



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאלי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

לפני כבוד השופט אליהו בכר

עותרים

- 1.רבקה גבריאלי
 - 2.אליהו עבדי
 - 3.עליזה זק
 - 4.מנדל זק
 - 5.רות חדש
 - 6.יעקב חדש
 - 7.בתיה עבדי
 - 8.מאיר עבדי
 - 9.דוד אברהם
 - 10.רוני גרסטנר
 - 11.פרופ' סקפה- שירותי בדיאות
 - 12.מור & מור שירותי רפואה
 - 13.צבי הרצברג
 - 14.דפנה וולף
 - 15.עפר וולף
 - 16.אנאמדיקל בע"מ
 - 17.אורלי באור
 - 18.יהודה באור
 - 19.חב' לוריא אירינה
 - 20.גמליאל דבח
 - 21.יובל צוברי
 - 22.מ.ד.ס המליניום בע"מ
 - 23.רות דותן-נסים
- כולם ע"י עוה"ד יוסף גרנות ו/או אח'

נגד

משיבות

- 1.הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב
ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
- 2.הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת השרון
ע"י ב"כ עו"ד אבי להם
- 3.בר-גול השקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אברהם לוי

פסק דין

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
1. עתירה המופנית כנגד החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב מתאריך 8.8.2016
(להלן: "ההחלטה" ו-"הועדה המחוזית", בהתאמה), בה אושרה תוכנית נקודתית רש/1100 (מס'
553-0155416), שהוגשה על ידי המשיבה 3 (להלן: "היזם") ולפיה למבנה מסחרי קיים בן 2 קומות



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאלי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

1 בחזית ושלוש קומות בעורף ברח' סוקולוב 34 רמת השרון, יתווספו 4 קומות נוספות שייעודן מסחר
2 ומשרדים, על הקומות הקיימות. כמו כן יתווספו 200 מ"ר לצרכי ציבור שיירשמו על שם הרשות
3 המקומית ואף יגדל קונטנר המבנה הקיים בהתאם לקווי הבניין החדשים (להלן: "התוכנית").
4 ביהמ"ש התבקש לבטל את החלטת הוועדה המחוזית.

טענות העותרים

2. לטענת העותרים, המבנה הקיים במקום מורכב משני אגפים ומהווה בית משותף. אגף קדמי
8 הממוקם בחזית רחוב סוקולוב ובו 35 יחידות משנה מהווה מרכז מסחרי הנושא את השם "שופינג"
9 (להלן: "האגף המסחרי") אליו מתייחסת התכנית, וכן אגף אחורי המכיל 12 יחידות משנה ומהווה
10 בניין למגורים (שני האגפים יחדיו להלן: "המבנה"), ובסה"כ 47 יחידות במבנה/הבית המשותף כולו.

3. חעותרים טוענו כי הם הבעלים של 18 יחידות בבית המשותף, המהווים לטענתם את רוב בעלי
12 היחידות, וכן הינם בעלים במשותף של חלק מנג המבנה ושל חלקים נוספים ברכוש המשותף עליהם
13 אמורה להתבצע הבניה נשוא התכנית. בנוסף טוענו כי הם בעלי זכויות הבניה האמורים לנבוע
14 מהתכנית. מאידך, היזם הוא הבעלים של 13 יחידות בבית המשותף מתוך 47 יחידות הקיימות בו
15 (28% מהיחידות בשני האגפים), או 13 יחידות מתוך 35 יחידות באגף המסחרי של הבית המשותף-
16 שהינו כאמור מרכז מסחרי (37% מהיחידות באגף המסחרי). יוזכר כי התכנית חלה רק על האגף
17 המסחרי.

4. כללית טענו העותרים, כי התכנית מבקשת לערנך מהפכה באגף המסחרי שהינו בית משותף
20 הבנוי ומאוכלס מזה שנים רבות באמצעות תוספת של 4 קומות על גג הבית המשותף בנוסף לקומות
21 הקיימות במבנה בפועל, תוך הריסה ובניה מהותית בשטחים משותפים נוספים השייכים לכלל בעלי
22 היחידות. לטענתם, התכנית מבקשת להוסיף ולשנות השימושים במסגרת הכית המשותף, לרבות
23 העברת שטחים בתוך הבית המשותף לרשות המקומית בדרך של "הפקעה"; הוספת ייעוד של "שטחי
24 ציבור" בתוך הבית המשותף; הותרת 300 מ"ר לשימוש עיקרי בתת קרקע במקום ו/או על חשבון
25 שטחי השירות הקיימים במקום ועוד.

5. משפטית טענו העותרים, כי לא ניתן לאשר את התכנית שעניינה "בית משותף", להבדיל
28 מ"קרקע", כשהיא מוגשת ע"י אחד מבעלי היחידות ברכוש המשותף, להבדיל ממגשים שהם מוסדות
29 התכנון, באופן המשנה את פני המבנה והופך אותו ממבנה בן 2 קומות למבנה בן 6 קומות, וזאת למרות
30 התנגדות רוב בעלי היחידות בבניין. לטענת העותרים מאחר והיזם אינו "בעל הקרקע" או "בעל עניין
31 בקרקע", כהגדרתם בסעיף 61א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון
32 והבניה") - כפי שתוקן בתיקון 101 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית
33



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 בבית משותף, התשע"ו-2016 (להלן: "התקנות החדשות"), אזי הוא אינו רשאי להגיש את התכנית.
2 כפועל יוצא שגתה הוועדה המחוזית בעצם אישור התוכנית ויש לכן לבטל האישור.
3
- 4 6. עוד טענו העותרים, כי לא ניתן לאשר את התכנית מחטנים שכלולה בה "הפקעה" של 200 מ"ר
5 שלא כדין, המהווים "תרומה" מהיום לוועדה המקומית/לרשות המקומית במקביל לאישור התכנית.
6 מעבר לאלה, נפלו פגמים מהותיים בהליך ההמלצה על התכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה
7 (המשיבה 2), עת רוב חברי הוועדה המקומית התנגדו לתוכנית וזאת לאחר שחברת ועדה חזרה בה
8 מהסכמתה לתמוך בה. כמו כן טענו כי לא היה מקום להעדיף תכנון נקודתי בכתובת הספציפית על פני
9 תכנון כולל לכלל האזור ולבסוף טענו, כי לא היה מקום לאשר את התוכנית נוכח הפגיעה הקשה
10 הכרוכה בה.
11
- 12 **תגובה המשיבה 1**
- 13 7. המשיבה 1 טענה, כי הוועדה המחוזית פעלה בסמכות ובסבירות תוך שקילת מכלול העובדות
14 והנתונים שהוצגו בפניה, לרבות התנגדות העותרים. ההחלטה לטענה אינה בלתי סבירה באופן
15 המצדיק התערבות ביהמ"ש עת בתי המשפט אינם נוטים להתערב בשיקול הדעת התכנוני של מוסדות
16 התכנון ואינם מחליפים שיקול דעתם תוך הפיכת ביהמ"ש ל"מתכנן עליו".
17
- 18 אשר לטענות העותרים טענה, כי אלה התעלמו מעובדות מהותיות שאינן עולות בקנה אחד עם
19 טיעוניהם ובהם:
- 20 א. התקנות החדשות נכנסו לתוקף זמן רב לאחר קבלת התוכנית ע"י הוועדה המחוזית, לאחר
21 שהוחלט על הפקדתה ולאחר שנשמעו ההתנגדויות לה וניתנה החלטה למתן תוקף, ומכאן
22 שהתקנות אינן חלות בענייננו.
- 23 ב. מעבר לכך, הדין שחל בעת קידום התוכנית בוועדה המחוזית ובעת קבלת ההחלטה על
24 הפקדתה, דומה בכלל הוועדות המחוזיות ולפיו כשמדובר בבית משותף על חלקה אחת,
25 מתייחסים לבנולות בבית המשותף כבעלות משותפת במושע בחלקה. לפיכך, רואים בכל מי
26 שהינו בעלים משותפים כמי שרשאי להגיש תוכנית מכוח בעלותו המשותפת במושע בבניין.
27 מכאן, שהמשיבה 3 הייתה רשאית להגיש את התוכנית.
- 28 ג. אשר לחזרה של אחת מחברות הוועדה המקומית מתמיכתה בהמלצת הוועדה לתמוך
29 בתכנית, אין בכך לטענת המשיבה 1 כדי להצדיק ביטול החלטת הוועדה המחוזית להפקיד
30 את התכנית, בהיות הוועדה המחוזית הגוף היחיד המוסמך לאשר את התכנית.
- 31 ד. אשר להפקעת 200 מ"ר משטח הבניה בכנין שייבנה לצרכי ציבור, זו אינה חורגת מגבול
32 החוקיות, מקום בו לא ניתן להחליף דרישה זו בשטח נוסף, מה גם שבהתאם לתקנות תוכנית
33 המתאר (סעיף 4.1.1(ד)), דרישה זו הינה דרישה סבירה והגיונית של התוכנית.



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 ה. אשר לטענת הינדפת תכנון כולל טרם אישור תוכנית נקודתית, אין ככך כדי לפגום בתוכנית
- 2 בהיות התוכנית הנקודתית תואמת את מוגמת התכנון הכוללנית המתהווה ברמת השרון וברח'
- 3 סוקולוב בפרט, ומכאן שאין להעדיף אוטומטית תוכניות כוללניות. לפיכך, יש להעדיף
- 4 התוכנית הנקודתית על פותוח כוללני.

5

6

תגובת המשיבה 2

- 7 8. המשיבה 2 טענה, כי הוועדה המקומית המליצה על התוכנית כדין בהתאם לסעיף 62(א) לחוק
- 8 התכנון והבניה. עוד הוסיפה, כי טענות העותרים עתה לא עלו במסגרת התנגדותם וכבר מיטעם זה יש
- 9 לדחותן. בכל הקשור עם חזרת חברת הוועדה המקומית מהצבעתה להמליץ על התוכנית, חזרה
- 10 המשיבה 2 על עמדת המשיבה 1 כי אין בכך כדי לגרוע מסמכות הפקדתה ואישורה על ידי המשיבה 1.
- 11 אשר להוספת שטחים לצרכי ציבור במסגרת התוכנית טענה, כי מדובר בשטחים נוספים על אלה
- 12 הקיימים ולא נלקחו מהקיימים. מעבר לאלה, התוכנית נמצאה ע"י המשיבות 1 ו-2 טובה וראויה
- 13 כמנוף להתחדשות עירונית ברח' סוקולוב ותואמת התוכנית הכוללנית שבהתחוות תוך ניצול המרחב
- 14 העירוני לטובת כלל הציבור ולפיכך עתרה לדחיית העתירה.

15

16

תגובת המשיבה 3

- 17 9. המשיבה 3 אף היא עתרה לדחיית העתירה. לטעמה, סוגיית הכינוי על גג האגף המסחרי
- 18 במבנה הוסדרה קניינית בתקנון הבית המשותף שהינו תקנון מוסכם ורשום שניתנה בו הסכמות כלל
- 19 בעלי הדירות בבית המשותף לעצם הבניה ולזכויות הבניה הנוספות, כאשר זכותה הקניינית של
- 20 המשיבה 3 בגג המיועד לבניה עולה כדי 97.24% ממנו. לטעמה, העותרים הסתירו מהוועדה המחוזית
- 21 את תקנון הבית המשותף ולפיכך נהגו שלא בתום לב וחוסר ניקיון כפיים. העותרים אמנם מפנים
- 22 בעתירתם לתקנון המוסכם, אך עדיין עומדים על כך שנושא זה יידון בערכאות אם וכאשר התוכנית
- 23 תאושר בעת הדין בבקשה להיתר בניה. לפיכך, עתרה לדחיית העתירה בשל אי גילוי עובדות אלה.
- 24 עוד טענה, כי בהתאם לתקנון המוסכם הוצמדה לדירה 24 שבבעלות המשיבה 3 וכן לדירה 25, 425
- 25 מ"ר משטח גג המבנה המסחרי. משכלל שטח הגג של המבנה המסחרי המיועד לבניה היא 516 מ"ר,
- 26 אזי למשיבה 3 למעלה מ-81% משטח הגג המיועד לבניה. ביתרת שטח הגג המיועד לבניה ובשל
- 27 צמידויות משותפות של המשיבה 3 וחברה בשם "סייפ-פוד בע"מ", יש למשיבה 3 96 מ"ר נוספים.
- 28 בסת"כ, אם כן, הינה בעלת 97.2% מזכויות הקניין בשטח הגג המיועד לבניה, בעוד שלעותרים 2.8%
- 29 בלבד משטח הרכוש המשותף בגג זה.

30

- 31 10. בכל הקשור עם שינוי השימושים בבית המשותף טענה, כי התוכנית אינה משנה מהייעודים
- 32 המותרים בתקנון הבית המשותף. בכל הקשור עם העברת שטחים לרשות המקומית לצרכי ציבור
- 33 טענה, כי מדובר בהוספת שטח לצרכי ציבור ולא בהעברת שטח וזאת משטח הבניה החדש ושלא על



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 חשבון העותרים. בכל הקשור עם התרת 300 מ"ר לשימוש וניקרי בתת קרקע במקום ואו על חשבון
- 2 שטחי השרות הקיימים היום, הפנתה המשיבה 3 להחלטת הוועדה המחוזית ולפיה אין מדובר
- 3 בתוספת שטחים כי אם 300 מ"ר לבינוי בתת קרקע מסך כל השטחים המאושרים לבינוי בתוכנית
- 4 וניתן לנייד אותם אל מועל לקרקע ובלבד שלא תהיה פגיעה בשטחי השירות המשותפים.
- 5
- 6 11. אשר לכמות היחידות בבית המשותף ציינה המשיבה 3, כי העותרים הינם בעלים של 18
- 7 יחידות אלא שהיא עצמה הינה בעלת 13 יחידות וכיחד עם סייפ-פוד בע"מ הינם בעלים של 15 יחידות.
- 8 לפיכך, אמנם העותרים הינה בעלי מירב בעלי היחידות, יחד עם זאת עפ"י התקנון המוסכם והרשום,
- 9 זכויות הבניה הנוספות, כמו גם הזכות לבנות ללא צורך בהסכמה נוספת של הדיירים, ניתנה לבעלי
- 10 דירות 18, 24 ו- 25 במבנה הרלוונטי שכולן בבעלות המשיבה 3. לפיכך, מספר היחידות חסר בשמעות.
- 11
- 12 12. בכל הקשור עם היות המבנה כולו מורכב משני אגפים, הפנתה המשיבה 3 לכך כי התקנון
- 13 המוסכם חל בשני האגפים ומונע התנגדות ותפרעה לבניה כאמור. עוד הוסיפה, כי דרישה להסכמה
- 14 מחודשת של יתר הדיירים – העותרים, מעבר לעולה מהתקנון הרשום, עלולה לחוות פתח לסחטנות
- 15 כפי שכבר עלה בפועל מצד אחת מבעלות הדירות שאינה נמנית על העותרים שדרשה פיצוי בסך חצי
- 16 מיליון ₪. המשיבה 3 אף הפנתה לדחיית התנגדות העותרים בוועדה המקומית ודחיית בקשת רשות
- 17 לערור לוועדה הארצית לתכנון ובניה. המשיבה 3 אף התייחסה לטענת העותרים באשר לחלוקת
- 18 הרכוש המשותף על גג הבית המשותף, כפי שנטען ע"י העותרים כטענה עובדתית מטעה.
- 19
- 20 13. אשר לצורך כהיות המשיבה 3 "בעלת עניין בקרקע" בשלמותה טענה המשיבה 3, כי היא בעלת
- 21 זכויות במושע בשתי החלקות בתוכנית המהוות את הבית המשותף. מעבר לכך, תיקון 101 לחוק
- 22 התכנון והבניה כפי שמוצא ביטוי בסעיף 61א' לחוק, מבקש להרחיב זכויות היוזם ולא לצמצמן, כך
- 23 שגם למי שהינו בעל עניין בחלק מסוים מהקרקע המהווה 75% או יותר ממנה, רשאי להגיש תכנית.
- 24
- 25 14. אשר לטענת העותרים כי נפלו פגמים בהליך המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה טענה
- 26 המשיבה 3, כי טענה זו לא עלתה בהתנגדויות, מה גם שטענת העותרים כי רוב חברי הוועדה התנגדו
- 27 לתוכנית מטעה באשר בכל ישיבה נוכחים מספר שונה של חברי מועצה, מה גם שהחלטת הוועדה
- 28 המקומית להמליץ התקבלה במועד ההצעה ואין מקום לפתוח הצבעות מחדש לאחר שחבר ועדה זה
- 29 או אחר מחליט לחזור בו מהסכמתו.
- 30
- 31 15. אשר להעדרת תכנון נקודתי על תכנון כולל, חזרה המשיבה 3 על נימוקי שתי המשיבות
- 32 האחרות. לבסוף טענה, כי ביהמ"ש אינו נוהג להתערב בהחלטות וועדות התכנון ועתרה לדחיית
- 33 העתירה.
- 34



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

המחלוקות שבין הצדדים

- 1
- 2 16. בתאריך 1.2.17 התקיים דיון בעתירה, לאחריו הגישו הצדדים סיכומיהם וביהמ"ש נפנה
- 3 להכריע בה כעת. קודם להכרעה תעלה השאלות השנויות במחלוקת. יצוין לעניין זה כי סיכומי
- 4 העותרים אמנם מתמקדים בחוסר אפשרות הוועדה המחוזית לאשר התכנית וחוסר אפשרות היזם
- 5 להגיש, אך הם אינם מוותרים על יתר טענותיהם כפי שעלו בעתירה ולפיכך אתיחס אף אליהן,
- 6 למרות טענת הפשיבות כי האמור בסיכומים מיותר את יתר טענות העותרים.
- 7
- 8 17. השאלות השנויות במחלוקת הן כדלקמן:
- 9 א. דחיית העתירה על הסף לנוכח העולה מהתקנון המוסכם.
- 10 ב. זכות היזם להגיש התכנית לנוכח הוראת סעיף 61א' לחוק התכנון והבניה והתקנות
- 11 החדשות.
- 12 ג. האם ניתן לאשר כמסגרת התכנית הקצאת 200 מ"ר לצרכי ציבור?
- 13 ד. האם ניתן לבטל ההחלטה להפקיד את התכנית ע"י הוועדה המחוזית רק משום שחברת
- 14 הוועדה המקומית חזרה בה מהסכמתה להמלצה על התכנית לאחר שההמלצה כבר ניתנה?
- 15 ה. האם היה בנסיבות מקום להעדיף תכנון כולל על פני תכנית נקודתית?
- 16 ו. הפגיעה בעותרים בשל התכנית.
- 17

הוראות התקנון המוסכם והתנהלות העותרים-טענה מקדמית

- 18 18. סעיף 7 לתקנון המוסכם שכותרתו "זכויות בניה נוספות" מציין בחלקו הרלוונטיים כך:
- 19 "7.1 בעלי הדירה הידועה כדירה מספר משנה 69,70/18 יהיו רשאים לבנות בשטחים
- 20 שהוצמדו ו/או יוצמדו לדירתם עפ"י תקנון זה, ובכלל זה לחלק הדירה ו/או
- 21 הצמודותיה למספר יחידות חדשות, שכל אחת מהן רזיה להרשם כיחידה נפרדת
- 22 בבית המשותף וכן להתקין פתחים שיאפשרו גישה במעברים המשותפים שבבית
- 23 ליחידות אלה והכל מבלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות שבבית.
- 24 7.2 כל אחד מבעלי הדירות הידועות כדירות מספר משנה 69,70/24,25 יהיה רשאי
- 25 לבנות על הגגות שהוצמדו לדירתו עפ"י תקנון זה, מבלי להזדקק להסכמתם של
- 26 יתר בעלי הדירות שבבית, הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות לתכנון
- 27 ולבניה.
- 28 ...
- 29 במידת הצורך יהיו בעלי דירות 69,70/24,25 רשאים להעתיק על חשבונם מהגג
- 30 הקיים אל הגג שיבנה מעל הבניה החדשה, את אותם מבנים ו/או מתקנים
- 31 המהווים רכוש משותף של הבית כולו או חלקו, ו/או המיועדים לשרת את כלל
- 32 דיירי הבית או חלקם בכלל זה חדר המכונות, מעלית, מתקני מיזוג אוויר וכו'.
- 33 במידה והדבר יהא נחוץ מסיבות הנדסיות ו/או טכניות, יהיו בעלי הדירות
- 34 69,70/24,25 רשאים להפסיק הפעלת המעלית לפרק זמן מינימלי שיהא נחוץ
- 35 לצורך העתקת חדר מכונות המעלית, אל הגג החדש והוספת תחנות נוספות
- 36 למעלית בקומות נוספות אם תיבניה, וזאת על חשבון בעלי דירות אלה.
- 37 להסרת ספק מוסכם ומוצהר בזה כי המעלית תשרת גם את הקומות הנוספות, אם
- 38 תיבניה.
- 39 בעלי הדירות שבבית ימנעו מכל הפרעה ו/או התנגדות לבניה הנוספת כאמור,
- 40 בכלל זה לא יהיו בעלי הדירות שבבית זכאים לפיצוי כלשהו בגין אי נוחות, הפסד
- 41



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

1 הנאה, הפרעות ו/או מטרדים שמוניים סבירים העלולים להגרם להם במהלך
2 עבודות הבניה." (ההדגשות שלי א.ב.)
3
4 19. במילים אחרות, לבעלי הדירות הרלוונטיים זכויות בניה בשטחים המוצמדים לדירותיהם
5 ללא כל אפשרות התנגדות של יתר בעלי הדירות ותוך התחייבות בעלי הדירות האחרים להימנע
6 מהפרעה או התנגדות לבניה וכן תוך מניעת כל פיצוי ליתר בעלי הדירות בשל עבודות הבניה. עוד ניתן
7 ללמוד מהתקנון המוסכם, כי אין מדובר על הרחבה בלבד של דירה זו או אחרת, אלא כי ניתן לבקש
8 לבנות לגובה שכן בתקנון המוסכם מצוין "בקומות נוספות". מכאן שהתקנון המוסכם מתיר לאותם
9 בעלי דירות רלוונטיים לפנות לרשויות התכנון והבניה ולבקש לבנות בשטחים הצמודים לדירותיהם.
10 אין חולק בנסיבות כי הזכויות מצויות על גג האגף המסחרי של המבנה. עוד אין חולק כי על גג זה לזום
11 97.2% מהזכויות בין בצמידות פרטנית ובין בצמידות משותפת ולכן הינו רשאי על פי התקנון לבקש
12 מרשויות התכנון והבניה לבנות על הגג כאמור. רשות זו הינה רשות הנתונה לו מכוח התקנון המוסכם
13 המחייב את כלל בעלי הנכסים בבית המשותף לאחר שנתנו לו את הסכמתם כמפורט בו (ר' סעיף 62
14 לחוק הניקודקעין, תשכ"ט-1969). מכאן, שעצם העלאת הטענה בדבר יכולת הזום לפנות לרשויות
15 התכנון והבניה לצורך בניה ברכושו מעלה קושי מובהק, שאפילו לא אראה בו חוסר תום לב בהפעלת
16 זכות הגישה לערכאה המנהלית, עדיין יש לראות בו משום התנחלות דו ערכית מצד העותרים לעניין
17 עצם יכולת הזום להגיש תכנית בניה על הצמוד לרכושו שהינה עיקר טענת העותרים כאמור. יחד עם
18 זאת לא אדחה את העתירה מחמת סיבה זו גרידא, כיוון שלטעמי יש מקום לדחות העתירה לגופה כפי
19 שיובהר להלן.
20

הרשאי הזום להגיש התכנית?

21 20. סעיף 61א(ב) ו-(ג) לחוק התכנון והבניה קובעים כך (ההדגשות שלי א.ב.):
22
23 "61א(ב) משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה
24 הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום
25 מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע (להלן – מגיש התכנית), רשאים
26 להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה
27 התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית.
28 (ב) לענין סעיף קטן (ג), יראו כמי שיש לו ענין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד
29 שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגביו
30 התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי הענין:
31 (1) מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או
32 יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע
33 הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (בפסקה זו – קרקע של בעל זכות אחר);
34 לענין פסקה זו, "פגיעה" – אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד
35 מאלה:
36 (א) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל
37 הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח';
38 (ב) העלייה בשווייה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן
39 משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול
40 באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 (2) לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו'1
2 לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית – מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר
3 המשפטים לאחר התייעצות עם שר האוצר, ובלבד שאין בתכנית שהוא
4 מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות
5 אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור.
6
- 7 נוסח זה של החוק נובע מתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. קודם לתיקון זה נוסח סעיף 61א(ב) היה
8 כדלקמן:
- 9 "משרד ממשלתי, וועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום ברחבה, וכן בעל
10 קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע (להלן: "מגיש התכנית"), רשאים להכין תכנית
11 מתאר מקומית או מפורטת ולהגיש לועדה המקומית.
12
- 13 השוואה בין שני הנוסחים מלמדת כי תיקון 101 ביקש להרחיב את אפשרות הגשת התוכניות לעומת
14 העבר. כבר בכך יש כדי ללמד על כך שגם מי שהינו בעל זכות בבית משותף רשאי להגיש תכנית בהתאם
15 לתנאי התיקון (נ' סעיף 61א(ב)1(2)), אלא שנכון למועד תיקון החוק וכך גם למועד הגשת התכנית דנא
16 טרם פורסמו התקנות החדשות שמבקשות ללמד על האופן הראוי להגשת בקשות בבית משותף.
17
- 18 21. עוד לא יכול להיות חולק, כי רשויות התכנון, כפי שהעידו על עצמן, קיבלו תוכניות המוגשות
19 ע"י מי שהינם "בעלי עניין בקרקע" בבתים משותפים עוד קודם לתיקון 101 ואף לאחריו קודם לפרסום
20 התקנות החדשות. במילים אחרות, בעלי עניין במקרקעין היו גם מי שהינם בעלי דירות בבתים
21 משותפים כאשר הוועדות המחוזיות בישראל ראו במגיש תכניות בבית משותף כאלה שהינם בעלים
22 במקרקעין בבוטע.
23
- 24 העותרים טענו לעניין זה כי היום אינו בעל קרקע או בעל עניין בקרקע, שכן יש לפרש המונח "קרקע"
25 ככתבו וכלשונו ולפיכך אין מדובר בבעל זכויות בדירה בבית משותף. לטעמם המחוקק אבחן היטב בין
26 מונחים כמו מקרקעין, קרקע ובניין כאשר "קרקע" הינה האדמה בלבד. באופן דומה סעיף 1 לחוק
27 המקרקעין הגדיר "מקרקעין" כ"קרקע, כל הבנוי עליה וכל דבר המחובר אליה חיבור של קבע..."
28 וכך גם בהגדרה מילונית של "קרקע" מצוין כי עסקינן רק "אדמה" (מילון אבן שושן). ומשנבנה מבנה
29 על הקרקע כבר לא מדובר בקרקע אלא במקרקעין. מכאן שבית משותף אינו יכול להיות קרקע לאחר
30 שכבר בנו עליה ולפיכך, היום לא היה רשאי להגיש התכנית על קרקע בנויה.
31
- 32 22. לטעמי נפלה אצל העותרים שגגה בעניין זה. תחילה אציין, כי רשויות התכנון והבניה אפשרו
33 בעבר לבעלי דירות בבתים משותפים להגיש תכניות. בעצם עובדה זו יש כדי ללמד על כך שרשויות
34 התכנון פרשו את החוק כמאפשר להן לעשות כן. לא מיותר לציין, כי בתי המשפט נותנים משקל לא
35 מבוטל לאופן יישום החוק בפועל ע"י הגופים המקצועיים הפועלים מכוחו ואליהם מיועד החוק בעקרו



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

עת"מ 16-09-61073 גבריאלי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 כאופן הניהול הסביר. ר' למשל בג"צ 142/89 תנועת לאו"ר נ' יו"ר הכנסת, פ"ד מוד(3) 529, 551 (1990)
- 2 שם קובע הש' ברק (כתוארו אז) כך:
- 3 "רשות שלטונית המופקדת על ביצועו של חוק מתמחה בו, יודעת יפה את כוחו
- 4 ומגבלותיו, וערה למלאו הבעיות שכל פירוש אפשרי יעורר. על-כן, על בית המשפט
- 5 להטות אוזן לפירושה של הרשות המבצעת את החוק ולהערוותיה".
- 6
- 7 יישום זה אינו בלתי סביר ול פניו באופן שיביא לביטול הפרקטיקה שנהגה על ההשלכות הרוות הגורל
- 8 שיכול ותהיה לקביעה שכזו על תוכניות שכבר אושרו בעבר.
- 9
- 10 מעבר לכך, ועדות התכנון, על אף העובדה ולפיה הינן נדרשות לבחון את שאלת היותו של מגיש התכנית
- 11 בעל קרקע או בעל עניין בקרקע, אינן מבררות מחלוקות קנייניות ועיקר יעודן הינו תכנוני (ר' לעניין
- 12 זה בג"צ 1578/90 איזון נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ואח' (24.10.90) בו קבע ביהמ"ש העליון
- 13 כי: "אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת או אם יוצא שלכאורה יש למבקש זכויות בניה
- 14 מבחינת דיני הקניין או שבאין התנגדות לאחר שנשלחו הודעות כדין לזכאים, אין זכויות הקניין שנויות
- 15 במחלוקת, תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות
- 16 בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והמנוקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד"; וכן
- 17 יענינו 8748/03 ועדת ערר מחוז ת"א נ' סילבנה פואה (20.6.2005) הש' טירקל; ועוד). מכאן, שגם
- 18 בטקוס בו קיימת מחלוקת בשאלה קניינית עדיין ניתן לדון בתוכנית הבניה שהוגשה.
- 19
- 20 עוד ובנוסף, תיקון 101 לחוק התכנון והבניה בא להגדיל את הגופים הרשאים להגיש תכניות לוועדות
- 21 התכנון והבניה כעולה מנוסח החוק הקודם וזה החדש שבא בטעליו. מכאן שאין לומר שהתיקון לחוק
- 22 מבקש ליתר את המקרים שבהם יוגשו תכניות על ידי בעלי דירות בבתים משותפים.
- 23
- 24 לא התעלמתי בעניין זה מנוסח התקנות החדשות שיש בהן אמנם כדי לצמצם את המקרים בהן תוגשנה
- 25 תוכניות בבתים משותפים, אלא שאין מחלוקת כי התקנות החדשות לא היו בתוקף ביום מתן התוקף
- 26 לתוכנית דנא (יום תחילת התקנות החדשות הינו 3 חודשים לאחר פרסומן בתאריך 9.5.2016 היינו
- 27 9.8.2016 והן מציגות כמפורש כי הן תחולנה "על תכנית שתוגש ביום התחילה או אחריו"). התוכנית
- 28 הוגשה לוועדה המחוזית ב-10.3.2015 ואושרה על ידה בתאריך 8.8.2016. ומכאן שהתקנות אינן
- 29 יכולות לפגוע באפשרות הגשת התוכנית ע"י היזם בנסיבות לאחר שהוועדה המחוזית פעלה בעניין
- 30 היזם כפי שפעלה בנושא זה בעבר.
- 31
- 32 23. המסקנה המתבקשת הינה, כי קיימת הבחנה ברורה בין הזכות ליזום, לזכות לממש. ליזום
- 33 אמנם הייתה אפשרות חוקית להגיש את התוכנית לוועדה וליזום אותה. ככל שסבורים העותרים שאין
- 34 בידיהם את הזכות לממש בשל קשיים קנייניים כי אז פתוחה בפניהם הדלת לביהמ"ש האזרחי לקביעת



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

עת"מ 16-09-61073 גבריאלי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 זכויותיהם או להגבלת זכויותיו. מכל מקום העותרים בשלב זה בוודאי שאינם נפגעים מעצם מתן
2 זכויות במסגרת התכנית כפי טענתם הם. מכאן שדין טענתם העיקרית של העותרים להידחות.
3
4 **הקצאת 200 מ"ר בתוכנית לצרכי ציבור**
- 5 24. העותרים טוענו, כי התוכנית כוללת "הפקעה" שלא כדין של 200 מ"ר לצרכי ציבור – שטח
6 רצפות – לצרכי קהילה, תרבות ושירותים ציבוריים, ללא הסבר ובמיוחד כאשר לא נערך כל דיון
7 בנחיצותם, מה גם שבתחילה דובר על 80-100 מ"ר אותם היוזם הציע ואלה גדלו ל-200 מ"ר. מכאן
8 שמדובר לטענת העותרים בהפקעה ללא תמורה מה גם שהיוזם הינו מי שאמור לבנות אותם עבור
9 הרשות או לכל הפחות עסקינן בהסכם פסול בין היוזם לרשות הכולל "מטלת ציבורית" או "תרומה"
10 של בעל עניין שהינם בלתי חוקיים ודינם להתבטל. לטענת העותרים, הוועדה המחוזית אמנם
11 התייחסה לנושא זה וציינה כי השטח הציבורי יהא ברמת מעטפת בלבד ועוד ציינה כי התכנית אינה
12 מטילה על היוזם חובה לשאת במימון הקמת קומה זו אם כי עצם ההפקעה הינו חוקי והותירה אותה
13 על כנה, אך יחד עם זאת, עסקינן בהפקעה שהינה תולדה של הצעת היוזם ללא דיון ציבורי בצורך
14 בביצוע ההפקעה. מעבר לכך הדין מכיר בהפקעת מקרקעין לצורכי ציבור כעולה מסעיף 188(א) לחוק
15 התכנון והבניה, אך לא בהפקעת זכויות בניה או זכות ערטילאית אחרת. עוד ציינו העותרים, כי מדובר
16 בבניה גם ברכוש המשותף השייך להם וניצול זכויות הבניה שלהם עצמם תוך פגיעה בקניינם. לפיכך
17 עתרו לביטול אישור ההפקעה בתכנית.
18
- 19 25. המשיבה 1 ציינה לעניין זה כי אין מדובר בשטח הנלקח מהרכוש המשותף של העותרים אלא
20 בהפקעה בתוספת השטח שמוסיפה התכנית למקרקעין. עוד ציינה כי הוועדה התייחסה לעניין זה
21 וקבעה בפועל כי ההפקעה תבוצע בהתאם לדין. דהיינו אינה מתיימרת להורות הוראות שאינן כדין.
22 מכל מקום הפקעה לטובת הציבור בתוך מבנה הינה דרישה שכבר הוכרה בפסיקה.
23
- 24 26. נדמה כי טענתם זו של העותרים אינה יכולה לעמוד. אמנם מנסים העותרים להעלות
25 התנהלות לא ראויה שבין היוזם לוועדה המקומית לתכנון ובניה מקום בו יזם מציע חלק מהתוכנית
26 המוצעת לטובת הציבור במטרה לקדם את התכנית מעין "מתנת בלתי ראויה", אך נדמה כי בצדק
27 מפנה המשיבה 1 לפסיקה בה צויין, בכל הקשור עם תוכניות הנאפשרות הקצאת קרקע לצרכי ציבור
28 כחלק מתוכנית בניה בתוך המבנה, כי: "זוהי אם כן תכלית ראויה ומוצדקת במדינה בה כמות
29 הקרקעות הולכת ומצטמצמת ויש בה כדי לייעל את השימוש במקרקעין גם לצרכי ציבור כחלק
30 מהתועלת הציבורית כמו גם ההתייעלות הנדרשת בתכניות כגון דא" (ר' עת"מ (ת"א) 40263-12-15
31 טויסטר נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ת"א (22.6.2016)). די אם כן בכך כדי לאפשר
32 הקצאת חלק מהתוכנית לצרכי ציבור אפילו עסקינן בבניין להבדיל מ"קרקע", והרי לטענתו של ב"כ
33 העותרים "מקרקעין" לפי סעיף 1 לחוק המקרקעין כוללים "קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 אחר המחובר אליה חיבור של קבע...". אם כך מדוע שלא ניתן יהיה לייחד לצרכי ציבור בדרך של
2 הפקעה גם חלק ממבנה אתמהה!
- 3 המסקנה הינה כי למרות אופן ההתייחסות להפקעה בדיונים השונים לקראת ההמלצה על התוכנית,
4 עצם ביצועה הינו אפשרי ולכן סביר גם לאפשר זאת לטובת הציבור מבלי שתהא בכך פגיעה בזכויות
5 העותרים במקרקעין.
- 6
- 7 **תקינות ההליך בוועדה המקומית לתכנון ובנייה**
- 8 27. העותרים טענו, כי הוועדה המקומית המליצה בפני הוועדה המחוזית על הגשת התוכנית
9 בהחלטה מיושבת מתאריך 30.3.2014, אלא שההחלטה, שהתקבלה בתחילה ברוב של 6 כנגד 5
10 שהתנגדו לה, נהפכה למעשה לאחר שאחת מהמצביעות בעד התכנית-ד"ר איריס קלקא-חזרה בה
11 בסמוך למועד ההצבעה מההסכמתה ושלחה הודעה בכתב בה היא מתנגדת לתוכנית. דיון חוזר התקיים
12 בוועדה המקומית לתכנון ובנייה אך לא נערכה הצבעה מחודשת למרות שעתה קיים רוב של 6
13 למתנגדים לתכנית כנגד 5 התומכים בה. מכך התעלמה לטענת העותרים הוועדה המחוזית.
14 עוד טענו, כי להבדיל מהיזום, שהפיץ מכתבים בפני חברי הוועדה המקומית, להם עצמם לא ניתנה
15 האפשרות להשתתף בחליטים ועל כך קמו טרוניות. העותרים אף הפנו לפרוטוקול הוועדה ובה
16 "תורם" היזם בתחילה 80-100 מ"ר משטח המבנה לצרכי ציבור, שטח שגדל אח"כ ל-200 מ"ר.
17 לפיכך עתרו להורות לוועדה המקומית לקיים דיון והצבעה חוזרים בהחלטה להמליץ בפני הוועדה
18 המחוזית על התוכנית, ובהתאם לקיים דיון חוזר בפני הוועדה המחוזית.
- 19
- 20 28. המשיבה 1 טענה, כי טענות אלה ביחס לתקינות ההליך בוועדה המקומית לא עלו כטרוניות
21 במסגרת ההתנגדויות שהוגשו אלא רק במהלך הדיון בהתנגדויות. מכל מקום אין זה משנה אם חברת
22 הוועדה המקומית חזרה בה מההסכמתה אם לאו, כיוון שהתוכנית מצויה בגדר סמכותה של הוועדה
23 המחוזית בלבד והיא זו שמוסמכת לאשרה. הוועדה המקומית הינה גוף ממליץ בלבד ולכן אין בשינוי
24 דעתה של חברת הוועדה המקומית כדי למנוע מהוועדה המחוזית מלאשר התוכנית או
25 לשנותה/לבטלה. מכל מקום בוועדה המקומית הוחלט בעת קיומו של הדיון החוזר להוריד את נושא
26 ההצבעה החוזרת מסדר היום.
- 27 עוד הדגישה, כי ליוזם הזכות להגיש התוכנית ישירות לוועדה המחוזית ומכאן שהוועדה המחוזית
28 רשאית לאשר התוכנית גם ללא צורך בהמלצת הוועדה המקומית.
- 29 לבסוף ציינה, כי אין כל וודאות שהחלטת הוועדה המקומית הייתה משתנה באשר ישנם חברי וועדה
30 נוספים מעבר לאותם 12 חברים שדעתם יכלה להשפיע אף היא.
- 31 המשיבה 2 חזרה על טענות המשיבה 1 למעשה, והמשיבה 3 חזרה עליהם אף היא.
- 32
- 33 29. לגופן של טענות, לא סברתי כי נפל פגם אקוטי המצדיק החזרת הדיון לוועדה המקומית
34 להצבעה נוספת ולדיון נוסף בפני הוועדה המחוזית. תחילה יצוין, כי בהעדר טיעון מסודר בעניין זה



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

עת"מ 16-09-61073 גבריאלי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 במסגרת התנגדות אותה הגישו העותרים לוועדה המחוזית פוגמת בעצם העלאת הטענה עיי העותרים
- 2 עתה.
- 3 מעבר לכך, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים, מדובר בתוכנית המצויה בסמכותה הבלעדית של הוועדה
- 4 המחוזית לתכנון ובניה (ר' סעיף 62 לחוק התכנון והבניה) ומכאן שלהמלצת הוועדה המקומית אין
- 5 כוח למנוע מהיוזם להגיש את התוכנית לוועדה המחוזית ולקבל ממנה ישירות את כרכת הדרך גם ללא
- 6 המלצה שכזו (ס' 62(ד) לחוק התכנון והבניה). מכאן, שגם לו נפלה תקלה בקבלת המלצת הוועדה
- 7 המקומית, אין בכך כדי לפגוע בסמכות הוועדה המחוזית לאשר התוכנית כפי שבוצע אמנם בפועל.
- 8
- 9 לגופה של טענה בדבר חזרת חברת הוועדה המקומית מהסכמתה, נדמה כי התנהלות שכזו מוטב היה
- 10 לה לולא התבצעה. משעלה נושא ההמלצה על התכנית להצבעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה,
- 11 וההצבעה הייתה בעד אישורה, קשה להלום מצב בו יבקש אחד מחברי הוועדה לחזור בו מהצבעתו
- 12 לאחר שההצבעה התבצעה, אלא אם כן נפל בחליך פגם חמור המחייב החזרתה לדיון וגם אז שלא
- 13 כלאחר יד. יובהר, כי פגם שכזה לא מצאתי בגסיבות ואבהיר.
- 14 במכתב החזרה מההסכמה אותו שלחה ד"ר קלקא (נספח ז1) לעתירה) נטען, כי לא הייתה בפני הגבי
- 15 קלקא אינדיקציה לגבי גובה המבנה ולכן לשינוי המהותי שיבוצע בו ומכאן שתוצאות ההחלטה גם לא
- 16 היו ברורות לה. בכל הכבוד הראוי נדמה כי נימוקי החזרה מההסכמה, ובחם חסר במידע הקיים לו
- 17 לחבר הוועדה מקום בו לא הוכח כי לא ניתן היה לקבל המידע או שנמסר מידע מטעה, אינם כאלה
- 18 שיש בהם כדי להצדיק קיומו של דיון והצבעה חוזרת. מוטב היה לו כלל המידע היה נמסר לחברי
- 19 הוועדה עוד קודם או במעמד ההצבעה הראשונה ולא לאחר חזרה ותהייה נוספת, שכן אחרת קשה
- 20 לתאר מצב בו וועדות מקומיות תתמקדנה, על ההחלטות הנדרשות מהן לקבל חדשות לבקרים, לו
- 21 חבריהן יהיו רשאים לחזור בהם מהצבעתם "לאחר שיקול נוסף". ואף מעבר לכך אך סכיר לראות
- 22 בחברי הוועדה המקומית אנשים הבקיאים בהליכי התכנון השונים המסוגלים אף לשאול שאלות
- 23 רלוונטיות בנושאים שאינם נחירים להם במהלך הדיון והם אף זכאים למענה הולם מצד הגופים
- 24 המקצועיים בוועדה. לפיכך, בהיעדר טעם אמיתי לקיומו של דיון נוסף בוועדה המקומית, אין לי אלא
- 25 לקבל את החלטת הרוב כמחייבת, ולכן גם לקבוע כי לא נפל כל פגם בהתנהלות הוועדה המקומית
- 26 במתן ההמלצה כאמור.
- 27
- 28 **העדרת תכנון כולל על תכנון נקודתי**
- 29 30. העותרים טענו כי אין לחינדיף תכנון נקודתי על פני תכנון כולל של כלל הרחוב וכי יש להמתין
- 30 לתוכנית כוללת ולא לתכנן נקודתי כאמור. תכנון כולל, כך טענו, ייתן מענה לכלל הנושאים
- 31 התכנוניים כמו נושאי תחבורה וחניה הקיימים ברחוב, שיחמירו בשל הגדלת זכויות הבניה. כך גם
- 32 יתכן ויחא צורך לשמר חלק מהמבנים ברחוב דוגמת המבנה דטא ולפיכך אין לקדם את בניית הרחוב
- 33 "טלאי על טלאי". מעבר לכך כיום הבניינים ברחוב הינם בני 3 קומות ואישור התוכנית יבית את
- 34 המבנה לשש קומות ויהפוך המבנה לחריג בסביבתו. החלטת הוועדה לאמץ תכנון נקודתי על פני תכנון



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאלי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- 1 כולל בנימוק כי קיימת מגמת תכנון בהתהוות לרחוב אינה מספקת כדי להוות חריג לכלל המחייב
- 2 תכנון כולל כאמור ואין בנימוק זה כדי לעמוד במבחני הפסיקה.
- 3
- 4 31. המשיבה 1 טענה, כי אמנם על דרך הכלל יש להעדיף תכנון כולל, יחד עם זאת, כאשר קיימת
- 5 תוכנית המועילה הן לתושבים והן למצוקות הקיימות במשרדים, הדבר עדיף על פני ההמתנה עד
- 6 שהתוכנית הכוללת תאושר, אם בכלל תאושר, בזמן הקרוב.
- 7 מעבר לכך, היות והתכנון הנקודתי מושא התכנית, תואם את מגמות התוכנית הכוללת אשר
- 8 בהתהוות של רמת השרון, ובפרט את מגמת ההתחדשות העירונית לאורכו של רחוב סוקולוב, הרי
- 9 שאין להעדיף באופן אוטומטי תוכניות כוללניות, וכי במקרים מסוימים, כמו בענייננו, ניתן ונכון
- 10 לאשר תוכניות נקודתיות שאינן סותרות את המתווה הכוללני.
- 11
- 12 המשיבה 2 טענה טענה דומות תוך שהוסיפה כי בהתאם לתמ"א 38 צפוי הרחוב לינות לגובה
- 13 העולה על גובה התוכנית דנא מה גם שהתוכנית הנקודתית תואמת את תוכנית המתאר הכוללת
- 14 רש/3838 וההנחיות המרחביות ומכאן שאינה חריג או טלאי על טלאי.
- 15
- 16 המשיבה 3 חזרה על עמדת שתי המשיבות האחרות.
- 17
- 18 32. לטעמי, על אף העובדה ולפיה ברגיל יש להעדיף תוכנית כוללת על פני תוכנית נקודתית, נדמה
- 19 כי נסיבותיו הפרטניות של מקרה זה מלמדות דווקא כי החריג לכלל אפשרי ואסביר.
- 20 בעע"מ 8909/13 הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (4.3.2015) (להלן: "עניין
- 21 הרמלין") מציין כב' השי' סולברג כי:
- 22 "דעת לנבון נקל, כי יש טעם רב בהעדפת תכנון כולל למתווה פיתוחו של מושב, על פני
- 23 מלאכה של טלאי על טלאי, פרי אישורן של תכניות נקודתיות הממוקדות בקידום עניינו
- 24 של היחיד". (ס' 54 לפסה"ד).
- 25
- 26 יחד עם זאת, הוא מוסיף בסעיף 59 לפסה"ד כי:
- 27 "אשר לתכנון כולל, מדובר בהעדפה מוצדקת, אך רק בהעדפה; לא בחזות הכל"
- 28
- 29 ומסביר כי לציר הזמן חשיבות רבה עת מתמהמה התכנון הכולל מזה ולא מאושרות תוכניות נקודתיות
- 30 מזה ומסכם:
- 31 "גרידת רגליים' בקידום תכנון כולל על-ידי מי מן המשיבים, לא תוכל לעלות בקנה
- 32 אחד עם המשך התנגדות לאישור התכנית על סמך העדרו".
- 33
- 34 ביהמ"ש אינו קובע בעניין הרמלין מהו פרק הזמן הנדרש לתכנון כולל אלא מציין כי עסקין ב"זמן
- 35 סביר" בשל ריבוי המשתנים ממקום למקום (ס' 63 לפסה"ד).
- 36



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

33. בנסיבות המקרה דנא מסבירה הוועדה המחוזית בהחלטתה כי ניתן לאשר את התוכנית
- הנקודתית בהעדר תוכנית כוללת, באשר התוכנית הנקודתית תואמת את התוכנית הכוללת
- שבהתחווה. איש מהצדדים אינו מתייחס לצורך בבחינת ה"זמן הסביר" שחלף ללא תכנון כוללני
- למתחם בו עסקין, אלא מתייחס ביהמ"ש העליון בעניין הרמלין כתנאי לאישור תכנית נקודתית, אלא
- לצורך בתוכנית נקודתית אם בכלל. משאין התייחסות פרטנית לנושא זה, ועניין זה עומד לפתחם של
- העותרים, אין להם לבוא טרזניה לאיש אלא לעצמם בלבד.
- 7
- 8 ייאמר מעבר לנדרש, כי התוכנית מתאימה לרחוב סוקולוב נמצאה בעת הרלוונטית בהכנה (רש/3838).
- 9 עיון באינטרנט, מיעבר לנדרש, מיעלה כי זו אושרה ב-2.5.2017 ומתייחסת גם לרחוב סוקולוב בו
- 10 עסקין. על פי תשובת המשיבה 2 לעתירה ניתן לבנות ברחוב סוקולוב מכוח תמ"א 38 לגובה היכול
- 11 לעלות על הגובה המתוכנן בתוכנית דנא, טענה העומדת בבסיס טרזניית העותרים. מכאן, שכלל רחוב
- 12 סוקולוב עומד בתנאי הדין לעניין קיומה של תוכנית כוללת להגבהת המבנים ברחוב בכללותו.
- 13 משתוכנית זו הייתה כאמור בהכנה במועד מתן החלטת הוועדה המחוזית בענייננו וכאשר הוועדה
- 14 המחוזית מצאה את התוכנית הנקודתית תואמת את התוכנית הכוללת, לא מצאתי כי הקדמת מועד
- 15 אישור התוכנית הנקודתית קודם לאישור התוכנית הכוללת ובשל אותה תאימות, פוגם בפועל
- 16 באישורה. הקדמת מושכלת כאמור, הנשמכת על תכנון קיים (תכנית כוללת לרמת השרון רש/3838)
- 17 למול תכנית נקודתית ההולמת את דרישת הדין למגמת ההליך הכולל ולא הנקודתית, לא אמורה להסב
- 18 נזק מיוחד לעותרים בנסיבות, לעצם ההליך ולכלל התושבים.
- 19 המסקנה היא כי אישור התוכנית הנקודתית בהיותה תואמת את התכנון המתחווה (שכבר נכנס לתוקף
- 20 כאמור), אינה פוגמת בנסיבות בצורך בקיומה של תוכנית כוללת כעניין של כלל. התוכנית הנקודתית
- 21 מאמצת תכנון דומה המצוי בשלבי תכנון לרחוב סוקולוב, כפי שהיה בעת הרלוונטית, ואין לוטר כי
- 22 קמה סטייה יוצאת דופן המחייבת לכן התערבות ביהמ"ש ולפיכך דין הטענה להידחות.

פגיעה בעותרים

34. העותרים טענו כי התוכנית פוגעת בהם קשות לרבות ביחידות שבבעלותם ואף תגרום לנזק
- בלתי הפיך לציבור בכללותו. לטעמם המבנה משמש כ"מרכז רפואי" המעסיק עשרות רופאים ומשרת
- עשרות אלפי מטופלים.
- 28 הוועדה המחוזית מצידה דחתה הטענה. לטעמה אין בתכנית כדי להפסיק את פעילות המרפאות אלא
- 29 שבכך ראו העותרים נימוק בלתי סביר באופן קיצוני ואף צירפו את חוה"ד של האדריכל מר לרמן
- 30 (נספח ח' לעתירה). העותרים הסבירו כי עסקין במבנה ייחודי, מואר, מרווח ונגיש לנכים, בו רוב
- 31 המשרדים משמשים כ-55 רופאים המשרתים כאמור עשרות אלפי מטופלים בשנה ושימוש התכנית
- 32 יביא בפועל להפסקת פעילות המרפאות. הוועדה שהייתה ערה לקושי שבבניה והמשך השימוש
- 33 במרפאות ציינה בהחלטתה כי בעת מתן היתר הבניה יתווסף לו תנאי לתאום עם היחידה הסביבתית
- 34 בנושא המשך תפקוד המבנה בעת הבניה תוך עמידה בקריטריונים של רעש, אבק, שעות פעילות



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

עת"מ 16-09-61073 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

- וכיוצ"ב, אלא שהעותרים סבורים שאין מדובר באמירות מעשיות והעותרים יאלצו להפסיק פעילותם
במרפאות שבבניין תוך חיפוש מרפאות חלופיות ובפועל הדבר יביא לסגירת המרכז הרפואי לא רק
לזמן הבניה אלא בכלל, בכך גם יפגעו תושבי רמת השרון. (רי מכתבי רופאים וכן חתימות המתנגדים
לתוכנית נספחים י" 1-3 לנתירה).
- עוד הוסיפו, כי התוכנית משנה את המבנה מבניין בן 2 קומות לבניין בן 6 קומות באופן המשנה את
מכובדות המבנה ואופיו. בנוסף יבוטל האור הטבעי הנובע מתקרתו העגולה והשקופה כיום המאירה
אותו באור טבעי. כיפה זו תיהרס בבניה למרות שהינה רכוש משותף ובמקומה תיבנה תקרה רגילה
שתנטל האור והאלמנט האדריכלי הייחודי הקיים במבנה.
35. הנתבעת 1 הפנתה להחלטת הוועדה המחוזית וסמכה עליה את ידה. במסגרת ההחלטה (ס' 2
לה) קבעה הוועדה המחוזית כך:
- "...לטענה כי התכנית המבוקשת פוגעת קשות במתנגדים וביחידות שבעלותם,
ותיגרם לנזק בלתי הפיך לציבור בכללתו מהטעמים הנאים:
(1) הפסקת פעילות המרפאות הפועלות בבניין.
(2) זכותם של בעלי היחידות בבית המשותף לשמר את צביון והאופי של הבניין
(3) ביטול אור טבעי בשטחים המשותפים.
(4) בעיות חניה ותנועה.
(5) הוספת ייעוד ציבורי.
(6) התרת עד 300 מ"ר בתת קרקע.
(7) הצבת מתקנים טכניים על גג המבנה-לדחות את ההתנגדות.
- הוועדה אינה סבורה כי יש בתכנית לפגוע במתנגדים וביחידות שבעלותם, כפי
שיפורט להלן: לעניין המשך פעילות המרפאות אין בתכנית זו כדי להפסיק את
פעילותם ואף מטרת התכנית היא להגדיל את פעילות המתחם. ייתכן כי לעת עבודות
הבנייה תהיה הפרעה מסויימת בתפקוד השוטף ולצורך מזעור הפגיעה יתווסף כי
תנאי להיתר יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית בנושא המשך תפקודו של המבנה
לעת עבודות הבניין, תוך עמידה בקריטריונים לנושא רעש, אבק, שעות פעילות וכדומה.
לנושא ביטול אור טבעי הרי שנושא זה ייבחן לעת הוצאת היתר בניה. לגבי יתר הטענות
ראה מענה הוועדה לעיל".
- המשיבה 1 הדגישה, כי מגמות התכנון ברחוב סוקולוב נועדו לחזק את הציר, להעצים זכויות לאורכו
במיוחד בהיתור ציר תחבורה ציבורית מוגברת.
- אשר לטענה בדבר פגיעה באור השמש בשטח משותף הפנתה המשיבה 1 להחלטת הוועדה ולפיה לא
הומצא כל מסמך המאשש הטענה, מה גם שמדובר בתוספת בניה התואמת את מגמות הבינוי המתוכנן
לאזור במסגרת תוכנית המתאר לעיר וכן התוכנית להתחדשות עירונית. התוכנית, כך ציינה הוועדה,
אין בה כדי לפגוע מעבר לסביר. מעבר לכך אין מדובר בבניה גבוהה המחייבת נספח הצללה לפי תמ"א
5. בכל מיקרה הנושא ייבחן בעת הוצאת היתר הבניה תוך מתן מענה מתאים ע"י היחידה הסביבתית.
- המשיבה 2 חזרה למעשה על עמידת המשיבה 1 ואף המשיבה 3 לא הוסיפה רבות לעניין זה.



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

עת"מ 61073-09-16 גבריאל ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח'

1
2 36. לטעמי, ולמרות ההבנה לליבם של העותרים החוששים לשלום נכסיהם, עסקיהם
3 ולקוחותיהם, נדמה כי החשש מופרז. אנו נתקלים חדשות לבקרים במינשי בניה חדשים ומתחדשים
4 בבתי חולים בכל רחבי הארץ, האם היה מי שסבר כי בשל מינשי בניה אלה יש לסגור את שערי בתי
5 החולים הרלוונטיים אתמהה!!
6
7 הסבר הוועדה ולפיו אין בתוכנית כדי להפסיק פעילות המרפאות במתחם וכי ייתכן שיהיה בבניה כדי
8 להפריע במידה מסוימת אך את זאת ניתן לפתור במסגרת היתר הבניה ובתאום עם היחידה הסביבתית
9 בכל הקשור עם המשך תפקוד המבנה בזמן הבניה תוך עמידה בקריטריונים לעניין האבק, הרעש
10 ושעות הפעילות, סביר בעיני וניתן ללא קושי יוצא דופן לתאם את מהלך הבניה כאמור על מנת
11 שהפגיעה בעותרים וביתר המשתמשים תהא קטנה ככל הניתן.
12

סוף דבר

13
14 37. העתירה נדחית. נדמה כי הרצון לשמר את הקיים מבחינת העותרים פוגש חזיתית את
15 הסכמתם לביצוע עבודות בניה באותו מבנה עליו הינם מבקשים להגן בכל עוזם מעולה מהתקנון
16 המוסכם. בכל מקרה יכולה הבנייה להתקיים יחד עם פיתוח המבנה כאמור לעיל תוך המגבלות כפי
17 שהציבה הוועדה המחוזית לרשות הרישוי בבוא היתר.
18

19 העותרים יישאו בהוצאות כל אחת מהמשיבות בסך 7,500 ש"ח (22,500 בסה"כ).
20
21
22

23 ניתן היום, ג' תמוז תשע"ז, 27 יוני 2017, בהעדר הצדדים.
24

אליהו בכר, שופט

25
26
27
28