך וכיוצ"ב. עוד ציינה כי בעיר אוכלסו מאות רבות של יחידות דיור ורבות מצויות בהיתרים של התחדשות כך שלא העירייה מונעת קידום בקשות לאורך השנים, בניגוד לטענות העוררת. עוד ציינה כי הוועדה המקומית עתידה להצטרף כמגישת התכנית. לשאלות חברי הוועדה הוסיפה מהנדסת הוועדה המקומית שברמת השרון קודמו פרויקטים מטעם דיירים ובהצלחה ויש לזכור שבצידי חלקה 128 קיימים מבנים עם דיירים נוספים שעשויים להיות "בני ערובה" אם קידום הבניין הנקודתי יפגע באפשרות לבצע התחדשות עירונית באזור. באת-כוח המינהלת, עוה"ד עדי בן אנוש ורדי, ציינה כי היה ניסיון לקדם את המתחם ללא חלקה 128 על אף שהתכנון לא מיטבי כך. יחד עם זאת חלקה 128 עשויה לשמש "מובלעת" כלואה שיש לה חסרונות בהיבטי תנועה, צרכי ציבור, תשתיות וכו'. הדגישה כי המינהלת נפגשה עם נציגי הדיירים והצע להם להצטרף לרבות העברת ההסכם חלופות תכנון וכו' אך הם בחרו שלא לעשות כן. הזמנה זו, כך צוין, עודנה בתוקף. ציינה כי המינהלת הציגה לוועדה המקומית שיעור חתימות במסגרת הבניינים שהתקשרו בהסכם של למעלה

משישים אחוז מתחמית וחמישים אחוז בכל בניין שהתקשר בהסכם ובכל מקרה לאור כוונת הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית הסוגיה עשויה שלא להיות רלבנטית. עוה"ד נחמיה ון דייק, יועמ"ש הוועדה המחוזית, השיב לטענה ב"כ העוררת בעניין הסמכות והתנגד להעלאתה במועד הדיון לראשונה. עוד ציין כי מדובר בפרשנות שאינה מוכרת ואינה נהוגה בשום מוסד תכנון בארץ. ציין שקיימים בחוק אפשרויות למוסד התכנון לדון ולקבל הכרעה בו-זמנית בכמה נושאים. מדובר גם בהיבט של יעילות ולא נכון לקבל פרשנות שמחייבת לפצל את הדיון. הוסיף כי תכנית רש/3838 היא מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ונקודת המוצא היא שהיא אינה בגדר זכויות מוקנות. כמו-כן אין מדובר בבניין שהתקדם לבקשה להיתר ובמועד הדיון בוועדה המחוזית גם הבקשה למידע לא הייתה בתוקף. יש לאפשר בשלב זה את עבודת התכנון כדי להביא תכנית בשלה לדיון להפקדה שלאחר מכן ייבחנו התנאים במסגרת סעיף 97 לחוק. הוועדה המחוזית ביקשה את הרחבת הקו הכחול הואיל והותרת חלקה 128 בחוץ מסכלת לשיטת הוועדה תכנון מיטבי.

דיון והכרעה

16. המסגרת הנורמטיבית הנוגעת לסוגיה שלפנינו אינה במחלוקת ובאי-כוח הצדדים היטיבו לסקור אותה במסגרת כתבי הטענות. משכך נשוב ונחזור על עקרונות היסוד הנדרשים להחלטתנו בלבד.
17. הכלל הנהוג בדיני התכנון והבנייה הוא כי בעל קרקע רשאי לבקש, וככלל יש לתת בידו "היתר תואם תכנית". בשלב זה של בקשה להיתר, שלב הרישוי, שיקול הדעת של רשות הרישוי הסרב לתת היתר מוגבל למקרים חריגים (עע"מ 5004/16 א.ג. גוסטו נכסים נ' ועדת המשנה לנושאים עקרוניים 28.08.2017); עע"מ 6856/13 הרשות הממשלתית למים ולביוב נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז מרכז 4.08.2014); עע"מ 3192/14 גרנות נ' האגודה השיתופית רמת רזיאל 30.11.2015); עע"מ 9311/11 יובל נ' ועדת הערר מחוז ת"א (12.02.2013)). אחר זאת, החוק קובע חריגים לכלל האמור בסעיף 78 לחוק – שעניינו בשלב שטרם הפקדת תכנית, ולאחר שמפורסמת הודעה על הכנת תכנית מכוח סעיף 77 לחוק; וכן בסעיפים 97 ו-98, בשלב שלאחר ההפקדה.
18. סעיף 77 לחוק עניינו ב"הודעה על הכנת תכנית" והוא קובע כי "מי שרשאי להגיש תכנית למוסד תכנון, רשאי לפנות למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, בבקשה לפרסם הודעה בדבר הכנת התכנית; מצא מוסד התכנון לאחר ששקל בענין כי מן הנכון לעשות כן, יפרסם את ההודעה ברשומות, בעתון ובמשרדי הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר; ההודעה תפרט את תחום התכנית והשינויים המוצעים; הפרסום בעיתון יהיה כאמור בסעיף 1א; הוצאות הפרסום יחולו על המבקש; אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בסמכות מוסד תכנון לפרסם הודעה על הכנת תכנית מיזמתו".
19. סעיף 78 לחוק עוסק ב"היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים". סעיף 78(א) קובע כך: "פורסמה ברשומות הודעה כאמור בסעיף 77, רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית המוצעת; תוקפם של תנאים אלה יהיה עד להפקדת התכנית, דחייתה או עד שיבוטלו התנאים או שישונו על ידי מי שקבעם, או לפרק זמן שלא יעלה על שלוש שנים, הכל לפי המועד המוקדם יותר; מוסד התכנון רשאי להאריך את תוקפם של התנאים או לשנותם לפרק זמן נוסף שלא יעלה על שלוש שנים מנימוקים מיוחדים שיירשמו; ראה יושב ראש מוסד התכנון כי יש צורך בהארכה נוספת מעבר לשלוש שנים, רשאי הוא לעשות כן, באישור שר הפנים". סעיף 78(ב) מאפשר

זכות השגה על קביעת תנאים לפי ס"ק א' כדלהלן: "הרואה עצמו נפגע מהחלטת מוסד תכנון לפי סעיף זה רשאי לערור – (1) כאשר ההחלטה היא של ועדה מחוזית – למועצה הארצית; (2) כאשר ההחלטה היא של ועדה מקומית – לוועדת הערר".

20. תכליתם של סעיפים 77 ו-78 לחוק היא למנוע את סיכולה של תכנית מיועדת שיש בה אינטרס ציבורי, והם מקנים למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את הסמכות להגביל את אינטרס הפרט ואת זכות הקניין לתקופה קצובה. ובלשון בית המשפט העליון, הטלת תנאים היא "על מנת למנוע מצב בו היתרים שיינתנו מכוח תכנית קיימת יסכלו את האפשרות לממש את התכנית המוצעת הנמצאת בשלבי הכנה, רשאי מוסד התכנון המוסמך להגביל, לפרק זמן מוגבל, מתן אישורים עד להפקדת התכנית" (עניין גוסטו נכסים הנ"ל).

21. הצורך בקביעת תנאים כאמור הוסבר בפסק הדין המנחה בע"א 8265/00 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז, פ"ד נו(5) 885 (2002) (להלן: עניין שופרסל), שם נפסק כך: "בנסיבות אלו, ששטח אדמה מסוים שולט בו משטר-קרקע מסוים – משטרה של תכנית תקפה – והכול יודעים כי אותו משטר עומד לחלוף מן העולם ומשטר-קרקע אחר אמור לבוא תחתיו, אין צורך בדמיון מפליג כדי להבין כי נדרשים אנו לזהירות יתרה שמלכות לא תבוא ברעותה וכדי מהומה ומבוכה. אכן, היתרים כי יינתנו על-פי התכנית התקפה – לרבות היתרי הקלות והיתרי שימוש חורג – עלולים אותם היתרים לערום קשיים בדרכה של התכנית המוצעת ואולי אף לסכל כליל אפשרות קבלתה תחת התכנית הקיימת. אין פלא בדבר אפוא שחוק התכנון נתן דעתו על תקופה מיוחדת ורגישה זו של בין-מלכויות, ולמניעת היווצרות בוקה ומבוקה טרח לציידנו בהוראות-חוק שייעודן השלטת סדר ומשטר ספציפי בתקופת-ביניים זו. הוראות-חוק אלו מצויות בסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון, והן השליטות על ענייננו". ובהמשך: "עם פרסומה של הודעה לפי סעיף 77, וכהוראת סעיף 78, רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בנייה, היתרים לשימוש בקרקע ועוד. תנאים אלה נועדו, בעיקרם, להגביל הענקת היתרים למיניהם בתחומה של התכנית המוצעת, ועל דרך זה יכול מוסד התכנון שלעניין להגן על התכנית המוצעת מסיכולה קודם שתבוא לאוויר העולם. קרא, למנוע קביעת עובדות אשר תמנענה אפשרות לקבלתה ולביצועה של התכנית המיועדת" (ראו עוד גם לאופן יישום ההלכה: עמ"נ (ת"א) 1047/04 אקספורט הדרי שרון בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה (9.12.2004)).

22. אכן, קביעת תנאים לפי סעיף 78 עשויה להגביל, באופן זמני, את זכות הקניין בדמות איסור מתן היתר בנייה שאינו עולה בקנה אחד עם התנאים שנקבעו. ברם, נקבע כי הוראה זו היא הוראה מאוזנת ונועדה למנוע סיכול של תכנון מיטבי ועדכני כאשר קידומו של תכנון שכזה הולם את האינטרס הציבורי (השוו: ע"א 3466-09 משקו שיווק (1995) בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה (21.02.2011), בפסקה 8; עת"מ (חיפה) 25118-02-19 אסכנדר פרח נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון (23.10.2019)).

23. בהמשך לכך, במסגרת ערר שמוגש אלינו לפי סעיף 78(ב)(1), עלינו לבחון אם המגבלות המוטלות על מימוש זכויות בתחום התכנית שבהכנה הן סבירות ומידתיות ואת השאלה אם התנאים אינם פוגעים בעורר יתר על המידה ביחס לאינטרס הציבורי שבקידום התכנית, ותואמות את תכליתן – למנוע "קביעת עובדות בשטח", שעלולות להיות בניגוד למגמות התכנית שבהכנה, ואף לסכלה (ערר 20-60 מנחם נויביץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב (19.10.2020); ערר 21-24 רדה סנדו ואח' מבעלי הדירות נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז (26.07.2021)).

ולענייננו. ראשית, לטענה המקדמית בכל הנוגע לטענת בא-כוח העוררת בעניין העדר סמכות לפרסום התנאים: טענה זו הועלתה לראשונה במסגרת הדיון ודי היה בכך כדי לדחות אותה. אף בשים לב לטענת העוררת כי מדובר ב"סוגיית סמכות" הרי שדווקא בשל כך, טענה מסוג זה יש להשמיע בכתב הטענות על-מנת לאפשר למשיבים ובמקרה הזה במיוחד ל'מפעילת הסמכות' – הוועדה המחוזית – להשיב על כך במסודר. ככלל, הגישה כיום היא שיש לבחון בזהירות טענת חוסר סמכות שעולה בשלב מאוחר של הדיון ולעיתים אף ייחסם בעל הדין מלטעון אותה (ראו: בר"מ 5919/22 **איגוד ערים לסביבה נפת אשקלון נ' קו צינור אירופה אסיה בע"מ** (1.02.2023)). עוד ראוי היה להפנות לפסיקה של בתי משפט או ועדת הערר שעסקה בנושא וקבעה קביעה מן הסוג האמור, והדבר לא נעשה. יתירה מכך, נראה שמרגע שפורסמה ההודעה לפי סעיף 77 ונקבע תנאים, הרי שגם אם היינו אומרים שנפל פגם בהליך קבלת ההחלטה, לא היה בכך כדי להביא לקביעה על בטלות התנאים. מכל מקום, אף אין אנו סבורים שיש ממש בטענה לגופה. אכן, קביעת תנאים לפי סעיף 78(א) תלויה בפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק. לשונית, החוק אינו משמיע פרשנות יחידה ומובהקת לפיה חייב או למצער צריך להיות פער-זמנים בין פרסום הודעה על הכנת תכנית ברשומות (סעיף 77) ועד כינוס מוסד התכנון וקביעת תנאים למתן היתרים (סעיף 78(א)). זהו לא פשט הלשון. תכליתית, אף נראה שהמחוקק לא ביקש למנוע פעולה יעילה במקביל. כך למשל, בעד שהודעה על הכנת תכנית מחויבת בפרסום, הרי שקביעת תנאים אינה מחויבת בכך, ויש הגיון בכך שמוסד התכנון המוסמך מקיים דיון מאוחד ב'יוזמה תכנונית' כלשהי ובד-בבד קובע תנאים להוצאת היתרים ככל שמוצא לנכון. כמובן שהתנאים לפי סעיף 78 לא ייכנסו לתוקפם כל עוד לא פורסמה כדין ההודעה בדבר הכנת התכנית לפי סעיף 77. ניכר שהדבר גם מצא אחיזה בפסיקה. ראו למשל בפסק הדין בת.א. (ת"א) 1656/99 **כלפון נווה ארזים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (10.2.2005) שם נכתב כך (ההדגשה בקו תחתון הוספה – הח"מ): **"סעיף 77 קובע בזו הלשון [...] ברגע שניתנה הודעה על תוכנית רשאית הועדה המקומית להקפיא את הבניה באזור על מנת שלא יוצר מצב בו יונפק היתר בניה עפ"י התוכנית התקפה ובכך תסוכל המטרה הגלומה בתכנית החדשה. עפ"י החוק, הבניה לא מוקפאת כליל, אלא על הנתבעת להציב תנאים, שבהתקיימם ינתן היתר בניה למרות התוכנית החדשה, כפי שקובע סעיף 78**" (ערעור שהוגש על פסק-דין זה – נדחה (ע"א 5154/10 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' כלפון נווה ארזים בע"מ** (22.8.2012)). בצדק ציין יועמ"ש הוועדה המחוזית שמדובר בפרקטיקה ארוכת שנים גם של יתר מוסדות התכנון בארץ. ראו בהקשר זה גם בספרם של שרית דנה, שלום זינגר, **דיני תכנון ובנייה** (2015) (להלן: **דנה וזינגר**) שמשקפים את הפרקטיקה הקיימת: **"תחילתם של התנאים לפי סעיף 78 אינה מותנית, כאמור לעיל, על פי החוק בפרסומם. למרות זאת, הפרקטיקה הנוהגת בוועדות המחוזיות היא, להורות על פרסום התנאים ביחד עם פרסום ההודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק. [...] תנאים על פי סעיף 78 נקבעים ברגיל בד בבד עם החלטה על פרסום הודעה על עריכתה של תכנית ותוקפם כאמור לתקופה שנקבעה בהם [...]"** (עמ' 391-392). בנסיבות אלה, של פרקטיקה שקיימת מזה עשרות בשנים, ודאי לאחר תיקון 43 לחוק, ניכר כי ככל שהיה מדובר בפעולה בחוסר סמכות – היינו כי דיון משותף בהודעה על הכנת תכנית ו"תנאים מכוחה" הוא פסול ואינו בסמכות – בתי המשפט או למצער ועדות הערר היו נדרשות לנושא. וכאמור לא כך הוא. הדבר אומר דרשני. נוסף כי לנוהג הפרשני של מוסד התכנון המוסמך יש משקל בקביעת הפרשנות המשפטית הנכונה (ראו למשל: בג"ץ 7620/19 **תמיר לרר נ' רשות מקרקעי ישראל** (3.07.2022), בפסקה 22; וכן החלטתנו בערר 33-21 **אברהם צרך נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז** (18.8.2022), בפסקה 70 וההפניות שם; עתירה

שהוגשה כנגד ההחלטה נדחתה לאחרונה (עת"מ (מרכז) 55688-10-22 **עיריית ראשון לציון נ' ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ולבניה** (22.1.2023)). קל וחומר שבמקרה הנוכחי המדובר כאמור בפרקטיקה נוהגת של מרבית אם לא כלל מוסדות התכנון. טענת הסמכות שהועלתה בדיון נדחתה אפוא.

25. גם את הטענה שלפיה קיים פער בין סדר היום של הוועדה המחוזית והחלטתה כפי שהתקבלה – יש לדחות. כפי שציינה הוועדה המחוזית, נוסח סדר היום או כל מסמך אחר שקיים טרם תחילת הדיון במוסד התכנון המוסמך אינו מכתוב את התוצאה הסופית לרבות הנוסח הסופי של ההחלטה, שהרי אם נקבל טיעון מסוג זה אין צורך בשיג ושיח וליבון הדברים והדיון הוא למרעית עין בלבד. כך כידוע לא מתנהלים הדברים ולא צריך לומר שבכל הכבוד לנוסחים שנשלחים מטעם לשכת התכנון, הוועדה המחוזית מקבלת החלטות כגוף מוסמך, ברוב דעות, לאחר שמיעת הצדדים הרלבנטיים והפעלת שיקול דעת של החברים. עוד נציין כי השוואה בין סדר היום ובין ההחלטה מלמדת שקיימים פערים, לא מעטים, בין הנוסחים ולא רק בסוגיית 'הוראת המעבר' בעניין תיק מידע בתוקף. הדבר מלמד על בחינת הנושא לגופו בקשב ובמקצועיות.

26. טענות העוררת באשר להתנהלות הוועדה המקומית: ועדה זו כבר אפשרה בעבר לקדם דיון בבקשה להיתר לאחר שהשתכנעה כי יש לקיים דיון פרטני ביחס לטענות הנוגעות להתנהלות הוועדה המקומית. ראו בהקשר זה ההחלטה בערר 19-20 **רבקה רוטשילד נ' הוועדה המחוזית תל אביב** (20.08.2020) – שם דובר במי שהגישה בקשה להיתר וההיתר אושר ועמדה בפני הוצאת היתר אך טענה שלנוכח התנכלות הוועדה המקומית הוא התעכב עד לפרסום תנאים מגבילים. ועדה זו סברה, משיקולי הגינות וצדק, כי יש **"לאפשר לעוררת למצות את ההליכים הנדרשים לצורך הכרעה בטענות אלה, ואם יקבע כי הצדק עמה וכי הייתה זכאית כי בקשתה תאושר על ידי הוועדה המקומית עוד טרם קבלת ההחלטה על התנאים – להחיל עליה את אותו הדין שחל ביחס לבקשות שאושרו עד לאותו מועד"** (פסקה 141). בנסיבות העניין כאן, לצורך בחינת האפשרות לקבלת הערר בהתבסס על התנהלות פגומה נטענת של הוועדה המקומית – כלומר מתן אישור לקדם בקשה להיתר שנטען כי היה ב"צנרת" ולכן יש להחיל עליו את הדין שלפני החלטת הוועדה המחוזית (או לפחות את "הוראת המעבר" שלפיה ניתן לתת היתר במתחם בלפור **"במגרשים בהם קיימת החלטה תקפה למתן היתר"**) – על העוררת היה לכל הפחות להניח תשתית עובדתית ברורה לכך שלא הועבר אליה מידע רלבנטי בזמן אמת; וכן להראות כי קיימת בקשה מגובשת להיתר בנייה. להבנתנו העוררת לא עמדה בנטל זה.

27. לפי התשתית העובדתית שהונחה לפנינו, אין בידנו לקבוע כי הוועדה המקומית או גורמי העירייה "הסתירו" מהדיירים או העוררת את דבר קידומה של התכנית או כי נהגו כלפיהם בחוסר תום לב. האזנו רב קשב לטענות אלה של שני הצדדים בדיון בערר. בסופו של דבר חלק מהדיירים וגם נציגי אפסילון היו במפגשים של המינהלת או מי מבעלי הזכויות במתחם. העוררת לא הכחישה כי נציגים מטעמה השתתפו בפגישה "זום" עם אדריכל העיר בזמנו וכן נכחו בסיוור במתחם שהתקיים עוד ביום 24.05.2020 (סעי' 34 לתשובת הוועדה המקומית). כן נפנה לדברי נציג אפסילון בדיון לפיהם אמנם "לעולם לא ניתן לנו מידע קונקרטי חד משמעי ברור לגבי הרצון לקדם תכנית פינני בינוי הכוללת אותנו" אך אישר שנעשתה פנייה יזומה ממהנדסת העיר והתקיימה אצלה פגישה לגבי קידום פרויקט מתחמי רחב (עמ' 37 לתמליל). אכן, נוכח סירוב העוררת והדיירים המינהלת ביקשה לכתחילה שלא לכלול את מבנה הדיירים בקו הכחול והנושא אף נדון בוועדה המקומית והוצג גם

לוועדה המחוזית. מכאן שתכנון המתחם במסגרת תכנית הייתה ידועה וקשה להניח שהעוררת יכולה הייתה לדעת בבטחון, לאור כל ההליכים שהתקיימו, שחלקה 128 תיוותר מחוץ למתחם. מכל מקום, איננו יודעים להגיד האם ידעו העוררת או הדיירים או לא ידעו על הכוונה הממוקדת לקדם דיון בוועדה המחוזית להכרזה על פרסום ותנאים מכוח סעיפים 77-78 בתחילת שנת 2022; אך עניין זה אינו בעל משקל מהותי שכן מכלל הנתונים עולה שאפסילון אמנם קידמה פרויקט לקראת הגשת בקשה להיתר אך בנקודת הזמן של שלהי שנת 2021 לא הייתה בקשה מעין זו ב'צנרת הרישוי' ולא התרשמנו שהעוררת הייתה כ"פסע" מהגשה של בקשה. כמו-כן ניכר שאף אם הייתה מוגשת כזו קיים ספק האם הייתה החלטה לאשרה. נפנה לדברי אדר' יעלה גודוביץ מטעם אפסילון שציינה בדיון: "אני מטפלת בפרויקט הזה מיולי 2019, הוא נמצא אצלנו במשרד קצת קודם מטופל על ידי אדריכל שעזב את המשרד. במשך כול הזמן הזה אנחנו בעצם לא הפסקנו לעבוד על התכנון של הפרויקט הזה, אנחנו בעצם היינו עסוקים כול הזמן בלהגיב כמו שעורך דין אבני אמר לבקשות או להערות של העירייה לבקשה, שלצערנו לקחו הרבה מעבר לזמן או למקובל מכל מיני סיבות שונות גם בגלל הדרישות שדרשו שינויים מהותיים בתכנון כמו איזה שהם – לא יכולנו לאשר את החניון ולכן היינו צריכים להקטין את הדירות כמו לעמוד במאזן החנייה הנדרש, אחרי שנה פתאום התבקשו בכלל לשנות את כול הרמפות כניסה לפרויקט אלה הם שינויים מהותיים שלקח לנו הרבה זמן לפתור אותם ולאשר אותם מחדש, הן מול יועצים שעבדנו מולם, הן מול הדיירים, הן מול כול הגורמים שהיינו צריכים לעבוד מולם. כול הזמן הזה הייתי גם בקשר מול הרישוי, מול גלי, היא הייתה מעודכנת בדברים, כן עשינו ניסיון אחד להעלות את הרישוי הזמין, תוך שעה קיבלנו טלפון נוזף מהרישוי, שלא קיבלנו אישור להעלות אותו ברישוי הזמין ולכן היא הוחזרה [...] (עמ' 35). מהנדסת העיר השיבה לכך וציינה: "אני רק רוצה להגיד, שהייתה בקשה שניסו להעלות אותה אבל היא לא נקלטה, שוב אנחנו אומרים שאין תאימות לתב"ע אז ההליכים האלה פשוט לא יכולים להתקדם, לא מבחינת הפרסומים ולא מבחינה אחרת. לכן כול הדיבורים על זה שפעם בשנה יש איזה שהוא מייל מול זה, ההתקדמות עצמה היא התקדמות אמיתית בתוך מערכת, שמישהו פעם בשנתיים שלוש מעדכן את הליך המידע זה לא נקרא לעבוד על היתר בנייה, יש לנו 53 מנופים בעיר, אנחנו עובדים בטירוף, המון תב"עות יש גם בפינוי בינוי וגם אחרות. מי שרוצה מתקדם ולא מתעורר פעם בשלוש שנים לעדכן תיק מידע. אז אנחנו באמת דוחים מכל וכל מילי טענות מהסוג הזה, גם אצלנו יש תאריכים מתי נאמר מה וזה לא נקרא לקדם תיק. התייעצויות זה לא לקדם תיק [...] (עמ' 38). כלומר – בקשה להיתר לא הוגשה במהלך שנת 2021, ועודנה הייתה בהכנה וברור שלפני העוררת הייתה דרך לא מבוטלת עד הגשת בקשה תקינה, לקיום דיון, פרסום לציבור ואישור הבקשה. לאור זאת אין בטענות העוררת בדבר התנהלות הוועדה המקומית כדי להביא לקבלת הערר.

28. יוער כי העוררת צודקת בטענתה כי לא ניתן למנוע ממנה הגשת בקשה להיתר בנייה ואת עצם בחינתה במישור התכנוני גם אם הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את ההיתר לנוכח התנאים שנקבעו. הלכה למעשה, ברגיל, מימוש זכות הערר הקבועה בסעיף 78(ב) לחוק והיקפה של זכות ערר זו, מצריכה את העורר צריך להצביע על כך שהוא בגדר "רואה עצמו מנפגע" מקביעת התנאים. אותה 'פגיעה' בלשונו של הסעיף מכוונת לצורך בהצגת פגיעה ממשית וקונקרטית ולא תיאורטית גרידא. ככלל אכן יהיה זה בדמות פגיעה ממשית וקונקרטית במימוש זכות בדמות בקשה להוצאת היתר בנייה שניזום על-ידי העורר ונבלמה במוסדות הרישוי בשל התנאים שנקבעו ולעיתים נכון הדבר ולו למקרה שיוחלט על אי-הארכת התנאים בהמשך או צמצומם (ראו בהקשר זה: ערר 5-17 **אגודת**

מעונות פועלים ב' אגודה שיתופית רמת'גן בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז תל אביב-יפו (17.10.2017); ערר 5-18 אלי מרגולין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן (24.06.2018); ערר 19-18 איוון קרט נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב (18.07.2018); ערר 9-20 חברת מ. רשף הנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז (8.07.2020)). נדמה שהוועדה המקומית אינה חולקת על טענה זו אך היא השיבה כי אפסילון לא הגישה בקשה תקינה להיתר בנייה דרך המערכת המקוונת ומשכך לא קודם דיון בנושא. משכך העוררת אכן יכולה להתקדם במתווה זה.

29. נותר אפוא לבחון את הערר גם לגופם של דברים. כלומר האם קידום היתר בחלקה 128 לא צפוי לסכל את התכנית.

30. ברור כי בשלב שבו הובא לפנינו הערר, אין עדיין אפשרות להציג תכנון מסודר בבחינת דבר דבור על אופניו. המדובר באירוע שעודנו על שולחן המתכננים. ההסדר שבסעיפים 77 ו-78 נועד כאמור לעיל בדיוק למטרה זו – לאפשר תכנון מיטבי ככל הניתן. בנתונים אלה, הוצג לבקשתנו בפתח הדיון על-ידי הוועדה המקומית מתווה תכנוני שגובש עד למועד הדיון. את תמצית הדברים כבר הבאנו לעיל ונוסיף ונפנה לדברי ב"כ הוועדה המקומית ומהנדסת העיר כדלהלן (עמ' 7-8): "[...] **מאז החלטת הוועדה המחוזית וגם במקביל לכך קודמו חלופות מול מנהלת הפרויקט, מנהלת התושבים, היזמים פעלו והגישו מספר חלופות להתחדשות עירונית למתחם [...] מדברים פה על חלופה שכוללת מכפיל של 2.8 כנגד 154 יחידות דיור קיימות, סך הכול 431 יחידות [...] היא למעשה חלופה שכוללת ארבעה מבנים בפאה הדרומית של המבנה, מבנים בני עשר קומות, כאשר הבנייה הגבוהה ואנחנו נראה עוד מעט נראה הדמיות, נמצאת במרכז. יש שטחים למבני ציבור בצד מערב ובמזרח. למעשה כול המתחם הדרומי למעשה כול המתחם הזה יושב על גבי מרתף חנייה גדול משותף, אנחנו מייצרים פארק ממש פארק, מבטלים דרך סטטוטורית ומייצרים פארק שנמצא בלב המתחם שישרת את כולם. החלופה אני יכול להסביר ולהמשיך אבל זה יותר רלבנטי לכמה חשוב שהחלופה – עד כמה הכרחי שהמגרש של העוררים יהיה חלק מהחלופה הזאתי ואפשר לראות בנקל שלמעשה מגרש החנייה המשותף למעשה כבר לא רלבנטי, אנחנו מייצרים ארבעה מבנים, שורה של מבנים עם פיזור נכון של יחידות דיור [...] בעצם בחנו כול הזמן את ההסתכלות בתוך הקו הכחול בראייה כוללת, תוך שאנחנו מנסים לאזן נכון בין הצרכים הציבוריים גם של הסביבה הזאת וגם של כמובן הרחובות והבניינים הגובלים. תוך שאנחנו בוחנים כול הזמן את התועלות הציבוריות באופן מיטבי, איך אנחנו מצליחים להפריש לצרכי ציבור מבנים וחניונים ציבוריים ותוספת של בנייה ציבורית לגני ילדים וספרייה קהילתית ודברים נוספים שאנחנו צריכים במרחב וברור לנו שללא אותה ראייה כוללת ותוכנית איחוד וחלוקה שמאפשרת את ההפרשות האלה, לא תהיה שום אפשרות לתמוך בתוכנית הכוללת ובסופו של דבר יצאו נפגעים גם מהציבור שגר בסביבה כולה וגם כמובן בעלי הדירות שמייחלים שנים לתוכנית פיננסי בינוי [...]".**

31. העוררת לא העלתה טענות של ממש כנגד סבירות התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית באופן כללי ומיקדה טיעוניה בהשלכות על חלקה 128. ואכן התרשמנו שהתנאים שנקבעו הם סבירים וקשורים רציונלית למטרת התכנית שמקודמת. נבהיר כי לא עולה טענה הנוגעת ל"גמישות" בנוגע להרחבות במבנים קיימים לצורכי הנגשה, בטיחות, שיפור איכות חיים של התושבים המתגוררים במתחם בטווח הזמן הקרוב וכי (ראו בהקשר זה ערר 71/19 ישראל וטליה מרקו נ' הוועדה המחוזית תל אביב (11.03.2020)) – וממילא התנאים התייחסו לכך כאמור לעיל. נוסיף כי בשלב זה

הוועדה עשתה שימוש מוגבל בסמכותה וקבעה תנאים למשך 18 חודשים – פרק זמן שאינו ארוך יתר על המידה בנסיבות (השוו גם לערר 27/18 **נירה ציפין נ' הוועדה המחוזית תל אביב** (9.10.2018)), ויש לקוות שבסופו תגובש תכנית שניתן יהיה לקלוט או שמא תוצג התקדמות משמעותית.

32. לדעתנו אף הגמישות שנקבעה בהחלטת הוועדה המחוזית שלפיה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה חרף התנאים שנקבעו ב"מגרשים בהם קיימת החלטה תקפה על מתן היתר" היא ראויה והגונה. הרחבה נוספת באופן שבו יינתנו היתרים גם במגרשים בהם קיים תיק מידע בתוקף עשויה לסכל את התכנון. אמנם העוררת טענה שאין עוד בקשות להיתרים במתחם אך לא צוין האם אין עוד תיקי מידע בתוקף במתחם. נוסף כי במועד הדיון בוועדה המחוזית לא היה בידי העוררת תיק מידע בתוקף. אכן, תיק המידע ניתן יום לאחר הדיון והעוררת סבורה שאין זה מקרי, אך כאמור לא הוצגה לפנינו תשתית עובדתית של ממש לעיכוב מכוון של הוועדה המקומית. מכל מקום, אף אם היינו בסיטואציה שבה חלקה 128 הייתה החלקה היחידה במתחם שבה קודם תכנון פרטני בשנים האחרונות, וכאמור איננו יכולים לקבוע כך באופן מוחלט, הרי שמדובר בחלקה שתכנונית נכון לתכנן אותה באופן כולל וכחלק ממתחם בלפור בשלמותו. הוצאתה מהקו הכחול בעת הזו יוצרת גבול תכנית מאולץ, הרבה פחות רגולרי, מה שיצריך פשרות תכנוניות ניכרות ועשוי גם לסכל בחלקים מסוימים את התכנית – בוודאי ביחס למגרשים הסמוכים.

33. כמה טעמים לדבר. אחד מהם היא העובדה שחלקה 128 חולקת חניון עילי משותף עם הבניינים בחלקות 127 ו-129. על-פניו טעמי מהנדסת העיר וכלל גורמי המקצוע למעשה שבשטח חלקות 129-127 יחד עם שטח החניה ניתן ליצור תכנון מיטבי כולל, מניחה את הדעת. ביצוע בניין בודד עם פתרונות הגישה והחניה שיצריך יכול להכביד שלא לומר לסכל את התכנון הנכון של שורת המבנים הזאת. כפי שתואר לנו בדיון, ייתכן שבשטח שורת הבניינים יהיה נכון להקים 4 מבני מגורים תחת השלושה הקיימים כיום, לרבות חנייה תת-קרקעית, חניון ציבורי ושטחי ציבור. יצירת "מבולעת תכנונית" במרכז שורת הבניינים הזו עשויה לפגום ולסכל את התכנון. היטיבה לסכם זאת גם המנהלת במסגרת תשובתה (סעיף 12) שלפיה הקו הכחול שסומן "מאפשר תכנון כולל ויעיל, ללא מובלעות, במסגרתו ניתן לבחון וליתן מענה ראוי לכל הסוגיות התכנוניות הנדרשות, לרבות תחבורה, פרוגרמה לצרכי ציבור, תשתיות וכו' [...] מתן היתר מכוח תמ"א 38 עלול לקבע למשך שנים רבות מוצר תכנוני חסר ואף לפגוע בהתחדשות העירונית במתחם בלפור כולו".

34. המצב הוא שקידום בקשה פרטנית מכוחה של תכנית רש/3838 (תכנית שהזכויות מכוחה הן מותנות יש לזכור (השוו: עע"מ 3662-22 **דניאל פז השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה תל אביב** (20.01.2023), בפסקאות 24-26)) בחלקה 128, יביא להקמת בניין שעשוי לנצל באופן לא מיטבי את המקרקעין בנוסף לכך שבקשה זו פטורה מהפרשה לצרכי ציבור, הפקעה ואיחוד וחלוקה ולמעשה מקבעת את גבולות המגרש התכנוני מבלי האפשרות להרחיב דרכים, לאחד מגרשים לערב שימושים וכיוצא בכל אלה. כל זאת כאשר מדובר במגרש שמצוי בתווך שבין שני מגרשים שמקודמים במסגרת התכנון הכולל. זהו אילוץ תכנוני שעשויות להיות לו משמעותיות דרמטיות ואנו מקבלים את עמדת המשיבות בדבר העדיפות הברורה לתכנון המתחמי במקרה זה. עקרון העדיפות של התחדשות עירונית בראייה מתחמית ולא במסגרת תכנון בנייני-פרטני כדוגמת היתרים לפי תמ"א 38 נדון בהחלטות רבות של ועדה זו לאורך השנים האחרונות (ראו, בין היתר: ערר 16-34 **וואי 38 יזמות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב** (29.05.2017); ערר 1-17 **ש.א.א תל דן יזמות נדל"ן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו** (28.01.2018); ערר

3-18 שאלתיאל אברהם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, תל אביב-יפו (26.04.2018); ערר 14-20 תמ"א הבירה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (22.06.2020); ערר 62-21 חיים רומאני נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (20.03.2022); ערר 81-21 דגנית ובני דניאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (21.12.2022).

35. ויפים לענייננו, בהתאמות נדרשות, גם הדברים שנפסקו בעת"מ (ת"א) 49118-11-18 קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית (29.9.2020). ערעור שהוגש על פסק הדין נמחק לבקשת המערערים ביום 7.12.2022 (עע"מ 8036/20): "מוסדות התכנון השונים – הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עמלו ועמלים על תכנית מתאר כוללת שיש בה משום מענה לצרכים החדשים והעדכניים של תושבי העיר גבעתיים. ישנו ציבור רחב המשווע להתחדשות עירונית בעיר גבעתיים, הבנויה בצפיפות רבה. ומי אם לא מוסדות התכנון הוא שידאג לייצוג האינטרס הציבורי הכולל. יתרה מכך, פרט להיבט המאקרו המתמקד בתכנית בכללותה, יש להתחשב בהיבט המיקרו – המקרקעין המדוברים עצמם. כפי הנטען, נראה שאכן בניה נרחבת בהם כמו שמבקשים העותרים לערוך תסכל את האפשרות להרחיב את בית הספר הסמוך כמתוכנן ותמנע מתן מענה של כיתות לימוד נוספות – משאב ציבורי נדרש וחיוני בגבעתיים. מקובלת עליי טענת המשיבות כי היעדר תוספת נדרשת של שטחי ציבור, וביניהם תוספת כיתות לימוד והרחבת מוסדות לימוד, משמעותה סיכול בפועל של האפשרות לבצע התחדשות עירונית באזור האמור, שכן לא ניתן לבצע התחדשות עירונית ללא תוספת שטחי ציבור נדרשים אשר יתנו מענה לתוספת ביחידות הדיור ולאוכלוסייה המתחדשת. לפיכך, בניה נרחבת במקרקעין כמבוקש על ידי העותרים לא תשפיע רק בפריזמה המצומצמת של המקרקעין הספציפיים, אלא יהיו לה השלכות רוחב על כלל סביבתם, נוכח הסמיכות של המקרקעין לשטח ציבורי חשוב כבית ספר המשרת את תושבי הסביבה. מעגלי הפגיעה הפוטנציאליים במקרה דנן הם רחבים, וכאמור הבניה במקרקעין יכולה להשפיע על התכנית כולה, נתון שיש בו כדי להצדיק פגיעה חריפה יחסית בזכויותיו של הפרט". הרקע לפסק הדין האמור היה החלטת ועדה זו בערר 25-18 קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (8.10.2018) בו נדונו שתי בקשות להיתר הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 בשטח "תכנית צפון מערב" בגבעתיים. ועדה זו קבעה כי "בשני העררים שלפנינו עולה הסיטואציה הרווחת יותר, שבה הבקשות להיתר עלולות להביא לשינוי במצב הפיזי של הקרקע באופן שעלול לסכל את התכנית שבהכנה. בעניין אחדות העבודה, מגרש העוררים מיועד על פי התכנון המתגבש להיות מצורף לשב"צ, ובעניין הל"ה, מגרש העוררת מיועד על פי התכנון המתגבש להתאחד למגרש שכן לצורך הקמת מגדל מגורים [...] התכנון המתגבש במסגרת תכנית המתאר למתחמים הרלוונטיים לבקשות ההיתר, כפי שפורט לפנינו במסגרת הדין, קונקרטי דיו על מנת להעלות חשש כי מתן ההיתרים המבוקשים יקבע עובדות בשטח באופן שייצור אילוצים תכנוניים שיסכלו את התכנון המתהווה או יקשו עליו".

36. ואכן, ברגיל, בקשות להיתר שעשויות להביא לשינוי במצב הפיזי של הקרקע עלולות לסכל את התכנית שבהכנה. כפי שגם סוכם בספרם של דנה וזינגר, בעמ' 375: "המטרה לשמה הוענקה למוסד תכנון סמכות מרחיקת לכת מסוג זה, העלולה לגרום, מניה וביה, לפגיעה בזכות הקניין של בעל הזכויות בקרקע עליה חלים התנאים, היא מתן אפשרות למוסד התכנון לגבש מתווה תכנוני סטטוטורי חדש מבלי ששינוי המצב הפיזי של הקרקע יכביד על הכנתה של התכנית. בפרשת שופרסל הבהיר בית המשפט את נחיצותה של הסמכות הרחבה לקביעת תנאים, בצורך לאפשר למוסד התכנון

המוסמך לגבש את התכנון החדש לקרקע נשוא התכנית, כשהוא משוחרר מאילוצים העלולים להיגרם עקב בנייה, פיתוח או שימוש באותו שטח, העלולים לסכל את התכנון המתהווה או להקשות עליו [...] אין חולק שהמצב הפיזי של הקרקע, היקף הפיתוח שנעשה בה, ההשקעות שהושקעו וכד' עשויים להיות שיקול משמעותי בתכנון החדש. הגבלת האפשרות לשינויים בתקופת גיבוש של תכנית, תקנה לגורם המתכנן חופש פעולה גדול יותר, כך יוקטנו האילוצים שיש להביאם בחשבון בעת התכנון החדש". ובהמשך, בעמ' 383-384: "[...] ככל שהתכנון המתגבש מטרתו שינוי כולל של המצב התכנוני, הפיכתו של השטח לשטח פתוח ובלתי מבונה וכד' עשוי איסור גורף על בנייה או שימוש כלשהם להיות מוצדק ומידתי. במצב זה, הטלת איסורים על בנייה בתחום תכנית בהכנה, המייעדת קרקע לתשתית או לצורכי ציבור אחרים, עשויה להיות מוצדקת. מטרתה – למנוע בנייה על הקרקע באופן שימנע או יכביד על אפשרות הקמתה התשתית או של השימושים הציבוריים האחרים. כמו כן, עשויה להיות מוצדקת הטלת הגבלה, כאמור, במקום שבו מקודמת תכנית לתכנון כולל חדש של האזור על מנת שלא להקשות על התכנון הכולל. עוד עשויה להיות הצדקה להטלת איסור על בנייה שעשויה להעלות את שווי הנכס באזור המיועד לתכנית פינוי ובינוי שכן העלאת שווי כאמור עלולה להקשות על קידומה של התכנית" (ההדגשות הוספו – הח"מ).

37. במקרה הנוכחי אמנם לא הוצג מחסור בשטחי ובנייני ציבור אך מובן שתוספת יחידות הדיור הצפויה כתוצאה מהתחדשות עירונית בהיקף נרחב יחסית תחייב תוספת משמעותית של שימושים אלו. כמו-כן כאמור, חלקה 128 יחד עם הבניינים בחלקות 127 ו-129 הסמוכות חולקים מגרש חנייה משותף. תכנון משותף כל שטח זה יאפשר מגוון פתרונות תכנוניים מודרניים וטובים. גריעת חלקה 128 מותירה מתחם זה במידה רבה 'נכה' הן במישור התכנוני הצר ביחס לחלקות 127, 128 ו-129 והן בראייה מעט יותר רחבה על מתחם בלפור כולו.

38. משכך אין בידנו לקבל את טענת העוררת כי חלקה 128 ממוקמת ב'שולי' מתחם בלפור כך שהוצאתה מהקו הכחול לא תשפיע מהותית על התכנון. תכנונית, כפי שנוכחנו בדיון, המדובר במגרש שהוא חלק אינהרנטי מהמתחם. בוודאי שכך הם פני הדברים במצב ראשוני יחסית של קידום התכנית. אכן ייתכן שבהמשך הדרך יימצאו המתכננים לנכון לדייק את תחומי הקו הכחול ולבחון הוצאת מגרשים ממנו. העוררת הפנתה בעניין זה גם להחלטתנו בערר ערר 47-21 דליה חלוץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל-אביב (4.01.2022) לפיה "אם מתברר שניתן לצמצם את המגבלות בדרך שתאזן בין החשש לסיכול התכנון העתידי לבין זכויותיהם של בעלי הנכסים, ניתן לשקול זאת. זאת. צמצום המגבלות יכול להיעשות על בסיס מיקום (אם קיימת הבחנה רלוונטית לתכנון העתידי בין אזורים גאוגרפיים שונים), על בסיס סוג ההיתר המבוקש (הקלה, שימוש חורג או היתר תואם תכנית), על בסיס היקף הבנייה וטיבה (כך שבנייה שאינה מסכלת את התכנון העתידי – תותר), על בסיס מטרת ההיתר (כגון הבחנה בין בנייה שמטרתה שיפור איכות חיים לבין בנייה למטרות הנגשה) או אף על בסיס נתונים אישיים מיוחדים (כגון התחשבות במצבים הומניטריים מיוחדים). בכל המקרים הללו, אין מדובר בהחרגה ספציפית ונקודתית אלא בשינוי המגבלות בדרך של קביעת כללים מצומצמים יותר, המאזנים בצורה טובה ורגישה יותר בין החשש מסיכול התכנון העתידי לבין זכויות הבעלים במקרקעין" (פסקה 61). נוסף כי בהחלטה האמורה נקבע בנוסף כי "בענייננו, הסעד המבוקש בערר הוא להחריג מהמגבלות את הבקשה שהגישה העוררת, או לחילופין להחריג מהן את המקרקעין בשלמותם". כבר עמדנו על כך שהמקרקעין מושא הערר ממוקמים בלב-לב של האזור המתוכנן להתחדשות עירונית, והם ממוקמים ברחוב חיוני לתהליך ההתחדשות העירונית, המשמש

כעורף ישיר של רחוב בן גוריון ומיועד לבינוי אינטנסיבי שיאפשר גם הפרשות משמעותיות לצרכי ציבור. בנסיבות אלה, מובן שאין כל הצדקה להחריג את המקרקעין מתוקף המגבלות. נזכיר כי הוועדה המקומית המליצה "לשחרר" מהמגבלות את המקרקעין המיועדים להתחדשות מגרשית, אולם ציינה כי המקרקעין מושא הערר מיועדים להתחדשות מתחמית וממילא גם לדידה אין מקום להחריגם מתוקף המגבלות. בדומה, אין גם כל הצדקה להחריג מהמגבלות באופן נקודתי את הבקשה שהגישה העוררת, שאינה שונה במאום מבקשות דומות לתוספות בנייה שעשויות להיות מוגשות במקרקעין אחרים". ואכן, ככל שהבחינה התכנונית הממוקדת תעלה שלא נכון לכלול את חלקה 128 כחלק מהמתחם יש לתאר שהוועדה המחוזית תעדכן את הקו הכחול לגביה. אלא שבשלב זה כלל הנתונים מלמדים שאין הדבר כך ויש טעם בביצוע התחדשות מתחמית שחלקה 128 תהא חלק ממנה.

39. בנתונים אלה, וכאשר מדובר בשלב ראשוני למדי של התכנון המתחמי, יש לאפשר ראייה מתחמית כוללת. צמצום הקו הכחול או החרגת חלקה 128 עתידה לסכל זאת. כאשר זהו הממצא התכנוני למיטב דעתנו, הרי שאין בידנו להיעתר למבוקש בערר.

40. לאור כל האמור – כפי שגם ציינו והצענו בדיון – הפתרון הנכון הוא לשלב כוחות במסגרת התכנון הכולל ולא להפריד את מגרש הדיירים מיתר המתחם, לפחות לא בשלב הנוכחי. לדעתנו כל הצדדים לערר השמיעו נכונות לבוא ולהידבר בכדי לשלב את חלקה 128 בתכנון. כך ציין ב"כ העוררת: "ברמה העקרונית אף פעם לא מאוחר כדי לנסות לשלב ידיים, אף פעם לא מאוחר לעשות את הניסיונות הנדרשים כדי להגיע להסכמות ולהגיע להבנות תכנוניות [...] מה כן אפשר לעשות? אפשר אולי לראות איפה המכנה המשותף. אני אומר אפשר להגיע עד לנקודה שבה באמת אם אנחנו עושים משהו זה מסכל באמת תכנון" (עמ' 19-20). אכן בא-כוח העוררים ציין את הקשיים הנובעים לשיטתו מהפרויקט שמקודם אבל נדמה שלא נסגרה הדלת לשיח ולדעתנו נכון לנצל את פרק הזמן שנוותר לתנאים כדי להידבר בנושא זה ובמידת הצורך להציג לפני הוועדה המחוזית את דיון בחידוש התנאים (אם וכאשר) מתווה מוסכם ככל שיימצא.

סיכום

41. בהיאסף כלל הנסיבות שפורטו לעיל, החלטנו פה-אחד לדחות את הערר.
42. אנו תקווה כי תימצא האפשרות לשלב את העוררת והדיירים בתכנית המתחמית וכי ניתן יהיה לקדם התחדשות עירונית בחלקה 128 והסמוכות לה בהקדם האפשרי.


מירון בראון, עו"ד
יו"ר הוועדה

היום, יום שלישי ט"ז שבט תשפ"ג, 07 פברואר 2023