

## ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

**הנדון: החלטה בעניין הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה**

**בעניין תכנית 101-0761528 - רח' הגפן 226-230, ירושלים**

מצ"ב פרסום החלטה בערר מס' 41/21.

הערר נדון, בנוכחות הצדדים, בהיוועדות חזותית,  
ביום כ"ו בטבת התשפ"ב (30.12.21)

**1. להלן חברי הוועדה:**

מר יצחק ברט, נציג שר המשפטים (יו"ר)  
גב' יקירה גבאי, נציגת מנכ"לית מינהל התכנון  
גב' שולמית גרטל, בעל הכשרה בשיכון ובניה.  
מר הלל זוסמן, נציג רשות הטבע והגנים

**2. חברי הוועדה שנעדרו מהישיבה:**

מר שמעון גואה ראש מועצה מקומית מעלה יוסף, נציג שלטון מקומי.  
מר דן כהן, ראש מועצה מקומית רכסים, נציג שלטון מ קומי.

בכבוד רב,

*שלמה פלג*

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](http://www.iplan.gov.il/moatza) • דואר אלקטרוני: [arr@iplan.gov.il](mailto:arr@iplan.gov.il)

**ערר 41/21**

**ועדת המשנה לעררים  
של המועצה הארצית לתכנון ולבניה**

**1. תמ"א הבירה בע"מ**  
באמצעות ב"כ, עו"ד עמית דהן ואח'

**2-12. תמר יוסף ואח'**  
באמצעות ב"כ, עו"ד אלי תוסיה הכהן

**העוררת**

נ ג ד

**1. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים**  
באמצעות היועצת המשפטית, עו"ד ד"ר אתי רוזנבלום ואח'

**2. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
באמצעות הלשכה המשפטית, עו"ד רינה לבוב ואח'

**3. אדר' יובל לוי**  
באמצעות עו"ד יחיאל כשר ואח'

**המשיבים**

דיון פומבי התקיים ביום 30.12.21 בהיוועדות חזותית לפני ועדת המשנה לעררים:  
גב' יקירה גבאי, גב' שולמית גרטל, מר הלל זוסמן ועו"ד יצחק ברט (יו"ר)

**החלטה**

1. הערר שבפנינו הוגש לפי סעיף 78(ב1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**).  
העוררים טוענים כי הם נפגעו מהחלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של המשיבה 1 (להלן: **הוועדה המחוזית**) מיום 16.6.21, להאריך תוקף הודעה מכוח סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית מס' 101-0761528: הגפן 226-230 (להלן: **התכנית**), וכן להאריך תוקף מגבלות שנקבעו מכוח סעיף 78 לחוק (להלן: **המגבלות**).

2. העובדות הרלוונטיות לענייננו פורטו בהחלטת ועדת המשנה לעררים בערר 14/20 (להלן: **הערר הקודם**), מיום 22.6.20. על כן יובאו להלן העובדות שנזכרו באותה החלטה בתמצית בלבד.

3. במקרקעין שעליהם חלות המגבלות (להלן: **המקרקעין**) קיים כיום בית משותף המורכב משני מבנים הבנויים בחמישה אגפים וכוללים 72 יח"ד. התכנית שבהכנה, המקודמת מאז שנת 2017, היא תכנית להתחדשות עירונית שמטרתה הריסת המבנים הקיימים במקרקעין כיום ובניית מבנים חדשים שיכללו 413 יח"ד לצד שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

4. העוררים מקדמים בחלק מהמקרקעין פרויקט חיזוק ותוספות לפי תכנית 10038 - תכנית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים, שהותקנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

בסוף שנת 2018 הם הגישו בקשה להיתר שמספרה 267/2019 (להלן: **הבקשה להיתר**), בה התבקשה תוספת של 2.5 קומות ו-15 יח"ד לבניין שברח' הגפן 228א'ב'. התכנית פורסמה להתנגדויות, אך ההתנגדויות לא נשמעו בפועל.

5. ביום 17.12.2019 החליטה הוועדה המקומית לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על קידום התכנית ולקבוע מגבלות על השימוש במקרקעין לפי סעיף 78 לחוק. בהודעה זו נקבע כי לא יינתנו במקרקעין היתרי בנייה לתקופה של שנה ממועד פרסומה, או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם. הוועדה המחוזית קבעה כי המגבלות אינן חלות על היתרים לבניית מעליות וצרכי הנגשה, וכי "הוועדה תשקול הארכת משך תקופת ההגבלות בשנה נוספת, בהתאם להתקדמות התכנית להתחדשות עירונית במתחם".

6. על החלטה זו הוגש הערר הקודם, ובו נטענו טענות שונות נגד המגבלות. ועדת המשנה לעררים דנה בערר והחליטה לדחותו. ועדת המשנה לעררים עמדה על עדיפותן של תכניות להתחדשות עירונית בראייה מתחמית על פני בקשות להיתר לפי תמ"א 38 וקבעה כי יש להעדיף את התכנית גם בענייננו:

"בענייננו, התכנית שבהכנה, המהווה תכנון כולל בראייה מתחמית, מקדמת אינטרס ציבורי אשר מעבר לכך שייתן מענה לאינטרס הפרטי של דיירי המתחם ולצורך בחיזוק דירותיהם מפני רעידות אדמה, יוכל לתת מענה של שטחים ציבוריים, פתוחים ומבונים, שימושים מסחריים ושיפור והרחבה של תשתיות הנדסיות שיוכלו לשרת גם את בעלי הדירות וגם תושבים שאינם דיירי המתחם. על כן, גם במקרה הספציפי מובנת עמדת הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, המעדיפה את קידום התכנית שבהכנה."

7. ועדת המשנה לעררים הוסיפה וקבעה כי "במסגרת בחינת האיזון וההצדקה לפגיעה בעוררים, יש לבחון גם אם הרעיון התכנוני... הוא אכן בעל סיכוי להתגבש לכדי תכנית ממשית". בהמשך ההחלטה נקבע כי "בהקשר זה עשויה לעלות שאלת ההיתכנות הקניינית (ובמסגרת זו, גם השאלה אם לעת הגשת התכנית יתמכו בה מספר בעלי הדירות הנדרש על פי החוק), ושאלת הכדאיות הכלכלית במימוש התכנית". על כן, קבעה הוועדה כי "עם התגבשות התכנון, וככל שהתכנית תוגש על ידי היזמים ולא על ידי הוועדה המקומית, יש מקום להבטיח כי מגישי התכנית אכן יעמדו בהוראות תקנות הגשת תכנית בבית משותף. מטעם זה, על הוועדה המחוזית לבחון את ההתקדמות בעניין זה ככל שתתבקש הארכת תוקף התנאים".

8. בערר הקודם עלתה גם הטענה כי אין לתכנית היתכנות כלכלית. ועדת המשנה לעררים דחתה טענה זו וציטטה את החלטתה בעררים 22/17, 23/17 מור סבג השקעות ויזמות נ' הוועדה המחוזית חיפה, מיום 22.10.17 (להלן: **עניין מור סבג**), בה נקבע כי "המועד לבחינת שאלת ההיתכנות הכלכלית של התכנית הוא בעת הדיון על הפקדתה, ולא בעת הדיון על פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק; מטבע הדברים, יחולו עד למועד ההפקדה שינויים נוספים אשר ישפיעו על מידת ההיתכנות הכלכלית של התכנית, לשבט או לחסד". הוועדה ציינה כי עתירה מינהלית

שהוגשה על החלטה זו - נדחתה (עת"מ 8642-12-17 מור סבג נ' המועצה הארצית, פס"ד מיום 12.3.18) ובפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים נקבע כדלהלן :

"נימוקים אלו מחזקים את קביעת המועצה הארצית כי אין לדון במסגרת הערר לפי ס' 78(ב)(1) בתחומי הקו הכחול של התכנית שבהכנה, אין מקום למדוד את שיעור התומכים בה או את היתכנותה הכלכלית. המקרה הנוכחי איננו מצדיק סטייה מהמתווה של הליך תכנוני רגיל, שבו ההתנגדויות נשמעות לאחר הפקדת התכנית. במובן זה ניתן לומר כי טענות העותרת הנוגעות לפן התכנוני של התכנית שבהכנה הינן בבחינת עתירה מוקדמת."

9. לבסוף, ועדת המשנה לעררים ציינה כי הוועדה המחוזית קבעה את תוקף המגבלות לשנה אחת בלבד - "תקופה קצרה יחסית, אשר תאפשר מצד אחד בחינה של השאלה אם הרעיון התכנוני מסוגל להתגבש לכדי תכנית בעלת היתכנות; ומצד שני, פגיעתה בעוררים תהיה פחותה". הוועדה הוסיפה כי שניים מחבריה (החברים אף בוועדה שדנה בערר דנן) סברו שמן הראוי היה לקבוע תוקף ארוך יותר למגבלות.

10. בסיום החלטתה בערר הקודם, קבעה ועדת המשנה לעררים כדלהלן :

"אם התכנית שבהכנה לא תופקד עד לתום התקופה, ותתבקש הארכה של תוקף התנאים, תקיים הוועדה המחוזית דיון בהשתתפות העוררים, ובו תבחן אם הוצגה התקדמות בהכנת התכנית, הן בפן הפרוגרמטי-תכנוני והן בגיבוש ההסכמות שיידרשו לשם הגשתה מצד בעלי הדירות בתחומה, ותנמק את החלטתה תוך התייחסות להתקדמות הנדרשת."

11. תוקף המגבלות כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית פג לכאורה בחלוף שנה ממועד קביעתן - ביום 19.12.20 (אם כי כפי שנציין מיד, בעניין זה נתגלעה מחלוקת בין הצדדים שבפנינו). בסמוך לאחר מכן פנו העוררים לוועדה המקומית וביקשו לקבוע מועד לשמיעת ההתנגדויות לבקשתם להיתר בנייה. הדיון נקבע לבקשתם ליום 15.3.21.

12. ביום 24.1.21 החליט מהנדס העיר ירושלים להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף המגבלות בשנה נוספת. ביום 3.2.21 דנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית בהמלצה זו והחליטה לאמצה, ולצד זאת המליצה להחריג מהמגבלות היתרים עבור ממ"דים ומרפסות, בנוסף לתנאים הקודמים שנקבעו. המלצת הוועדה המקומית הועברה לוועדה המחוזית.

13. ביום 11.3.21 פנו יזם התכנית וחלק מבעלי הדירות במקרקעין לוועדה המקומית וביקשו שלא לדון ביום 15.3.21 בהתנגדויות לבקשה להיתר. הפונים טענו כי בהתאם לתקנה 2(א) לתקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020 (להלן: **תקנות הקורונה**), אין להחשיב בתקופות שנקבעו בחוק את התקופה שבין 25.3.20 ל-24.5.20, ועל כן תוקף המגבלות הוארך סטטוטורית עד ליום 24.3.21. הבקשה נענתה והדיון בהתנגדויות לבקשה להיתר הוסר מסדר היום של ישיבת הוועדה המקומית.

14. ביום 22.3.21 דנה הוועדה המחוזית בהמלצת הוועדה המקומית להאריך את תוקף המגבלות. הוועדה המחוזית הורתה ליזמי התכנית להגיש מסמכים המעידים על מידת ההתקדמות בהכנת התכנית וקבעה כי העוררים בערר הקודם יזומנו לדיון פומבי שבו תידון הארכת תקופת המגבלות.

15. ביום 16.6.21 קיימה הוועדה המחוזית את הדיון האמור. הוועדה ציינה את התרשמותה כי "נעשתה התקדמות משמעותית בגיבוש התכנית" וכי עקרונותיה כוללים "שיפור משמעותי של המרחב הציבורי". הוועדה הזכירה כי מסמכי התכנית הועברו באותו היום (16.6.21) ללשכת התכנון לצורך בחינת עמידתה בתנאי הסף וקבעה כי אין מקום לדון בטענות הנוגעות להיקף ההסכמות הנדרשות לצורך הגשת התכנית שכן הוועדה המקומית הודיעה ממילא כי בכוונתה להצטרף לה כמגישה. בנסיבות אלה, הוועדה החליטה לפרסם הודעה מעודכנת על הכנת התכנית לפי סעיף 77 לחוק, וזאת ביחס לקו הכחול המעודכן של התכנית שבהכנה.

16. לצד זאת, הוועדה המחוזית ציינה את השלב המתקדם יחסית של הבקשה להיתר, המצויה בפני דיון בהתנגדויות, וקבעה כי נוכח המשאבים הרבים שהושקעו בקידום הבקשה להיתר וכיוון שהתכנית נקלטה רק בימים האחרונים בלשכת התכנון, תוקף המגבלות יוארך בשישה חודשים בלבד.

17. הוועדה המחוזית התייחסה גם לבקשת מגישי הבקשה להיתר להחריג את בקשתם מן המגבלות וזאת בשל הטענה כי מתן ההיתר לא יסכל את אפשרות מימושה של התכנית. ביחס לטענה זו קבעה הוועדה המחוזית כדלהלן:

"הוועדה בחנה את בקשת מגישי הבקשה להיתר להחריג את בקשתם מהתנאים שייקבעו, מאחר שמתן ההיתר לא יסכל את אפשרות מימושה של התכנית. עם זאת, הוועדה סבורה כי הותרת המבנה ברחוב הגפן 228, נשוא הבקשה להיתר, עלולה להטיל מגבלות משמעותיות על תכנון המתחם, לרבות בחינת חלופות, ולפגוע באופן משמעותי ביכולת המימוש של תכנית להתחדשות עירונית שתאושר במתחם. הוועדה תציין בהקשר זה כי המבנה בעניינו הוגשה הבקשה להיתר ממוקם במרכז המבנה, בחלק משמעותי ממנו המהווה גם חלק מן הדופן לרחוב. הוועדה בחנה את השרטוט שהוצג על ידי נציגי מבקשי ההיתר ממנו עולה לטענתם כי הותרת המבנה לא תשפיע על התכנון המוצע. הוועדה תציין כי מדובר בשרטוט סכימתי בלבד אשר לא ניתן לבחון אותו באופן תכנוני. עם זאת, על פניו, גם השרטוט האמור מראה כי להותרת המבנה במיקומו יש השלכות משמעותיות על היתכנות התכנון והביצוע של החניון התת קרקעי המוצע בתכנית ועל האפשרות התכנונית לבחינת חלופות בינוי במתחם. מעבר לכך, ובהתייחס לתכנון שהוצע מטעם יזמי התכנית, הותרת המבנה במקומו תיצור אילוצים הנוגעים לצמצום השטח המיועד למבני ציבור ולהסתת המיקום המוצע של אחד המגדלים. נוכח האמור, הוועדה סבורה כי לא ניתן להחריג את הבקשה להיתר שקודמה בעניין המבנה ברחוב הגפן 228 מהתנאים המגבילים הוצאת היתרים במתחם."

18. על החלטה זו הוגש הערר דנן.

19. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, פורסמה ההודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק בעיתונים וברשומות. הודעה זו פורסמה בחודש אוגוסט 2021.

20. ביום 14.7.21 החליטה הוועדה המקומית להצטרף לתכנית כמגישה. ביום 30.8.21 נקבע כי התכנית עומדת בתנאי הסף, וביום 8.12.21 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה.

### טענות הצדדים

21. **העוררים** טוענים כי הוועדה המחוזית לא פעלה בהתאם להחלטה בערר הקודם, שכן לא בחנה האם מגישי התכנית עומדים בתנאים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016 (להלן: **התקנות**). לטענתם, מתוך 72 הדיירים המתגוררים במקרקעין, רק 29 חתמו על התכנית, ועל כן התכנית אינה עומדת בתנאי הסף הקבועים בתקנות.

22. טענות נוספות של העוררים הופנו כלפי הוועדה המקומית, שלטענתם הסירה מסדר היום שלא כדין את הדיון בהתנגדויות לבקשתם להיתר. העוררים גם טענו כי העירייה הסכימה בזמנו לבקשה להיתר, ועל בסיס הסכמה זו השקיעו העוררים כסף וזמן. כעת, כאשר העירייה תומכת במגבלות ובתכנית, היא פועלת לטענתם בחוסר תום לב ופוגעת באינטרס ההסתמכות שלהם. העוררים טענו שיש לקחת בחשבון את התנהלות הוועדה המקומית בבחינת סבירות המגבלות.

23. עוד טענו העוררים, כי אישור הבקשה להיתר אינו מסכל את התכנית. לטענתם ניתן לשלב באופן "פשוט וטבעי" בין הבקשה להיתר לבין התכנית, והדבר ידרוש רק שינויים מינוריים בתכנית.

24. **הוועדה המחוזית** טענה כי לא היה צורך לבדוק את היקף ההסכמות הנדרשות להגשת התכנית, שכן הוועדה המקומית הודיעה כי בכוונתה להצטרף לה כמגישה (כפי שאכן נעשה לאחר מכן). הוועדה המחוזית הפנתה להחלטתה לעניין מידת הסתירה שבין הבקשה להיתר לבין התכנית וציינה כי אישור הבקשה יטיל מגבלות משמעותיות על תכנון המתחם ויפגע ביכולת המימוש של התכנית.

25. **הוועדה המקומית** טענה טענות דומות לאלה של הוועדה המחוזית, והוסיפה כי לא נפל פגם בהעדפתה הברורה לתכנית התחדשות עירונית על פני אישור הבקשה להיתר. ביחס לטענת ההסתמכות, הוועדה המקומית טענה כי "במכלול השיקולים שעמדו בפני המשיבה, הרי שחרף העובדה שהבקשה לתמ"א קודמה עוד קודם לכן, הדבר אכן בא במכלול השיקולים, אך זהו לא השיקול היחיד והמכריע. המשיבה שוקלת את כל השיקולים התכנוניים הנדרשים ובאזון בין

כל האינטרסים, וודאי שתינתן עדיפות לקידום תכנית להתחדשות עירונית, ובודאי כאשר היא ראויה תכנונית".

26. באשר לטענות העוררים על דבר התנהלותה הלא-ראויה, השיבה הוועדה המקומית כי אף אילו היה מתקיים דיון בבקשה להיתר ביום 15.3.21, והיו נשמעות בו ההתנגדויות לבקשה, עדיין לא היה בכך כדי לאפשר את מימושה, שכן מייד לאחר מכן היה מוארך תוקף המגבלות. לטענת הוועדה המקומית, "המועד הקובע הינו הוצאת ההיתר בפועל, ולא מועד פתיחת תיק הבקשה להיתר או מועד החלטה על אישור הבקשה".

27. **נציג יזם התכנית** טען שאין כל אפשרות לשלב את הבקשה להיתר עם התכנית, שכן במיקומו הנוכחי של הבניין מתוכננת הקמת שצ"פ הכולל כיכר עירונית וגן ציבורי. בנוסף, נציג היזם טען שמיוש הבקשה להיתר יפגע בהיתכנות הכלכלית של התכנית.

28. בדיון שנערך בפנינו חזרו הצדדים על טענותיהם.

העוררים הוסיפו על טענותיהם הקודמות שהחלטת הוועדה המקומית על הצטרפותה כמגישה לתכנית התקבלה שלא כדיון, שכן מפרוטוקול הדיון ניכר שהיא נסמכה על טענה שגויה לפיה 67% מבעלי הדירות כבר הצטרפו לתכנית. העוררים טענו אין היתכנות לביצוע התכנית בשל היעדר ההסכמות הנדרשות מצד בעלי המקרקעין ועל כן אין מקום להארכת תוקף המגבלות.

סגן מתכננת המחוז הדגיש כי מדיניות התכנון הארצית מעדיפה באופן מובהק תכנון מתחמי על פני מימוש היתרים לפי תמ"א 38 והסביר מדוע לשיטתו הבקשה להיתר והתכנית אינם יכולים לדור בכפיפה אחת. לשאלתנו, השיבה ב"כ הוועדה המחוזית כי הדיון בהפקדת התכנית יתקיים עד לסוף חודש פברואר 2022.

הוועדה המקומית טענה כי השינויים שחלו בתכנית מאז הגשתה הראשונה נבעו מדרישות לשכת התכנון המקומית, שנועדו לטייב את התכנית ולשפרה, ובצורתה הנוכחית אין חולק על כך שקיימת סתירה בינה לבין הבקשה להיתר.

ב"כ היזם התייחס לטענה לפיה אין לתכנית היתכנות כלכלית, וטען שעצם העובדה שחברה קבלנית גילתה התעניינות בפרויקט והתקשרה בחוזה לביצועו מעידה על כך שגורמים בעלי מומחיות סבורים שיש לתכנית היתכנות כלכלית.

## דיון והכרעה

29. לאחר ששקלנו את הטענות, החלטנו פה אחד לדחות את הערר.

30. חלק ניכר מטענות העוררים מופנה כלפי התנהלות הוועדה המקומית. העוררים טוענים שהוועדה המקומית פעלה בחוסר תום לב כאשר חזרה בה מתמיכתה בבקשה להיתר (והוועדה המקומית השיבה שהדבר נובע ממדיניות לגיטימית של העדפת תכנון מתחמי); העוררים טענו שהוועדה המקומית לא שיבצה לדיון את שמיעת ההתנגדויות לבקשה להיתר למרות שתוקף המגבלות פקע (ואילו הוועדה המקומית טענה שתוקף המגבלות הוארך מכוח תקנות הקורונה); ועוד. בכל הטענות הללו, שההכרעה בהן אינה מצויה בסמכותנו, אין בכוונתנו לדון. השאלה שבפנינו היא ממוקדת: האם פעלה הוועדה המחוזית כראוי כאשר האריכה את תוקף המגבלות בשישה חודשים.

31. אנו סבורים שהדיון שערכה הוועדה המחוזית תואם לחלוטין את ההוראות שנתנה ועדת המשנה לעררים בהחלטתה בערר הקודם. באותה החלטה נקבע כי אם הוועדה המחוזית תשקול להאריך את תוקף המגבלות, יהא עליה לקיים דיון בהשתתפות העוררים, לבחון אם חלה התקדמות בהכנת התכנית - "הן בפן הפרוגרמטי-תכנוני והן בגיבוש ההסכמות שיידרשו לשם הגשתה מצד בעלי הדירות בתחומה", ולנמק את החלטתה בהתאם לאמות המידה הללו. כך בדיוק פעלה הוועדה המחוזית: היא קיימה דיון בהשתתפות העוררים, דרשה עדכונים לגבי ההתקדמות שחלה בהכנת התכנית ונימקה את החלטתה בצורה מפורטת. החלטת הוועדה המחוזית תואמת לחלוטין את ההנחיות שניתנו בהחלטה בערר הקודם, ולא מצאנו כי נפל בה פגם כלשהו.

32. העוררים טענו שבהתאם להחלטה בערר הקודם, היה על הוועדה המחוזית לבחון את היקף ההסכמות לתכנית. אנו סבורים שטענה זו אינה מדויקת. ועדת המשנה לעררים קבעה שיש לבחון אם חלה התקדמות בגיבוש ההסכמות שיידרשו **לשם הגשת התכנית**, ומשעה שהוברר כי בכוונת הוועדה המקומית להצטרף לתכנית - לא היה כל צורך בבחינת היקף ההסכמות הללו. נזכיר כי בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק, ועדה מקומית רשאית להגיש תכנית בתחום מרחבה, וממילא כאשר הוועדה המקומית מצטרפת למגישי תכנית - אין כל צורך בבחינת היקף ההסכמות להגשתה. בחינה זו נדרשת, בהתאם לסעיף 61א(ב1)(2) לחוק ובהתאם לתקנות, רק כאשר התכנית מוגשת על-ידי גורמים פרטיים. הוועדה המקומית הצהירה בפני הוועדה המחוזית כי בכוונתה להצטרף כמגישה לתכנית, וכך אכן עשתה לאחר מכן, וממילא לא היה כל צורך בבחינת היקף ההסכמות לתכנית.

33. העוררים טענו שהיה על הוועדה המחוזית לבחון את היקף ההסכמות לתכנית כדי לוודא שלאחר שהתכנית תאושר, ניתן יהיה לממש אותה בפועל, וזאת בהתאם לכללים הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008. אנו סבורים שבמסגרת דיון בקביעת מגבלות לפי סעיף 78 לחוק, אין מקום לבחון את היקף ההסכמות לביצוע התכנית בפועל. התכנית זה עתה הוגשה, הדרך עד לביצועה עוד ארוכה, וסביר להניח שבמהלכה יבוצעו בתכנית שינויים שונים. שאלת היקף ההסכמות לתכנית לעת הזו נתונה במחלוקת בין הצדדים, אולם אף אם היזם עדיין לא הצליח להשיג את היקף ההסכמות הנדרש, ייתכן שבהמשך הוא יצליח לגייס תומכים נוספים בתכנית. אין מקום לסכל את התכנית בעודה בחיתוליה בגלל אי-העמידה בתנאים שעדיין לא הגיעה העת לבדיקתם. כפי שקבע בית המשפט לעניינים מינהליים



בפסק דינו בעניין **מור סבג**, "הנושא של היתכנות כלכלית של התכנית או שיעור התומכים בה הינו נושא שכפוף לשינויים עם התקדמות הזמן, תלוי גורמים משתנים, ואין לבחון אותו בשלב זה". כך גם קבעה ועדת המשנה לעררים בהחלטתה בערר הקודם ובעררים נוספים (ראו למשל: ערר 46/20 גוזמן נ' הוועדה המחוזית ת"א), ואף אנו סבורים כך.

34. טענה נוספת של העוררים היא כי אישור הבקשה להיתר לא יסכל את התכנית שכן ניתן לממש את שתייהן. השתכנענו כי הצדק עם המשיבים בתגובותיהם לטענה זו. העוררים הציגו תשריט סכמטי, המציג פוליון של הבניין מושא הבקשה להיתר על רקע גרסה מוקדמת של התכנית, וביקשו ללמוד מתשריט זה כי מימוש הבקשה להיתר לא יפגע בביצוע התכנית. אנו סבורים שלעת הזו - בטרם עוצבה דמותה הסופית של התכנית ובטרם נערך אפילו דיון בהפקדתה - אין אפשרות לקבוע שמימוש הבקשה להיתר לא יפגע במימוש התכנית, ועל כן אכן קיימת סכנה שמימושו יסכל את התכנית. אנו גם סבורים שעל פני הדברים, יש רגליים לטענת המשיבים לפיה אישור הבקשה להיתר עלול לפגוע במימוש התכנית שכן הבניין שעבורו מבוקש ההיתר מצוי בלב התכנית, בשטח המיועד לכיכר עירונית ולצרכי ציבור. אנו סבורים שהשינויים שיידרשו בתכנית אם הבקשה להיתר תאושר הם שינויים ניכרים ומשמעותיים, ועל כן בצדק קבעה הוועדה המחוזית שאין מקום להחריג את הבקשה להיתר מתוקף המגבלות.

35. בסופו של יום, השאלה העומדת בפנינו, בדומה לשאלה העומדת בפנינו בעררים רבים על קביעת מגבלות לפי סעיף 78 לחוק, היא שאלת האיזון: האם הוועדה המחוזית ערכה איזון ראוי בין החשש מסיכול התכנית לבין האינטרסים הלגיטימיים של בעלי המקרקעין. בענייננו, הצורך באיזון מתעצם נוכח המשאבים הרבים שהשקיעו העוררים בקידום בקשתם להיתר בטרם נקבעו המגבלות ונוכח השלב המתקדם יחסית שהבקשה הגיעה אליו. הוועדה המחוזית הייתה ערה לחובתה לאזן בין השיקולים הללו, ציינה אותם במפורש בהחלטתה, ומשום כך קבעה כי תוקף המגבלות יוארך לתקופה קצרה של שישה חודשים בלבד. תקופה זו מסתיימת בעוד כחודשיים, וב"כ הוועדה המחוזית מסרה לנו כי עד לסוף חודש פברואר יתקיים דיון בהפקדת התכנית. אנו מסכימים עם הטעמים שהוזכרו בהחלטת הוועדה המחוזית ועם ההחלטה האופרטיבית הנובעת מהם, וסבורים שלא נפל פגם באיזון שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית.

36. מכל הסיבות שלעיל, החלטנו כאמור פה אחד לדחות את הערר.

היום, ט' שבט תשפ"ב (11/01/22)