

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

ענ"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

במו כב' השופטת יהודית שיצר

- | | |
|---|---------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" 2. שמאל שמיר 3. נציגות הבית המשותף "מריץ הייטס" 4. יצחק קרלנשטיין 5. נציגות הבית המשותף בית קורל 6. משה יצחק סטוביצקי 7. נציגות הבית המשותף הלני המלכה 8. גילי שרון דינשטיין ישפה | <p>עותרים</p> |
|---|---------------|

נגד

- | | |
|--|---------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב 2. גילת אודון 3. מינהל מקרקעי ישראל 4. ע"י ב"כ ע"ד עיני-גורדון 5. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה 6. עיריית הרצליה 7. ע"י ב"כ ע"ד בראף-שניר 8. מלונת דן בע"מ 9. חברת מלון דן אכדיה בע"מ 10. ע"י ב"כ עו"ד צבי פירון, דנה יאראק וחרובץ, 11. דנה ניסים משליק, ענת ליסאואר 12. רוברט ניקול צ'רניק 13. רמה ענב 14. אהוד זליכה | <p>משיבים</p> |
|--|---------------|

פסק דין

- 1.
2. עתירה כנגד החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
3. במחוז ת"א (להלן: "הועדה המחוזית" או "הועדה") מיום 16.7.2012, שאישרה בתנאים את
4. תוכנית הר/2010 א (להלן: "התוכנית") להרחבת מלון דן אכדיה בהרצליה
5. (להלן: "המלון"). לחילופין, מבוקש לבטל את החלטת משיבה 2, גילת אודון, יו"ר הועדה
6. המחוזית לתו"ב במחוז ת"א (להלן: "יו"ר הועדה") מיום 29.8.2012, שסירבה לתת

1 מתוך 14

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

עני"מ 12-10-44865 נציגות חבית המשותף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

1 לעותרים רשות לחגיש ערר למועצה הארצית לתוי"ב (להלן: "המועצה הארצית") על החלטת
2 הועדה המחוזית הנ"ל, ולחורות על דיון לפני המועצה הארצית בהקדם האפשרי.
3

עיקרי העובדות

- 4
5
6 2. העותרים הם דייריהם ונציגות של 4 בתים משותפים: "גלי ספיר", "מרין הייטס",
7 "בית קורלי" ו - "הלני המלכה", הכוללים כ - 120 יחידות (להלן: "הבניינים"),
8 המצויים בסמיכות למלון שברחי רמת ים על חוף ימה של הרצליה.
9
10 ביום 26.7.2006 הגישה המשיבה 7 (להלן: "דן אנדיה"), שבבעלות המשיבה 6
11 (להלן: "מלונות דן"), תוכנית להרחבת המלון הקיים, שבו כ - 200 חדרים, לקומפלקס שלם
12 של 3 מגדלי מלונאות חדשים בנוסף למבנה המרכזי של המלון הקיים כיום. במות החדרים
13 מתוכננת להגיע ל-1,325 חדרים. לפי התוכנית שני מגדלים מתוכננים לגובה של 8 קומות,
14 והמגדל הדרומי מתוכנן לגובה של 17 קומות (להלן: "המגדל הדרומי").
15 בנוסף כולל הפרוייקט גם בניית אולם כנסים גדול. פיתוח של חטיילת לאורך חוף הים,
16 וכן שבילי גישה לחולכי רגל מרחוב לים.
17 ביום 14.2.2007 נערך דיון בתוכנית לפני הועדה לשמירת חסביבה החופית
18 (להלן: "הולחוי"י"). ביום 26.6.2007 התקבלו מסמכי התוכנית אצל המשיבה 4,
19 הועדה המקומית לתכנון ולבניית הרצליה (להלן: "הועדה המקומית").
20 ביום 4.3.2008 קיימה הועדה המקומית הליך מקדמי של שיתוף חציבור וחצגת התוכנית
21 לתושבים, שנמשך ביולי 2008.
22
23 ביום 14.9.2008 הגישו העותרים, שחיו מיוצגים, התנגדות לתוכנית במסגרת החליך
24 המקדמי. ביום 17.12.2008 המליצה הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקיד את
25 התוכנית בתנאים. ביום 31.3.2009 נשמעו הסתייגויות באשר לתוכנית במליאת הועדה
26 המקומית, אשר החליטה לחעביר את התוכנית לועדה המחוזית בכפוף לתיקון נוסף.
27 ביום 20.9.2010 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית לשמיעת התנגדויות
28 בתנאים, וביניהם אישור הולחוי"י. ביום 29.12.2010 נערך דיון בולחוי"י במחלכו השמיעו
29 העותרים, שהיו מיוצגים, את התנגדויותיהם. חולחוי"י אישרה באותו היום את התוכנית
30 בכפוף למספר תיקונים. ביום 27.2.2011 הגישו העותרים ערר לועדת העררים של המועצה



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

ע"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדת מקומית לתכנון ובניית
תל אביב ואח'

- 1 הארצית. לאחר דיון שנערך בפני ועדת העררים של המועצה הארצית ביום 21.7.2011,
2 דחתה ועדת העררים את ערר העותרים בחלטתה מיום 9.10.2011.
3
4 בכברואר 2012 חופקדה התוכנית לשמיעת התנגדויות. באפריל 2012 הגישו העותרים את
5 התנגדותיהם לתוכנית לועדה המחוזית, ולאחר דיון שקיימה הועדה ביום 21.5.2012,
6 החליטה הועדה המחוזית ביום 16.7.2012 לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן,
7 ונתנה תוקף לתוכנית בכפוף לביצוע שינויים. בקשת העותרים למתן רשות לערור על אישור
8 התוכנית למועצה הארצית נדחתה ע"י יו"ר הועדה המחוזית. מכאן העתירה דן.
9
10 ביום 7.3.2013, לאחר הגשת העתירה דן ובטרם קויים דיון ראשון בעתירה,
11 הגישו העותרים בקשת לתקן את עתירתם (להלן: "בקשת התיקון") בנימוק שנודע להם רק
12 לאחר הגשת העתירה, כי עיריית הרצלייה, שהיא הבעלים של חלק ממקרקעי התוכנית,
13 לא נתנה אישור ראשוני לתוכנית בטרם הפקדנה להתנגדויות. העותרים ביקשו לחוסף
14 לעתירתם נתון זה, שלדעתם מאיין את כל חלוקי התכנון, וצריך להביא לביטול החלטת
15 הועדה המחוזית שאישרה את התוכנית. העותרים ביקשו לחוסף לעתירתם את הסעד של
16 ביטול הפקדת התוכנית, שמלכתחילה בוצעה לשיטתם שלא כדין.
17
18 ביום 13.5.2013 דחינו את בקשת העותרים לתיקון עתירתם, הן לאור אי צירוף תצהיר
19 לבקשת התיקון והן לגופו של עניין:
20
21 **"יצוין, שגם שר הפנים אמר לחתום על התוכנית והוועדה המחזית עצמה,
22 בסעיף 8 לחלטתה, קבעה:
23 "התוכנית היא איחוד וחלוקה בהסכמה העושה שינויים בשטחי הציבור
24 ולפיכך תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה קבלת אישור חשר לפי סעיף
25 188 למקודת העירייה".**
26
27 כשם ששר הפנים עדיין לא חתם, כך גם העירייה. יש סבירות בטענה
28 שהעירייה ונתתום על הנוסח הסופי והמאושר. גם אילו התמה בשלב ראשוני,
29 לפני שהתכנית עוברת התנגדויות ותיקונים, ממילא נוסח זה לא היה סופי
30 והיה עליה לחתום על הנוסח האחרון של התכנית, כך שבכל מקרה יהיה
31 צורך לאשר את התכנית, לאחר שתעבור את כל התיקונים."
32
33 מטאחר שממילא יש צורך גם באישור שר הפנים וכן באישור של העירייה על הנוסח הסופי של
34 התוכנית לאחר ההתנגדויות ותיקונים, חרי שאין בתעדר אישור ראשוני של העירייה כדי
35 לאיין את החלטת הועדה המחוזית והיא כפופה למתן האישורים הנ"ל.

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

עת"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשופף "גלי סמיד" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

1 מאוחר יותר, ביום 11.6.2013 נערך דיון במועצת העיר באישור התוכנית, ובו הוחלט לדחות
2 את החכרעה בעניין עד לאחר הבחירות לעירייה שאמורות להתקיים באוקטובר 2013. אין
3 בכך כדי לשנות את החכרעה בשאלות העומדות לדיון בעתירה דגן, שמתייחסות לסבירות
4 וחוקיות החלטת הועדה לאשר את התוכנית בתנאים.
5

טענות הצדדים

6
7
8 3. העותרים טוענים כי החלטת הועדה חורגת ממתחם הסבירות, ולחילופין כי החלטת
9 יו"ר הועדה שסירבה ליתן לחם רשות לערור למועצה הארצית, חרגה ממתחם הסבירות.
10 לטענת העותרים תוזי החכירה של היזמים עם ממ"י היו מגוחכים, במסגרתם קיבלו לפני
11 עשרות שנים תמורת סכום סימלי זכויות חכירה ל-100 שנה.
12 כמו כן טענו כי אסור היה לוועדה לאשר את התוכנית כאשר היזמים מבצעים בשטח
13 עבירות של שימוש ללא חיתור (שימוש למגורים במקום למלונאות) בחלק משטח המלון.
14 דגש רב שמו העותרים על חטענה כי התוכנית מאפשרת הגדלת המלון חקיים למימדי שיא,
15 פי 2 מחמלון הגדול בארץ רמדה רנסנס י-ם הכולל לטענתם כ- 650 חדרים, לעומת 1,325
16 חדרים במלון המתוכנן כאן. לטענתם הפרוייקט המגלומני יגרום לחם למטרדי רעש,
17 חסימת נוף ואוויר מהים, פגיעה באופי הייחודי של המקום, בעיות חנייה קשות
18 (חוסר ב-76 חניות), עומסי תנועה ועוד, כמו כן, הם ביקשו לחגיש חו"ד תעברתית ע"י
19 מומחה מטעמם.
20

21 חמשיבים טוענים כי החלטות רשויות התכנון לא חרגו ממתחם הסבירות, וכי אין בימ"ש זה,
22 בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים, רשאי ומסוגל לשים עצמו במקום רשויות התכנון
23 המקצועיות, אשר כבר ישבו על המדוכה, פעם אחר פעם במסגרות השונות, כפי שפורט לעיל.
24 חמשיבים הדגישו כי טענות רבות בעתירה הועלו ע"י העותרים לראשונה רק בפני בימ"ש זה
25 בעתירה דגן, ולפי דיני התכנון והבנייה, ולפי כללי המשפט המנחלי, אין לאפשר דיון בטענות
26 חדשות אלו. כמן כן, עפ"י הדין אין לאפשר לעותרים לחגיש חו"ד מומחה מטעמם לעניינים
27 תחבורתיים, לאחר שעבר המועד לחגשת ההתנגדויות, ולאחר שכבר נערך הדיון בהתנגדויות
28 לפני הועדה ב- 21.5.2012.
29
30
31



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

עת"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניית
תל אביב ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

דיון

משלל הטענות שהועלו, אתייחס לטענות המרכזיות של העותרים.

חסימה רוחבית לים של 260 מטר למשך 15 שנה

4. העותרים לא חרימו את נטל תרואה המוטל עליהם להוכיח שהועדה הרגה ממתחם
הסבירות כשאשרה בשינויים מסויימים את מתווה השלבים של הפרוייקט. לפי המתווה,
בשלב א' של התוכנית תגדל החסימה באופן זמני בלבד מ - 260 מטר, שזהו המצב הנוכחי,
ל - 287 מטר חסימה. לפי סעי' 3.3 להחלטת הועדה, שנה לאחר איכלוס שלב א' של התוכנית
תיחרס חזית בנויה קיימת, כך שהחסימה תחזור ל-260 מטר כפי שחיא כעת. היעד חסופי
של הפרוייקט הוא להקטין את החסימה הרוחבית לים מ - 260 מטר כיום ל-200 מטר.
סעי' 3.3 להחלטה מוסיף וקובע כי אם בין מימוש שלב ב', שבו תהיה חסימה של כ - 260
מטר, למימוש שלב ג', שבו תהיה חסימה של עד 200 מטר, יעברו מעל 15 שנה, יחיה צורך
לחרוס את החזית העודפת כך שסך החזית לא תעלה על 200 מטר. אכן הועדה קבעה כי ניתן
יחיה להאריך את חמועד של 15 שנה בהסכמת הועדה המתוזזת. אולם אם העותרים
יתמחמוח יותר מ - 15 שנה, הם יצטרכו לחרוס חלק מהחסימה לים לפני שסיימו לבנות את
שלב ג', דבר אשר רק יגרום להם נזק. האינטרס והמוטיבציה של היזמים לסיים כמה שיותר
מחר את הפרוייקט נובע גם משאיפתם להתחיל להפיק רווחים מהפרוייקט בשלב מוקדם
ככל הניתן. העותרים לא חוכחו כי קביעת הועדה באשר לפרק הזמן של 15 שנה בין שלב ב'
ל - ג' הרגה ממתחם הסבירות. בשלב ג' מדובר על בניית מגדל המלון הדרומי בן 17 הקומות
ופיתוח הטיילת הדרומית. יש גם לקחת בחשבון את שצויין בסעיף 7.2 להחלטה, כי הזמן
חמשוער לתחילת ביצוע התוכנית יחא 5 שנים מיום אישורה, כך שמגבלת הזמן שנתרה
מיום תחילת ביצוע התוכנית היא למעשה 10 שנים. כאמור, כיום רוחב החסימה הוא
260 מטר. הבנייה לא מתנהלת בבת, אחת אלא מטבע הדברים בחדרגה. בין שלושת
המגדלים יש רווחים, ולכסוף רוחב החסימה יחיה רק 200 מטר במקום 260 מטר.
חמציות מלמדת שקשה לבצע פרויקט בנייה בסדר גודל כזה ללא שלבי בנייים, ותחליך
מדורג שמביא בסופו של דבר לתוצאה חסופית שמקטינה משמעותית את רוחב החסימה
הוא סביר. לכך יש להוסיף כי חקומות התנתוות של בנייני העותרים ממילא חסומות גם
כיום. שכן גם החלק הנוכחי הוא בן 5 קומות. אומנם הבנייה והחסימה היא גם לגובה,
אך הדבר מוצא איזון תכנוני במרווחים שבין שלושת המגדלים ומעובדח שחוצאח חסופית

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

ע"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי סמיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

1 הוא הקטנה משמעותית של רוחב החסימה הנוכחית. כמו כן, אופי הבנייה המקובל כיום
2 הוא לגובה. הועדה מתחזקת, בתור הגורם המקצועי המופקד על הטיפול בעניינים כאלו,
3 ראתה בכך ניצול מיטבי של הקרקע, לפיתוחה של העיר וחוף הים.
4
5 אינני מוצאת שהחלטה זו אינה סבירה או בלתי מידתית. כאשר מאזנים בין האינטרס
6 האישי של העותרים, לבין האינטרס הציבורי, לפיתוח חוף ים וטיילת כדי לשרת תן את
7 רווחת התושבים וחן את פיתוח התיירות בארץ, המסקנה המתבקשת היא שבניית בתי מלון
8 ופיתוח איזור החוף הוא אינטרס ציבורי כבד משקל, הגובר על האינטרס הצר של העותרים.
9 לכך אוסיף כי הועדה עצמה ציינה בסעיף 4.5 לחלטתה, כי בעל נכס הסבור כי ערך הנכס
10 שלו ירד בעקבות התוכנית, רשאי להגיש תביעת פיצויים לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה.
11

שינוי סרקע מסוג מתרוכח מייעד של דרך לייעד של מלונאות ונופש

12
13
14 5. בעתירה העלו העותרים לראשונה את הטענה כי חלקה 76 שבשטח התוכנית,
15 שהיא בבבלות מדינת ישראל, רשומה כנכס הרישום כקרקע מסוג מתרוכח, דחינו קרקע
16 ציבורית שנועדה לשימוש הציבור, כגון דרכים. העותרים טענו כי חלקה 76 נכנסת בגדר
17 "מקרקעי ייעוד" כהגדרתם בסעי' 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969
18 (להלן: "חוק המקרקעין") מאחר שחלקה זו מיועדת לדרך. לטענת העותרים חלק מחלקה
19 76 הנ"ל "מיועד כבר תיום כמגרש מיוחד וכשפ"ם" וכי בפועל הוא משמש כיום כחלק
20 משטח מגרשי הטניס הפרטיים של המלון. העותרים טענו (בסעי' 215 לעתירתם) כי
21 "לא ברור כיצד התגלגלה הקרקע משמש למטרתה כמקרקעי יעד למטרות שאינן
22 ציבוריות כגון שימוש מסחרי של גוף פרטי - מלון זן אכזיה". עוד טענו העותרים כי
23 במסגרת הליכי אישור התוכנית כלל לא נתנו מוסדות התכנון דעתם לכך שמבוקש להפוך
24 חלק מחלקה 76, שמוגדרת כ"מתרוכח" לייעד של מלונאות ונופש, וכי יש לבטל שינוי ייעוד
25 זה. גם בטענה זו לא מצאתי ממש:
26

27 א. העותרים לא העלו את הטענה הנ"ל לפני מוסדות התכנון, ודי בנימוק זה כדי לדחות
28 טענתם על הסף.
29
30
31



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

עת"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" ואח' ני ועדת מקומית לתכנון ובניית תל אביב ואח'

- 1
- 2 ב. העותרים לא צירפו את נסח הרישום בו צויין כי חלקה 76 היא מסוג מתרוכת.
- 3
- 4 ג. העותרים הודו בסעי' 59-60 ו- 137 לעתירתם כי בתוכנית 488 שפורסמה ביום 20.9.1962
- 5 נקבע שייעוד השטח מושא התוכנית יהיה "מגרש מיוחד". העותרים צירפו כנספח
- 6 13 לעתירתם את תוכנית 488 הנ"ל ואת התשריט שצורף לה. לפי סעי' 7.א. לתוכנית הנ"ל
- 7 הועדה המקומית מוסמכת, באישור ככתב מחוועדה מחוזית, להתיר בנייה של בתי מלון
- 8 ב"מגרש מיוחד" ובלבד שחשטת חבנוי לא יעלה על 255 משטח חמגרש. לא מובן איפוא,
- 9 מדוע טענו העותרים ש"לא ברור" לחם כיצד התגלגל השטח מיייעוד של דרך ליייעוד
- 10 מלונאי פרטי. תוכנית 488 הנ"ל אושרה לפני כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין
- 11 (ביום 1.1.1970), כך שחוק המקרקעין לא פוגע בתוקפה. גם אילו אושרה התוכנית לאחר
- 12 חוק המקרקעין, הרי שממילא לפי סעי' 110(ב1) לחוק המקרקעין ניתן לחפך מקרקעי
- 13 ייעוד למקרקעי ציבור, שאינם מקרקעי ייעוד באמצעות תוכנית שאושרה סופית לפי חוק
- 14 התכנון והבנייה.
- 15
- 16 ד. אם יש לעותרים חשגות באשר לשינוי הייעוד שבוצע בשנת 62, הרי שעילת תביעתם
- 17 באשר לחליך החוא חתיישנה זה מכבר.
- 18

שכירות סמלית

- 19
- 20
- 21 6. העותרים טענו כי עיריית הרצלייה, מחכירה את חלקות 74-75 שבשטח התוכנית
- 22 למלון אכדיה תמורת סכום סמלי של 100 לירות ישראליות לשנת, ללא הצמדה וללא עדכון,
- 23 עד לשנת 2,096. טענת העותרים כנגד חוזי החכירה מלפני עשרות שנים, מעבר לעובדה שלא
- 24 הועלתה עיי העותרים לפני רשויות התכנון, גם איננה רלוונטית לנושא העתירה דנן,
- 25 שמכוננת כנגד סבירות החלטת הועדה מחוזית לאשר את התוכנית בתנאים. כמוכן שפתוחח
- 26 חדרך לפני העותרים, לנקוט בחליך מתאים לתקיפת חוזי החכירה הנ"ל, אם חס סבורים כי
- 27 יש לחם עילת תביעה מתאימה בעניין.
- 28
- 29
- 30
- 31



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

ענ"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

1

שימוש אסור למגורים

2

3 7. העותרים טענו כי נעשה בחלק משטח המלון שימוש אסור למגורים במקום
4 למלונאות, ביולה של בעל השליטה במשיבה 6, הממוקמת בשטח הפרוייקט.
5 המשיבה 7 הצהירה כי השימוש למגורים ביולה זו חופסק (מעבר לטענה כי בזמנו השימוש
6 למגורים היה בחיתר כדון), כמו כן וילה זו מיועדת ממילא לפי התוכנית לחריסה.
7 זאת ועוד, התוכנית לא מאפשרת שימושים לא חוקיים במתחם הפרוייקט. אי לכך,
8 אין בטענה זו של העותרים כדי להשליך על סבירות החלטת הוועדה לאשר את התוכנית.
9

10

מספר מקומות החנייה שתוקצו בתוכנית

11

12 8. לטענת העותרים התוכנית לא מקצה די מקומות חנייה. לשיטתם תקן החנייה צריך
13 להיות מחושב לפי קבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג -
14 1983 (להלן: "התקנת"). זאת לפי חקטגוריה של "מלון נופש 4-5 כוכבים" ולא לפי
15 חקטגוריה של "מלון עירוני 4-5 כוכבים". לפי המכסה הקבועה כתקנות עבור מלון נופש,
16 הוועדה הייתה אמורים לחקצות 356 חניות ולא 280 חניות כפי שחיקצתה בפועל.
17 דהיינו לשיטת העותרים חסרות 76 חניות. אינני מקבלת טענה זו מהטעמים הבאים:
18

19

19 א. הטענה לא הועלתה ע"י העותרים לפני רשויות התכנון, ודי בכך כדי לדחות את
20 הטענה. הדברים מקבלים משנה תוקף לאור העובדה שבימ"ש זה יושב כבית
21 משפט לעניינים מנהליים, וככזה אין הוא רשאי ואיננו אמור לשים עצמו בנעלי
22 רשויות התכנון ולשקול את שיקוליהן.
23

24

24 ב. העותרים לא חרימו את הנטל המוטל עליהם לחוכיה שבית המלון המתוכנן הוא
25 מלון נופש ולא מלון עירוני. העותרים לא הביאו סטטיסטיקות שמפלחות את סוגי
26 אורחי המלון, על מנת להראות למשל האם רוב אורחיו הם אנשי עסקים או
27 משפחות שבאו כדי לנופש. כמו כן לא נעשו מצד העותרים השוואות למלונות שעל
28 שפת ימה של ת"א למשל, חסמוכה מאד להרצלייה, ובחצוד נתונים לא ניתן
29 לחתייחס בצורה מעמיקה לעמדת העותרים.
30

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

ענ"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשופף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

- 1 ג. גם אילו היה מדובר במלון נופש, הרי שהתוכנית הקצתה 268 חניות (לציבור)
2 בנוסף ל- 480 החניות שהקצו עפ"י התקן שמחייבות התקנות (ראו: נספח חב"ית
3 לתוכנית, נספח 14 לעתירה, עמ' 4). תוספת נכבדה זו שמהווה כ- 56% מעבר
4 למכסה שמחייבת עפ"י התקנות, נותנת מענה סביר לצרכי החנייה לדעת רשויות
5 התכנון. לפיכך ניתן יהיה לחשתמש במכסה עודפת זו, לצורך השלמת מקומות
6 החנייה שחסרים לשיטת העותרים.
7
8 למעלה מן הדרוש אצוין, כי במסגרת החליך שהתקיים לפני עלו הצעות לחסדר בעניין
9 מספר החניות, אלא שהסתבר שהעותרים לא עמדו על מספר החניות, כמו על מיקום הכניסה
10 לחנייה. לעניין זה אין לעותרים כל זכות מוקנית, שכן מדובר בשיקולים תכנוניים שבימ"ש
11 זה, כבימ"ש לעניינים מנהליים, לא יתערב בהם. מה גם שהכניסה מרחוב אחר תגרוור
12 התנגדות של הדיירים הסמוכים למיקום החלופי.
13
14
15

העמס התחבורתי

- 16
17 9. העותרים טענו כי נתוני הסקר התחבורתי שביצעו יזמי התוכנית מנובמבר 2008,
18 ושעליהם התבססה החלטת הוועדה, אינם משקפים נכוחה את עומסי התחבורה האמיתיים
19 בעונת הקיץ (נתוני הסקר מופיעים בעמ' 5 לנספח 14 לעתירה). כאמור בנושא מספר מקומות
20 חנייה לא מצאתי להתערב, אך לעניין עומסי תנועה נראה שהעניין לא נבדק במידה
21 מספקת. מקריאת נימוקי הוועדה עלת, כי לא הפרידה כראוי בין סוגיית מספר מקומות
22 חנייה לבין סוגיית העמס התעבורתי.
23
24 על פניו, תמוה לפחות מצד מראית פני הצדק, שהוועדה הסתמכה רק על בדיקה בודדת מיום
25 26.11.2008 באמצע השבוע (כ- 3.5 שנים לפני מועד מתן החלטתה). החיגיון והשכל הישר
26 מורים כי מטבע הדברים סביר שיחיה הבדל משמעותי בין עונת החורף לעונת הקיץ באשר
27 לעומסי תנועה לאורך חוף הים, בסביבה תיירותיות כזו של אזורי מלונאות ובילוי.
28 בדיקה ביום בודד בעונת החורף לא משקפת בחכרה את אותו עומס תחבורתי האופייני
29 לעונת הקיץ, שהיא העונה התיירותית העמוסה יותר בדרך כלל, והעונה שבה הציבור הרחב
30 מרבה לחגיע לשפת הים ולאזור החוף. גם בתסקיר החשפעה על הסביבה (צורף לנספח 14



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

ע"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה
תל אביב ואח'

1 לעתירה, בעמ' 127, סעי' 4.6 (א) לתסקיר) צויין כי בסופי שבוע צפויים עומסי תנועה גדולים
2 יותר מאשר באמצע השבוע.
3

4 אף המומחה מטעם חיומים ציין בחוות דעתו (בהיית) שבחורף (בניגוד לקיץ) החניונים לא
5 מלאים. אלא שיש חבדל בין חישוב כמות החניות לחישוב עומס התנועה. אם גם לשיטת
6 מומחה חיומים בקץ החניונים מלאים, משמע שיש גידול של נפחי התנועה והעומס
7 בכבישים, המובילים לחניונים אלה.
8

9 הוועדה ציינה בסעי' 3.5 להחלטתה כי – "למרות מועד הבדיקות התחבורתיות, נלקחו
10 בחשבון השפעת עומסי התנועה של החניונים המוצעים בפרויקט ולכן אין הבדלים
11 משמעותיים בין הסבירות בחורף (שעה שהחניונים אינם מלאים) ובין הקיץ"
12 (החדגשות שלי, י"ש). הוועדה בנימוקיה הבלתי בחירים בניסוחם עירבה בין נושא התניה
13 לנושא עומס התנועה ברחובות הרלוונטיים לתוכנית ובכניסות אליהם. עומס תנועה הוא
14 פונקציה של כמות כלי רכב בציר מסויים. עומס תנועה אינו נקבע רק לפי מספר החניות,
15 שכן מי שמגיע למקום לא מתכנן תוכניותיו לפי מספר החניות ברחיון, מאחר שהוא אינו
16 יודע אם ימצא חנייה בחניון שבמקום, או שיאלץ לחמשיך הלאה למקום רחוק יותר כדי
17 לחפש מקום לחנות את רכבו.
18

19 באשר לעצם סירובת של הוועדה לחתיר לעותרים לחגיש חוות דעת מומחה מטעמם באיחור,
20 לאחר שכבר חוגשו חתנגדויות לפני הוועדה ונידונו לפנייה, אינני רואה חריגה ממתחם
21 הסבירות. דא עקא, אין בכך כדי לפטור את הוועדה מחובבה המוטלת עליה לאסוף את כל
22 הנתונים והראיות הדרושים לה לצורך קבלת החלטה סבירה בעניין. כאשר התשתית
23 העובדתית לוקה בחסר הדבר עלול לפגום בסבירות החלטה. כך נקבע ב- ע"א 8434/00
24 דלק חב' חדלק הישראלית בע"מ נ' גזית ושחם תברה לבנין בע"מ, פד"י נ"ו(3) 693,
25 703-704, לעניין חובת הרשות לאיסוף הנתונים וחראיות:
26

27 "בידוע, הכלל הוא כי רשות מינהלית לא תקבל החלטה אלא
28 לאחר שכל העובדות והנתונים הדרושים הונחו בפניה, שחרי
29 ללא כל אלה אין בידי הרשות לחגיע להחלטה שקולה ומאחזת
30 המביאה בחשבון את כלל האינטרסים המשמשים בזירה,
31 ובלשון בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים [2], בעמ' 49:



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

עת"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי סמיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

"תחליך קבלת ההחלטה על-ידי מי שהוקנתה לו סמכות על-
פי חוק מן הראוי שיהיה מורכב, בדרך כלל, ממספר שלבים
בסיסיים חיוניים, אשר הם הביטוי המוחשי להפעלת הסמכות
המשפטית תוך התייחסות לנושא מוגדר, ואלו הם: איטוף
וסיכום הנתונים (לרבות חוות הדעת המקצועיות הנוגדות, אם
ישנן כאלה), בדיקת המשמעות של הנתונים (דבר הכולל,
במקרה של תיזות חלופות, גם את בדיקת מעלתיהן
ומגרעותיהן של התיזות הנוגדות) ולבסוף, סיכום ההחלטה
המנומקת. תחליך כגון זה מבטיח, כי כל השיקולים הענייניים
יובאו בחשבון, כי תיעשה בחינה הוגנת של כל טענה, וכי
תגובש החלטה, אותה ניתן להעביר בשבט הביקורת
המשפטית והציבורית".

(וראו לעניין זה גם: בג"ץ 3638/99 בלומנטל נ' עיריית רחובות
[3], בעמ' 229-230; בג"ץ 2013/91 עיריית רמלה נ' שר המנים
[4], בעמ' 279; בג"ץ 4733/94 נאות נ' מועצת עיריית חיפה [5],
בעמ' 129 וכן פרופ' ב' ברכה משפט מינהלי (כרך ב) [8], בעמ'
275-276: "החייב לקבוע את העובדות נועד להבטיח השלטה
חדין על הרשות כך שזו תמלא במסגרתו. נוכח כוחותיה
השלטוניים, חרי בצעידתה כסומא בכביש הסואן אין הרשות
מועצת רק בעצמה, אלא מסכנת היא אנושות את המטרות
שלשם תשגתן הועקה לה הסמכות").

העלה מהאמור הוא שמקום שבו נמצא כי התשתית
העובדתית ששימשה את הרשות המינהלית לצורך החלטתה
לוקה בחסר, עלול הדבר למגוע בסבירות ההחלטה ולהוביל
לבטלותה (לעניין זה ראה: בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב
(1992) בע"מ נ' שרת התקשורת [6] וכן י' זמיר הסמכות
המינהלית (כרך ב) [9], בעמ' 738).

(עקרונות אלה מוטברים גם בספרה של פרופ' דפנה ברק - ארו, משפט מינהלי, כרך א',
עמ' 440).

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

ע"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי סמיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

- 1 משלא קיימה חרשות את החובה המנהלית החלה עליה לאסוף נתונים מלאים בין ע"י דרישת
2 השלמות מיזמי התוכנית ובין בדרך אחרת ובחעד הנמקה סבירה ומפורטת של חרשות מדוע
3 הסתפקה בנתוני בדיקה אחת של חיזמים מיום כרד בחדש נובמבר 2008,
4 נראה שחנתהלותה בעניין זה חרגה ממתחם הסבירות. זאת הן בעצם אי קיום חובת איסוף
5 חנתונים, והן בשל אי מילוי חובת ההנמקה של החלטתה, בצורה בחירה וברורה.
6
7 יתר על כן, הועדה נקטה בחלטתה בניסוח דו משמעי כשציננה כי "בבדיקה נכללים הישובי
8 עומסי תנועה בשעות שיא של כל שימושי הקרקע במהלך השבוע" (החדגשות שלי, י"ש).
9 כיצד ייתכן הדבר כאשר מה שנבדק היה העומס שנצפה רק ביום אחד הוא יום ד',
10 שאיננו יום מייצג, מאחר שהוא איננו בסוף השבוע (יום ה', ו' ושבט) ואף לא בתחילת השבוע
11 (יום א'). העובדה שחויידי של מומתח היזמים מניחה שהבדיקה יפה לכל ימי השבוע איננה
12 בהכרח נכונה ולא נכונה בפועל.
13
14 לא זו אף זו, הועדה שציננה בסעי' 3.5 לחלטתה כי - "מקדמי תנסינות שנלקחו בחשבון
15 בבדיקות עונים על סטנדרטי התכנון של משרד התחבורה", יוצאת מחנחה שנפחי התנועה
16 הם רק למלון (כפי שצויין בסעי' 3.4 לבח"ת, שצורף לנספח 14 לעתירת). תוספת נפחי התנועה
17 החזויים שצויינו בבח"ת, נראה שחושבו רק לפי התנועה שיעדה למלון בלבד, תוך התעלמות
18 מנפח התנועה של הציבור הרחב הנחר בקיץ לחוף חים. נתון זה לא בא לידי ביטוי לא
19 בתצפית ולא בחישוב העתידי, וחומדת כלל לא התייחסה לחיבט זה.
20
21 לפיכך, אני מחזירה את הדיון בנקודה ספציפית זו לוועדה, לצורך דיון מחדש,
22 תוך התייחסות לבדיקת נתוני עומס תחבורתי גם בעונת הקיץ, וחשלכותיהם על התכנית.
23
24 **רשות ערעור למועצה הארצית**
25
26 10. באשר לסעד החילופי לו עתרו העותרים, לביטול החלטת יו"ר הועדה,
27 מיום 29.8.2012, שסירבה לתת רשות לערור למועצה הארצית, לא מצאתי כי החלטתה
28 המנומקת של יו"ר הועדה חרגה ממתחם הסבירות.
29
30 החלכה בעניין הקריטריונים למתן רשות לערור למועצה הארצית נקבעה ב- ע"מ 3663/02
31 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה מחוזית לתכנון ובניה, פ"ד נ(2) 882 (להלן: "הלכת



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

עת"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשותף "גלי סמיר" ואח' נ' ועדת מקומית לתכנון ובניית
תל אביב ואח'

1 עין כרם"), ופסיקה נוספת שהתגבשה בסוגיה. השאלה היא עד כמה נסיבות המקרה נכנסות
2 לגדר הקריטריונים שתותוו בפסיקה.
3
4 הנימוקים שמביאים העותרים מבוססים על טענות חדשות שלא הועלו לפני רשויות התכנון,
5 ועל טענות לגופה של התוכנית שכבר הועלו בהתנגדות שהגישו לוועדה המחוזית.
6 כפי שציינה בצדק יו"ר הוועדה המחוזית בהחלטתה לעניין רשות לערור, הטיעונים אכן נדונו
7 עיני הוועדה המחוזית וקיבלו מענה, ואין הם נכנסים בגדר אמות המידה שגיבשה הפסיקה,
8 למתן רשות ערר. לא מצאתי כי העותרת הצליחה להצביע על בעיה עקרונית בעלת חשיבות
9 או אינטרס ציבורי רחב, או עניין שבמחלוקת ציבורית אשר עולים במקרה הנדון ומצדיקים
10 מתן רשות ערר למועצה הארצית בהתאם לקריטריונים שנקבעו בפסיקה. העותרים לא
11 הצליחו להצביע למשל על סוגיה אקולוגית משמעותית או סוגיית שימור מבנה היסטורי בעל
12 ערך וכן לא הצליחו להוכיח כי התכנית אושרה תוך פגיעה בדין. אי לכך, לא מצאתי דופי
13 בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית לדחות את הבקשה למתן רשות לערור למועצה הארצית.
14
15

סיכום

16
17 11. לאור כל האמור לעיל, במצטבר, אני דוחה את העתירה, בכפוף להחזרת הדיון בעניין
18 העומס התעבורתי לוועדה המחוזית, שתחזור ותדון בסוגיה גם בהתייחס לבדיקת נתוני
19 העומס בחודשי הקיץ.
20

21 העותרים יחד ולחוד יישאו בחוצאות המשיבים כדלקמן:
22 משיבים 1, 2, 3 - 15,000 ₪ + מע"מ, משיבים 4, 5 - 15,000 ₪ + מע"מ, משיבים 6, 7 -
23 15,000 ₪ + מע"מ, והכל בהתאם לתקנה 512 לזקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.
24

25 ניתן היום, ה' בתשרי תשע"ד, 9 בספטמבר 2013, בהעדר הצדדים.
26

27 המזכירות תמציא עותק פסק הדין לצדדים.

28 יהודית שיצר, שופטת

29
30
31
32



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

עת"מ 12-10-44865 נציגות הבית המשוחף "גלי ספיר" ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
תל אביב ואח'

1
2

14 מתוך 14