



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

העותרת א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן

נגד

המשיבות 1.ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד אביאב הולנדר – פמת"א – אזרחי

2.הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא – משרד עוה"ד הררי טויסטר ושות'

3.קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד נועם קולידני

פסק דין

1
2 עניינה של עתירה זו בתקיפת החלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, מיום 6.6.21, בערר
3 1097/0920 (להלן: "ועדת הערר") שהגישה המשיבה 3 במסגרתה התקבל הערר באופן חלקי במובן
4 זה שאישור ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, להקלה על דרך של מתן היתר
5 להוספת חמש קומות מעבר למספר הקומות המאושר בתכנית בי/539 (להלן: "ההקלה"), תבוטל.
6 ביתר ההקלות שאושרו לבקשת העותרת לא ראתה לנכון ועדת הערר להתערב.
7 במסגרת עתירה זו מבקשת העותרת, כי בית המשפט יתערב בהחלטת ועדת הערר ויורה על ביטולה
8 במובן בו תאושר ההקלה המבוקשת ולחילופין יורה על החזרת הדיון לוועדת הערר לשם קבלת
9 החלטה חדשה.

10
11 העובדות שאינן שנויות במחלוקת

12 1. העותרת הגישה ביום 10.7.2019 בקשה להיתר מס' 20191203, מכוח תכנית 502-0159145
13 מתחם בתימון (להלן: "תכנית בי/539" או "התכנית המאושרת") שפורסמה לתוקף בשנת
14 2017. בקשת ההיתר עוסקת בשני מבנים המצויים ברחוב ניסנבויס 33 ו-35 בעיר בת ים.
15 מבנה אחד – מבנה מסחרי קיים בן 7 קומות ומבוקש במסגרת בקשת ההיתר להוסיף לו 4
16 קומות חדשות (להלן: "מבנה א"), ומבנה נוסף הוא מגדל חדש המיועד למלונאות (141)
17 יחידות אירוח) ומגורים (170 יחידות מגורים) בן 42 קומות הכולל קומת קרקע, קומת



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

- 1 ביניים, ו-6 קומות מרתף לצורך חניה תת קרקעית. בסך הכל 38 קומות מגורים ומלונאות.
2 (להלן: "מבנה ב").
3
4 2. יצוין, כי מכוח התכנית המאושרת ניתן להוסיף ביחס למבנה א' תוספת בניה בהיקף של 4
5 קומות ובאשר למבנה ב' התכנית מאפשרת הקמת מבנה בן 38 קומות בלבד: 3 קומות
6 למסחר, 3 קומות המיועדות לתעסוקה, קומה טכנית אחת ו-31 קומות למגורים.
7
8 3. במסגרת בקשת ההיתר עתרה העותרת למספר הקלות, בין היתר ביקשה העותרת הקלה
9 על דרך של תוספת 5 קומות לבניין, באופן שמבנה ב' יהא בן 43 קומות, במקום 38 קומות.
10 הבקשה פורסמה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולה
11 הוגשה התנגדות אחת בלבד, התנגדות של המשיבה 3, שהינה בעלת הזכויות במתחם
12 הממוקם צפונית לבניינים של העותרת, ובו הוקמו שני בניינים.
13
14 4. ביום 2.7.20 דנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית בבקשה להקלות ובהתנגדות שהוגשה
15 לבקשת ההיתר. לאחריה אישרה הוועדה המקומית את הבקשה לרבות ההקלות
16 המבוקשות ובהן הקלה אשר תאפשר תוספת של 5 קומות בבניין ב' מעבר למספר הקומות
17 האפשרי על פי התכנית המאושרת, ותוספת גובה לקומות המאושרות, כך שהבניין יוגבה
18 ב-31.2 מ' נוספים (סה"כ 153.2 מ' במקום 122 מ').
19
20 5. כאמור, על החלטה זו הוגש ערר על ידי המשיבה 3 (מס' 1097-09-20) ובו טענה כנגד
21 ההקלות שאושרו לעותרת על ידי הוועדה המקומית.
22
23 6. בפני ועדת הערר התקיימו מספר דיונים, כדי לאפשר לצדדים להשלים טענות ואף הגשת
24 ראיות משלימות בנושאים שונים, הן בנושא בדיקת הצללות של בניינים גבוהים ביחס
25 למבנים הסמוכים אליהם והן ביחס למשטר הרוחות. לציין כי הוועדה המקומית תמכה
26 בעמדת העותרת לאשר ההקלה המבוקשת על דרך של תוספת קומות נוכח שינוי חזית פני
27 העיר באזור הנדון, שם מוקמים, לטענתה, גורדי שחקים רבים, כדוגמת מגדל העותרת.
28
29 **החלטת ועדת הערר**
30 7. ביום 6.6.21 התקבלה החלטת ועדת הערר המקבלת את הערר באופן חלקי, כך שאישור
31 הוועדה המקומית להקלה שעניינה תוספת חמשת הקומות תבוטל. יתר ההקלות שהתבקשו
32 על ידי העותרת אושרו.



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

8. ועדת הערר בהחלטתה התייחסה לפרטי התכנית ודנה בהיבטים העובדתיים והמשפטיים של ההקלות המבוקשות. עוד התייחסה ועדת הערר לדו"ח העדכני שהגישה העותרת לוועדה המקומית ביחס לנושא ההצללה וקבעה כי: "... מהדו"ח עולה שמידת ההצללה תעלה בעקבות אישור ההקלה. לא ניתן ללמוד מהדו"ח, לרבות מסקנתו, שאין לתוספת הקומות השפעה על הסביבה. לא ניתן ללמוד כי אין תוספת הצללה על בנייני העוררים. מהדוח ניתן ללמוד שמידת ההשפעה אינה עולה על זו המוגדרת בקריטריונים מס' 1-2 לעיל..."

עוד קבעה הוועדה כי:

"הבניין של העוררים מצוי במרחק של כ- 100 מ', שהוא אכן מרחק גדול, אולם הוא מצוי בתחום חותם הצל. כמו כן, להגבהת הבניין תהא ככל הנראה השפעה מבחינת הצללה על מבנים אחרים בתחום חותם הצל. נקודת המוצא בבקשות שעניינן הקלה מתוכנית, היא שיש להצביע על הצדקה לחריגה המוצעת. ככל שמדובר בתכנית ישנה סביר לצפות שיידרשו התאמות לצורך מימוש של בנייה עדכנית, ושאת באמצעות הקלות המותרות בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002. לעומת זאת, ככל שמדובר בתוכנית עדכנית, יש לתת לכך משקל של ממש במכלול השיקולים הנוגעים לעניין. תכנית ב/539 אושרה כאמור, לפני זמן לא רב, ובהינתן זאת נדרשת הצדקה משמעותית יותר לחריגה המבוקשת. עוד נציין שאין המדובר בשינוי מינורי. תוספת של גובה היא עניין שיש לו נצפות ברורה, הגם שכבר במצב המאושר מדובר במבנה גבוה. כאמור, במסגרת הבקשה מוצע להוסיף 5 קומות מעבר למספר הקומות המאושר בתוכנית, שזהו מספר הקומות המקסימלי שניתן לבקש בהקלה לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002..."

הוועדה קבעה, כי הנימוק של העותרת והוועדה המקומית אינו מצדיק אישור ההקלה המבוקשת לתוספת של 5 קומות, על אף צמצום של תכנית הבניין המוצע מאחר ואין בכך כדי ליצור מרווחים בין הבניינים לתועלת הציבור. כמו כן, סיכמה ועדת הערר דבריה וקבעה כי: "הוספת חמש קומות מהווה שינוי משמעותי מהקבוע בתכנית ב/539, שיש לו השפעה על הסביבה. השינוי מוצע זמן לא רב ממועד כניסתה לתוקף של תוכנית ב/539, שהינה תוכנית עדכנית. לא מצאנו שיש הצדקה תכנונית מספקת לשינוי המוצע. בנסיבות אלו, אף מבלי לקבוע מהי מידת ההשפעה של הגבהה זו על העוררים והסביבה



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

1 – אנו סבורים שאין הצדקה לשינוי במספר הקומות שנקבע באופן מפורט בתוכנית
2 בי/539."

3

4

טענות העותרת

5 9. לטענת העותרת החלטת ועדת הערר התקבלה על בסיס תשתית עובדתית חסרה, תוך ניתוח

6 שגוי של המבחנים לאישור הקלה ובכלל זה התעלמות מנתונים מהותיים שהוצגו בפניה.

7 לעמדת העותרת על פי המבחנים המנחים אשר נקבעו בפסיקה (ראו ערר (דרום) 6055/08

8 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (פורסם נבו 5.12.2008)), בהם יכול

9 מוסד התכנון להיעזר בעת הפעלת שיקול הדעת באם לאשר או לסרב לבקשת הקלה אישור

10 עזר מוסד התכנון, היה על ועדת הערר לדחות הערר ולאשר ההקלה המבוקשת במלואה

11 לרבות ההקלה המבוקשת להוספת 5 קומות מעבר למספר הקומות המותר על פי התכנית

12 המאושרת החלה.

13

14 10. בהינתן המבחנים המנחים נטען כדלקמן :

15 א. הצדקה תכנונית - כי ההקלה המבוקשת יש בה הצדקה תכנונית בכך שהיא מאפשרת

16 בנייה של פחות דירות בקומה ולכן פחות ממ"דים שבנייתם מקשה על תכנון יעיל. כי

17 היא מאפשרת יותר חזיתות ליחידות הדיור והגדלת האור הטבעי החודר לדירות. כי

18 המבוקש מביא לתוצר תכנוני טוב יותר כלפי הסביבה בכך שמתקבל מבנה צר ותמיר

19 הנסוג מהרחוב ולא מבנה הממלא את כל קווי הבניין. בהתאם, תוספת הקומות

20 מאפשרת צמצום התכסית ביחס לקווי הבניין המותרים.

21 לטענת העותרת קביעת ועדת הערר ולפיה, אין בצמצום קווי הבניין כדי ליצור מרווחים

22 לתועלת הציבור הינה שגויה. מה גם שוועדת הערר, נצמדה לטיעון זה והתעלמה מיתר

23 הטענות שהוצגו בפניה בנדון בכל הנוגע להיבטים התכנוניים, בין השאר תפקוד יעיל

24 של הבניין, פחות דירות בקומה, יותר חזיתות ואוורור לדירות, תוצר תכנוני עדיף

25 שנסוג מהרחוב כמו גם צמצום התכסית. לטענת העותרת, ככל שסברה ועדת הערר כי

26 בצמצום קווי הבניין טמון שיפור כלשהו היה עליה לאשר לכל הפחות תוספת של מספר

27 מצומצם יותר של קומות ולא לשלול התוספת המבוקשת בכללותה.

28 ב. עצימות ההקלה המבוקשת – נטען להקלה בעצימות נמוכה בשיעור של 13% ביחס

29 למספר הקומות המאושר. לטענת העותרת העצימות הולכת ופוחתת ככל שהבניין גבוה

30 יותר ועל כן העובדה כי מבוקש מספר הקומות המקסימלי אינו יכול כשלעצמו להוות

31 קריטריון לדחיית הבקשה להקלה.





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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

- 1 ג. מועד התכנון המאושר – נטען כי העובדה שהתכנית המאושרת, לגביה מבוקשת
2 ההקלה, אושר בשנת 2017, צריכה לקבל משקל נמוך, לנוכח אישורם של שני מסמכי
3 מדיניות שמשמעותם תוספת בניה אינטנסיבית ברובע העסקים בבת ים, לרבות העצמת
4 הבניה לגובה.
- 5 נטען, כי ועדת הערר העניקה משקל מופרז לעניין זה ולא נתנה את הדעת לתמורות
6 התכנוניות המשמעותיות שחלו ברובע העסקים בעיר בת ים ובכלל זה במקרקעין
7 עסקינין, מאז מועד אישור התכנית, המצדיקים חריגה ממנה על דרך אישור ההקלה.
8 נטען כי בחודש מרץ 2021 אישרה הוועדה המקומית את המדיניות שהוכנה, וזו אושרה,
9 בשינויים קלים על ידי הוועדה המחוזית ביום 26.4.21.
- 10 נטען, כי היה על ועדת הערר להתייחס למדיניות החדשה טריה אשר אושרה על ידי
11 הוועדה המחוזית ולתת לה משקל בהתאם, דבר שלא נעשה.
- 12 ד. הפגיעה ו/או הרווח של צדדים שלישיים – נטען כי לא הוכחה פגיעה בצדדים שלישיים
13 בהתאם לקריטריונים שנקבעו במסמך מדיניות ההצללה של העיר בת ים. להיפך, הוכח
14 במסקנות הדו"ח שהוגש לוועדה, כי אין פגיעה בזכויות שמש של המבנים הסמוכים.
15 בהתאם, נטען, כי החלטת ועדת הערר ולפיה מדובר בדו"ח חסר מאחר ויש בו אך
16 התייחסות למבנים שלגביהם ההרעה במצבם מגיעה לכדי שיעור העולה על השיעור
17 שנקבע בקריטריון מס/1 ואין בו התייחסות לכלל המבנים שמושפעים מתוספת
18 הקומות המוצעת, גם אם אינם חשופים לפגיעה כמפורט בקריטריון מס/1 אך חשופים
19 לתוספת הצללה, הינה החלטה שגויה בהינתן כי התקבלה על בסיס הנחות והשערות
20 בדבר נתונים שלא באו בפניה.
- 21 נטען, כי הדו"ח בנושא השפעת הבניין על הצללת מבנים סמוכים נכתב על בסיס מסמך
22 ההנחיות עם הקריטריונים הסדורים אשר נקבעו בנדון על ידי עיריית בת ים. וככל
23 שביקשה ועדת הערר נתונים נוספים היה עליה לבקשם מהעותרת ולחילופין לבדקם
24 בעצמה בהינתן אמות מידה מקובלות באזורים אחרים. נטען, כי לא הוגשו התנגדויות
25 נוספות מצד בעלי זכויות במגרשים בסביבה שעלולים, לשיטת הוועדה, להיות
26 מושפעים לרעה מבחינת ההצללה. עוד נטען כי מגדל המגורים המבוקש נמוך ב- 4
27 קומות ממגדל מגורים סמוך, אותו בנתה המתנגדת, המשיבה 3, (להלן: "**חברת**
28 **אהרוני**"), המרוחק כ- 100 מ' ממנו ועל פניו לא ניתן היה לאשרו בהינתן שיקולי הצללה
29 עליהם עמדה ועדת הערר. בהתאם, נטען כי כל בניה של מגדלים גבוהים במסגרת
30 פרויקטים של התחדשות עירונית ובמיוחד באזורי עסקים תביא לפגיעה מסוימת



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

- 1 בזכויות ההצללה ואולם, כל עוד אין הפגיעה מגיעה לרמה שנקבעה במדיניות עירית
2 בת ים אין לפסול בקשת תוספת קומות לגובה מטעם זה.
3 נטען כי היה על ועדת הערר להתעלם מהתנגדות המשיבה 3 נוכח העובדה כי בנתה את
4 המגדל הכי גבוה באזור וכי לא הניחה בפני ועדת הערר כל חוות דעת המלמדת כי
5 תוספת הקומות המבוקשות תביא לפגיעה בה.
6
7 11. לסיכום נטען, כי המשמעות של החלטת ועדת הערר היא מניעת ניצול כל שטחי הבניה
8 וביטול 20 יחידות דיור מתוך המכלול המותר במגרש מכוח התכנית. נטען כי ועדת הערר
9 לא העמיקה בניתוח הכללי ובהבנה הנרחבת של האזור כולו, והסתפקה בראיה נקודתית
10 בלבד, מבלי לקחת בחשבון את ההשלכות התכנוניות של החלטתה על המגרש עצמו ועל
11 מגרשים שכנים. בהתאם, עתרה להתערבות בית המשפט בשיקול דעת הוועדה ולאישור
12 תוספת הקומות המבוקשת.
13
14 12. לאחר דיון שהתקיים בפני ונוכח טענות נוספות שהעלתה העותרת הותר לה להגיש השלמת
15 טיעון. במסגרת תוספת זו הדגישה העותרת, כי ועדת הערר הפעילה את שיקול דעתה באופן
16 בלתי אחיד במקרים בעלי מאפיינים דומים והפנתה לערר (ת"א) 1063-07-20 רינה כהן
17 ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (פורסם נבו 12.8.21) (להלן: "עניין כהן"),
18 שם לטענת העותרת סברה ועדת הערר כי תוספת של 5 קומות לבניין שהותרו בו בתכנית
19 40 קומות, אינה משמעותית ביחס למספר הקומות המאושר, כאשר התכנית בעניין כהן
20 פורסמה למתן תוקף בשנת 2014. בהינתן האמור, הוסיפה וטענה העותרת, כי גישת ועדת
21 הערר בעניינו, השונה מגישת ועדת הערר בעניין כהן, מלמדת על קיומו של פגם בהפעלת
22 שיקול הדעת שמחייב את התערבות בית המשפט.
23
24 13. עוד הוסיפה וטענה העותרת, כי על מנת לייצר אחידות תכנונית היה על ועדת הערר לתת
25 משקל משמעותי לעמדת הוועדה המקומית וכן להקפיד על אחידות החלטותיה שלה
26 במקרים דומים. כך טענה כי כשם שאשרה הוועדה המקומית את הגבתו של מגדל
27 המשיבה 3 ואף אישרה תוספת הקלה בקומה וכשם שאישרה הקלה בעניין כהן, היה מקום
28 לאשר מדיניות זו ולאשרר החלטתה לאשר הקלה בעניינה של העותרת כאן, החלטה
29 התואמת את מדיניותה הכללית במרחב התכנוני.
30
31
32



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

1

2

טענות הוועדה המקומית

3 14. הוועדה המקומית הצטרפה לטיעוני העותרת וטענה, כי קביעת ועדת הערר כי ההקלה
4 שאושרה לתוספת 5 קומות מהווה תוספת משמעותית שאין הצדקה תכנונית לאשרה, הינה
5 החלטה שגויה שיש להתערב בה. לטעמה של הוועדה המקומית, לא היתה כל הצדקה
6 להתערב בהחלטתה לאשר תוספת של 5 קומות במגדל המגורים, במסגרת ההקלה
7 המבוקשת, מאחר ועסקינן בתוספת מוצדקת בפרט לנוכח צמצום תכנית המבנה המאושר
8 המאפשר בניה של מגדל מגורים צר וגבוה יותר מן המבנה הרחב שניתן לבנות על פי
9 התכנית.

10 נטען, כי ההקלה בעניין הגבהת המבנה אינה נובעת רק מתוספת של 5 קומות נוספות כי אם
11 גם בשל תוספת של 15 ס"מ לקומות הקיימות, על מנת לאפשר תכנון מודרני ועדכני של
12 מבני המגורים בעיר.
13 נטען כי גובה המבנה אינו חריג ביחס לאזור בו הוא ממוקם.

14

15 15. אשר לקביעת ועדת הערר בעניין הפגיעה הצפויה מהגבהת מבנה העותרת נטען, כי בין מבנה
16 המשיבה 3, המתנגדת, לבין מבנה העותרת קיים מרחק של כ- 100 מ', באופן המאיים
17 אפשרות של פגיעה. הוועדה המקומית ביקשה ליחס למשיבה 3 מניעים כלכליים בלתי
18 כשרים העומדים בבסיס התנגדותה.

19

20

טענות ועדת הערר

21 16. ועדת הערר חזרה והדגישה, כי החלטתה התקבלה פה אחד על דעת כל חברי הוועדה וזאת
22 לאחר ששמעה בהרחבה את טענות הצדדים המעורבים בכתב ובעל פה ולאחר ששקלה את
23 כל השיקולים אשר עמדו על הפרק.

24

25 17. ועדת הערר עמדה על דעתה כי הוספת 5 קומות מהווה שינוי משמעותי מהקבוע בתכנית
26 המאושרת בי/539, שיש לו השפעה על הסביבה. לטענתה, כפי שקבעה בהחלטתה, נוכח
27 הנסיבות, לרבות העובדה שהשינוי מוצע זמן לא רב ממועד כניסתה לתוקף של תכנית
28 בי/539 (בשנת 2017) ומשמצאה כי אין הצדקה תכנונית מספקת לשינוי המוצע, לא היה
29 מקום לאשר הסטייה המבוקשת מהתכנית החלה על המקרקעין.

30

31 18. הוועדה הפנתה אל החלטתה המנומקת בה התייחסה באריכות לשיקולים התכנוניים
32 וחזרה והדגישה כי נימוק העותרת והוועדה המקומית למתן ההקלה המבוקשת, והוא



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

- 1 צמצום התכסית לשם הגדלת המרווחים בין הבניינים, אינו מצדיק בנסיבות העניין הקלה
2 בדרך של מתן היתר להוספת 5 קומות, מעבר למספר הקומות המאושר על פי התכנית.
3 באופן ספציפי ציינה הוועדה כי מידת צמצום קווי הבניין מועטה בלבד וכי אין בצמצום
4 המוצע כדי ליצור מרווחים לתועלת הציבור.
5 עוד הדגישה הוועדה, כי בנסיבות בהן התכנית המאושרת החלה על המקרקעין הינה תכנית
6 יחסית עדכנית משנת 2017, נדרשת הצדקה משמעותית יותר לחריגה המבוקשת.
7 הוועדה עמדה גם על דו"ח ההצללות שהוגש בפניה, לגביו קבעה כי אין בו מידע לגבי
8 ההשפעה של הבניין מבחינת הצללה על הסביבה, למעט התייחסות למבנה אחד שבו מידת
9 ההחמרה תגיע ל-10%. הוועדה הדגישה כי נטל השכנוע בדבר היעדר פגיעה או השפעה
10 שלילית על צדדים שלישיים באופן רחב ולא נקודתי ביחס למתנגד, מוטל על העותרת,
11 מבקשת ההקלה וכי נטל זה לא הורם.
12
13 19. בטיעוניה המשלימים, בתגובה לטיעוניה העותרת, טענה ועדת הערר כי ניסיונה של העותרת
14 להסתמך על עניין כהן לא יצלח בהינתן העובדה, כי בעניין כהן ההקלה שאושרה לא הביאה
15 לחריגה מגובה הבניין בעוד שבמקרה דנן מבוקש להתיר הקלות שיביאו לתוספת של 31.2
16 מ' לגובה הבניין.
17 הודגש, כי אין כל רלבנטיות לעובדה שגובה הבניין בעניין כהן גבוה מגובה הבניין המבוקש
18 כאן בהינתן העובדה כי חלות תכניות שונות על המגרשים. המבנה של כהן ממוקם ברובע
19 בשכונת מגורים ולא ברובע עסקים בענייננו זה.
20
21 20. ועדת הערר דחתה את טענת העותרת לפיה, אינה מתחשבת במגמות בניה עדכניות. הוועדה
22 חזרה והפנתה את העותרת לפעול להגשת תכנית חדשה אשר תידון על פי המקובל.
23
24 21. אשר לטענת העותרת כי היה מקום ליתן משקל לעובדה כי לא היו מתנגדים נוספים לתכנית
25 העותרת, מעבר למשיבה 3, השיבה ועדת הערר כי בהיותה מוסד תכנון גבוה יותר בהיררכיה
26 התכנונית מהוועדה המקומית, חלה עליה החובה לבחון את החלטת הוועדה המקומית
27 לגופה וללא קשר לזהות המתנגדים ומספרם. הדברים נבחנים על ידה בראייה כוללת
28 תכנונית ולא נקודתית.
29
30

המשיבה 3



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

22. המשיבה 3, היא המתנגדת לתכנית העותרת, חזרה על טיעוני ועדת הערר וטענה כנגד ההקלות אשר ניתנו לעותרת על ידי הוועדה המקומית לטענתה, ללא סמכות וכן עמדה על הפגיעה בסביבה בהינתן היתר לבנית בניין גבוהה כמבוקש במסגרת ההקלה.

דיון והכרעה

23. השאלה העיקרית העומדת לפתחו של בית המשפט היא האם נפל פגם באופן הפעלת שיקול הדעת של ועדת הערר בשאלה האם קיים צידוק תכנוני למתן הקלה המבוקשת על ידי העותרת. האם נפל פגם בהחלטת ועדת הערר עת ביטלה את החלטת הוועדה המקומית אשר הכירה בהקלה המבוקשת להוספת 5 קומות לבניין.

24. אקדים המאוחר ואומר כי לאחר שחזרתי והפכתי בטענות הצדדים, ואף שקלתי האפשרות של החזרת העניין לבחינה חוזרת של ועדת הערר ראיתי לנכון לדחות העתירה. החלטת ועדת הערר מעוגנת בשיקולים תכנוניים מורכבים אליהם כולם נתנה הדעת, אחת לאחת מבלי להשאיר אבן בלתי הפוכה. בשיקוליה המקצועיים ובדרך בה פעלה לגיבוש מסקנותיה לא מצאתי כל פגם או חוסר סבירות אשר יצדיקו התערבות בית המשפט והרי בית המשפט לא יחליף את שיקול דעתה המקצועית של ועדת הערר שהינה בבחינת מוסד תכנון העומד בראש היררכיית מוסדות התכנון.

המסגרת הנורמטיבית

25. בעקרון על המבקש להקים מבנה / בניין חייב לקבל היתר בניה מאת רשויות התכנון כאשר ההיתר ינתן בתואם לתכנית המאושרת החלה על המגרש, בו מבוקש להקים הבניין. בקשה להקלה מתוכנית היא מקרה חריג שבו עושים שימוש במנגנון התכנוני במסגרת הליך הרישוי מקום בו נדרשת גמישות תכנונית במקרה ייחודי, נתון ומובחן, המצדיק מתן ההקלה.

לעניין הכרה בהקלות בניה ראו ע"א 5927/98 בחוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, פ"ד נז(5) 752 שם קובעת השופטת פרוקצ'יה: "ההליך התכנוני והמשפט אינם רואים בעין יפה הרחבת החריגות מתכנית. אלה נחזות לא אחת כרע הכרחי, אולם הנטייה המובהקת היא להיזקק להן בצמצום כדי שלא יהיו אמצעי העוקף את הצורך בהכנת תכניות חדשות ובתיקון תכניות קיימות.."

וכן ראו עע"מ 5981/19 א. ברינג אירועים ואחזקות בע"מ נ' ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (ניתן ביום 3.1.22) (להלן: "ברינג אירועים") שם עמד



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

1 בית המשפט על התפיסה ולפיה השימוש במוסד ההקלות והשימוש החורג יעשה במשורה
2 ובמקרים מתאימים בלבד בהיותם בבחינת מנגנון עוקף תכנון.
3 בהתאם הדגיש בית המשפט שם כי: **"משאלו פני הדברים, ברי כי כאשר מוסד תכנוני**
4 **מסרב לאשר שימוש חורג, מידת ההתערבות של בית המשפט בהחלטה זו, תהא**
5 **מצומצמת במיוחד, אף יותר ממידת התערבותו בהחלטות אחרות של רשויות התכנון, שגם**
6 **היא כשלעצמה מוגבלת ומצומצמת."**

7
8 זה המקום לציין, כי חרף הביקורת הקיימת על מוסד זה של "מתן הקלות" הרי שהמחוקק
9 לא ביקש לבטל מוסד זה והוא שריר וקיים במסגרת חוק התכנון והבניה בין השאר נוכח
10 ניסיון החיים המלמד, כי לא תמיד ניתן לצפות מראש במסגרת תכנית מאושרת את כל
11 האפשרויות ועל כן בנסיבות בהן מתקיימות נסיבות מיוחדות של מקרה פרטי מיוחד ניתן
12 יהיה להשתמש במנגנון זה.

13
14 26. השימוש באמצעי זה של מתן הקלות יעשה בצמצום ובאופן משוכל במקרים המתאימים
15 המחייבים גמישות תכנונית, כאשר על מבקש ההקלה מוטל הנטל לשכנע כי קיימת
16 בנסיבותיו המיוחדות הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת. (ראו עע"מ 876/17 גיל
17 אוחיון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (ניתן ביום 3.5.2018)).

18
19 **ולנסיבות המקרה דנן**

20 27. בענייננו אין חולק, כי אין לעותרת כל זכות קנויה כי תוענק לה ההקלה המבוקשת בהיותה
21 משקפת חריגה מתכנית מאושרת החלה על המגרש. בעיקרון ניתן לראות בהיקף ההקלה
22 המבוקשת כהליך "עוקף תכנון" המחייב בדיקה קפדנית והפעלת שיקול דעת תכנוני רחב
23 של מוסדות התכנון הנדרשים לבקשה שכזו.

24
25 28. כפי שצינתי לעיל, בענייננו החלטת ועדת הערר כל כולה מעוגנת בשיקולים תכנוניים בהם
26 ימנע בית המשפט להתערב. בחינת הדיונים שקיימה ועדת הערר והחלטתה מלמדים כי
27 עשתה מלאכתה באופן מקצועי וביסודיות רבה תוך התייחסות לכל הטענות שבאו בפניה.
28 ועדת הערר בהחלטתה נצמדה לקווים המנחים אשר נקבעו בפסיקה בבחינת בקשה לסטייה
29 מהוראות תכנית ונתנה דעתה לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור הסטייה
30 המבוקשת, למועד בו פורסמה התכנית המאושרת החלה כמו גם להיקף ועצימות הסטייה
31 מהוראות התכנית ומידת הפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים.
32



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

- 1 29. זה המקום לציין כי ועדת הערר אישרה לעותרת שורה של הקלות אך לא אישרה לעותרת
2 ההקלה על דרך של תוספת 5 קומות כשהיא קובעת כי לא התרשמה כי קיימת הצדקה
3 תכנונית למבוקש.
4
5 30. העותרת בטיעוניה בפני ניסתה לשכנע כי קיימים מספר שיקולים תכנוניים המצדיקים
6 ההקלה המבוקשת. בין השאר, הגדלת מרווחי הבניה, הקטנת מספר יחידות דיור בכל
7 קומה, גובה קירות יחידות הדיור, הקטנת תכסית הבניין ועוד כמפורט לעיל.
8 ואולם, מלאכה תכנונית מקצועית זו של בחינת מכלול שיקולים אלו מצויה בידי מוסד
9 התכנון הגבוה, היא וועדת הערר ובהעדר קיומו של פגם יסודי בהחלטת המוסד התכנוני,
10 אין בידיו של בית המשפט יכולת להתערב בקביעות מקצועיות תכנוניות אלו.
11 בטיעוניה העותרת בפני לא נמצאו טענות כבדות משקל המצביעות על פגמים בהחלטת ועדת
12 הערר, כי אם לכל היותר טענות שעניינן התערבות בשיקול הדעת התכנוני אותו הפעילה
13 ועדת הערר. לפיכך, עת קבעה ועדת הערר כי קווי הבניין בבקשה להיתר תואמים את קווי
14 הבניין המאושרים במסגרת התכנית, למעט קו בניין לכיוון דרום שאין בו כדי להניב תועלת
15 ויתרון תכנוני משמעותי לעומת הקבוע בתכנית, הינה קביעה תכנונית גרידא שאין בידי
16 להתערב.
17 בית המשפט אינו יושב כמוסד עליון לתכנון והתערבותו תשמר למקרים נדירים וחריגים
18 בהם ימצא כי נפל פגם מהותי בדרך פעולת הרשות. "בית המשפט אינו בוחן את תבונתה
19 או מידת נכונותה של החלטת הוועדה המחוזית; בדיקתו מתמקדת בשאלה הבאה ובה
20 בלבד: האם נפל בהחלטה אחד או יותר מן הפגמים המצדיקים התערבות שיפוטית, אם
21 לאו." (ראו עניין ברינג' אירועים).
22
23 31. בבחינת ההשפעה על הסביבה בחנה ועדת הערר את דו"ח הסביבה שהגישה העותרת לרבות
24 הדו"ח המשלים וקבעה כי בהעדר התייחסות בדו"ח לכלל המבנים הסמוכים שכתוצאה
25 מהבקשה להיתר מידת הצללה בהם תעלה לעומת המצב הקיים, הרי שלא ניתן ללמוד
26 מהדו"ח כי אין תוספת הצללה על מבנים סמוכים היכולים להיפגע.
27 טענות העותרת כי היה על הוועדה לדרוש ממנה השלמות בנדון, מן הראוי היה שלא תיטענה
28 כלל שהרי, הנטל הכבד מוטל על כתפי העותרת, מבקשת ההקלה, והיה עליה להביא בפני
29 הוועדה דו"ח מקיף המלמד על ההשפעה על כל הסביבה ולא רק על מבנה המשיבה 3,
30 המתנגדת לבקשה.
31



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

32. כך גם דוחה אנכי את טענת העותרת, כי יש לתת משקל לעובדה כי למעט המשיבה 3 לא
היו מתנגדים נוספים באופן המלמד על העדר פגיעה בצדדים שלישיים.
ראשית, מן הטעם כי ועדת הערר בהיותה מוסד תכנון על בוחנת תכניות באספקלריה
כללית, על כל היבטי הבקשה, אף אלה שלא עלו בהתנגדות, ולא רק נקודתית אל מול מתנגד
ספציפי. בחינת הצרכים של כלל הציבור והסביבה.
שנית, אין לשלול האפשרות כי צדדים שלישיים לא מודעים להליכי התכנון המבוקשים ויש
שתולים הם יהבם במקצועיות ועדות התכנון.

33. גם בקביעת הוועדה כי עסקינן בתכנית מאושרת משנת 2017 המלמדת על פניה על היותה
תכנית חדשה אשר מחייבת הצדקה משמעותית יותר לחריגה המבוקשת אין בידי להתערב.
ככל שמדובר בתכנית עתיקת ימים סביר כי מוסד התכנון יבצע התאמות לצורך מימוש
בניה עדכנית אשר עשויה לחייב אישור הקלות. ואולם, משנמצא כי בענייננו עסקינן בתכנית
מאושרת מלפני שנים בודדות קם צורך בהצדקה משמעותית לחריגה המבוקשת, כפי
שקבעה ועדת הערר. יצויין, כי לא נעלמה מעיני העובדה כי ועדת הערר נתנה הדעת למגמות
בניה עדכניות וראתה לנכון לאשר הקלה, לבקשת העותר, לגבי גובה הקומות אשר יהא בו
כדי לשפר את איכות החיים כמו גם יקדם תכנון מודרני ועדכני של המבנה.

34. טיעוניה המשלימים של העותרת עסקו בהשוואת המקרה הנדון לעניין כהן אשר נדון בפני
ועדת הערר ובו אושרה הקלה המבוקשת. אלא שבחינת המקרים מלמדת כי אין עסקינן
באפליה או החלטות סותרות כפי שביקשה העותרת לרמוז. במקרה כהן ההקלה שהתבקשה
לא היה בה כדי להגביה את הבניין מעבר לגובה המאושר בתכנית המאושרת החלה. בעוד
שבענייננו התבקשה הגבהה של כ- 31 מטר מעל הגובה המאושר בתכנית. ועדת הערר בחנה
הבקשה במתחם שיקולים תכנוניים מקצועיים ואין מקום לביקורת מנהלית של בית
המשפט בנדון.

סוף דבר

35. כפי שקבעתי לעיל, בית המשפט אינו יושב כמוסד תכנון על ולא ימיר את שיקול דעת ועדת
הערר בשיקול דעתו בהינתן קיומה של החלטה תכנונית ומקצועית שהתקבלה. ההצדקות
התכנוניות עליהן עמדה העותרת, עת ביקשה להוסיף את ההקלה המקסימלית, תוספת של
5 קומות לבניין, באו בפני ועדת הערר אשר לא ראתה לנכון לאשר בהינתן גובה הבניין
ובהיות המבוקש בבחינת שינוי משמעותי מהקבוע בתכנית בי/539 שיש לו השפעה על
הסביבה.



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

29 נובמבר 2022

בפני כבוד השופטת רחל ברקאי, סגנית הנשיא

עת"מ 21-07-49102 א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח'

1 בהינתן כל האמור, אין לי אלא לדחות העתירה. ככל שמבקשת העותרת לקדם תכנית
2 חדשה שתחול על המגרש הנדון, אשר תאפשר בניה של בניין בן 43 קומות, עליה להגיש
3 תכנית חדשה שתבחן כנדרש וכמקובל. אך מובן כי בפני העותרת אף פתוחה הדרך לתקן
4 את התכנית שהגישה למתן היתר בניה, על פי שיקול דעתה.

5

6

העותרת תישא בהוצאות המשיבים בסכום כולל של 30,000 ₪

7

8

9

10

11

12

ניתן היום, ה' כסלו תשפ"ג, 29 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

13

רחל ברקאי, שופטת, סגנית הנשיא

