



**בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים**

עע"ם 7031/13

לפני:

כבוד המשנה לנשיא מ' נאור  
כבוד השופט צ' זילברטל  
כבוד השופט נ' סולברג

המערערים:

1. נציגות הבית המשותף "גלי ספיר"
2. שמואל שמיר
3. נציגות הבית המשותף "מרין הייטס"
4. יצחק קרלנשטיין - חבר נציגות הבית המשותף "מרין הייטס"
5. נציגות הבית המשותף "בית קורל"
6. משה סטוביצקי
7. נציגות הבית המשותף "הלני המלכה"
8. גילי דינשטיין - יו"ר נציגות הבית המשותף "הלני המלכה"

נגד

המשיבים:

1. ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז תל אביב
2. יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז תל אביב
3. רשות מקרקעי ישראל
4. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה
5. עיריית הרצליה
6. מלונות דן בע"מ
7. חברת מלון דן אכדיה בע"מ
8. רוברט וניקול צ'רניק
9. רמה ענב
10. אהוד זליכה

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו מיום 9.9.2013 ב-עת"ם 44865-10-12 שניתן על ידי כב' השופטת י' שיצר

תאריך הישיבה:

כ' באלול התשע"ד (15.9.2014)

בשם המערערים:

עו"ד ענת בירן; עו"ד ליאור לוי

בשם המשיבים 1-3:

עו"ד נועם מולה

בשם המשיבים 4-5 :	עו"ד שניר בראף
בשם המשיבות 6-7 :	עו"ד צבי פירון ; עו"ד אוהד יאראק ; עו"ד דנה ניסים משלי
המשיבים 8 :	בעצמם
המשיבה 9 :	בעצמה
המשיב 10 :	בעצמו

### פסק-דין

#### המשנה לנשיא מ' נאדר:

1. ביום 16.7.2012 החליטה ועדת המשנה להתנגרויות של הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז תל אביב (המשיבה 1) לאשר בתנאים את תוכנית הר/2010/א להרחבת מלון דן אכדיה בהרצליה (להלן: ההחלטה). זאת חרף התנגרויות שהגישו המערערים, שהם דיירי מבני מגורים מצויים בסמיכות למלון. בהמשך, ביום 29.8.2012 דחתה יושבת ראש הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז תל אביב (המשיבה 2) את בקשת המערערים למתן רשות ערר על ההחלטה למועצה הארצית לתכנון ולבנייה לפי סעיף 110 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המערערים עתרו כנגד ההחלטה לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו. לחילופין ביקשו לבטל את החלטת המשיבה 2 וליתן להם רשות לערר על ההחלטה למועצה הארצית.

בית המשפט קמא רחה ברובן את טענות המערערים (ועל כך ארחיב בהמשך). ומכאן הערעור שלפנינו.

רקע עובדתי

2. מלון דן אכדיה הקיים כולל כ-200 חדרים. בתוכנית מושא הערעור מתוכנן להרחיבו לקומפלקס בן 1,325 חדרים, במסגרתו יוקמו 3 מגדלי מלונאות רבי קומות חדשים. שניים מהמגדלים מתוכננים להיות בגובה של 8 קומות, ואילו המגדל הנוסף – המגדל הדרומי – מתוכנן לגובה של 17 קומות. כן מתוכננים בניית אולם כנסים ופיתוח הטיילת לאורך חוף הים, ועוד. בית המשפט לעניינים מינהליים דחה כאמור טענות רבות שהועלו בעתירה המינהלית כנגד ההחלטה לאשר את התוכנית. לגבי חלק מהטענות נקבע כי מדובר בעניינים תכנוניים שאין בית המשפט מתערב בהם. איני רואה

צורך להאריך בתיאור הטענות והקביעות שבפסק הדין. אתמקד להלן רק באותם עניינים המצריכים הכרעה לאור חזית המחלוקת, כפי שנתרה לאחר בירורים שערכנו עם בעלי-הדין כפתח הדיון. אציין רק כי בעניין אחר שעלה בעתירה המינהלית – עניין העומס התחבורתי שתיצור התוכנית – קיבל בית המשפט את העתירה, והחזיר את הדיון לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (להלן: הוועדה המחוזית) לשם "דיון מחדש, תוך התייחסות לבדיקת נתוני עומס תחבורתי גם כעונת הקיץ, והשלכותיהם על התכנית" (פסקה 9 לפסק הדין). בכל העניינים האחרים – נדחתה העתירה המינהלית.

3. על המערערים הוטלו בפסק הדין הוצאות בסכום כולל של 45,000 ש"ח בתוספת מע"מ, שנקבעו בחלוקה בין המשיבים השונים. אעיר כבר כאן כי הערעור שלפנינו נסב גם על פסיקת ההוצאות. בטענות בעניין זה לא מצאתי ממש. אכן, העתירה המינהלית התקבלה בעניין העומס התחבורתי, שבעיני המערערים הוא עניין מרכזי, ואני מוכנה להסכים עמם. עם זאת, העתירה המינהלית נדחתה בעניינים רבים אחרים. ההוצאות שנפסקו אינן על הצד הגבוה, ובשים לב ליחס בין הטענות שנדחו לבין הטענה שהתקבלה אין מקום להתערב בנושא ההוצאות. מי שמעלה טענות, שעל חלקן ניתן לומר כי הועלו מן הגורן ומן היקב – חייב להביא בחשבון כי לכך עשוי להיות ביטוי בהוצאות.

4. לאחר שניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים ולפני הדיון לפנינו היו התפתחויות שונות: בעניין העומס התחבורתי – נושא שהוחזר כאמור לדיון בוועדה המחוזית – ניתנה ביום 28.4.2014 החלטה חדשה; בה נקבע כי מימוש התוכנית לא צפוי לגרום לבעיות בתפקוד התנועה; ביום 30.6.2014 ניתנה גם החלטה חדשה בנושא האיחור והחלוקה במקרקעין. אין צורך לעמוד על פרטי הדברים. בשני העניינים הללו, תלוי ועומד עתה, לאחר ההחלטות החדשות, ערר של עיריית הרצליה ושל הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כהרצליה (המשיבות 4-5) בפני ועדת הערר של המועצה הארצית לתכנון ובנייה (להלן: המועצה הארצית). יובהר כאן כי לאחר פסק הדין (ולאחר הבחירות ברשויות המקומיות), עיריית הרצליה שינתה עמדתה בנושאים מסוימים הנוגעים לתוכנית, ועתה היא תומכת בחלק מטענות המערערים.

יריעת המחלוקת

5. בדיון שלפנינו הוסכם על הכל, כי במסגרת עררה של העירייה יוכלו גם המערערים שלפנינו להעלות את כל טענותיהם ביחס להחלטות הוועדה המחוזית בנושא

העומס התחבורתי ובנושא האיחוד והחלוקה, וכי כל טענותיהם שמורות להם. כיוון שבתי המשפט אומרים את דברם רק לאחר מיצוי ההליכים בפני מוסדות התכנון, אינני רואה מקום, לעת הזו, לרון בשני הנושאים האמורים – נושא עומס התחבורה ונושא האיחוד והחלוקה. לאחר מיצוי הליכי התכנון שמורות לכל הצדדים הזכויות לנקוט בהליכים משפטיים בפני הערכאות המתאימות, וכל טענותיהם שמורות להם, וזאת גם אם אין זהות בין טענותיהם של המערערים וטענות העירייה.

6. מ"מיפוי" הסוגיות העומדות לרון, שערכנו בעזרת הצדדים בריון שלפנינו, עולה כי נותרו (פרט לסוגיות הנזכרות לעיל) שני עניינים הטעונים הכרעה בערעור: העניין הראשון הוא רוחב החסימה לים; העניין השני הוא אי מתן רשות ערר למועצה הארצית, בעניין זה של החסימה הרוחבית. ורוק: את סוגיית הרשות לערור למועצה הארצית צמצמתי, כך שארון בה רק ביחס לעניין רוחב החסימה לים. זאת מפני שממילא, כאמור, תלויים ועומרים בפני המועצה הארצית עררים הן בשאלת האיחוד והחלוקה והן בשאלת העומס התחבורתי. אעבור אפוא לשתי הסוגיות שנותרו.

רוחב החסימה לים

7. מלון דן אכריה הקיים משתרע על פני 260 מטר, וזו החסימה הרוחבית הקיימת לים. זוהי נקודת המוצא לרון בסוגיה. בתוכנית מתאר ארצית לתיירות, תמא/12, שינוי מספר 1 – מלונאות (אוגוסט 2010) נקבע:

"בתוכנית למלונאות בישוב עירוני לאורך חוף הים הבינוי ייעשה, ככל הניתן, תוך שמירה והבטחת נצפות ונגישות לים, על ידי שימוש במגוון אמצעים תכנוניים כגון התווית הבינוי בניצב לקו המים, בינוי מדורג ומניעת חזית בנויה רצופה" (שם, הוראה 5.2.3) (ההדרגשה הוספה – מ. נ.).

המערעדים טוענים כי התוכנית שלפנינו איננה מבטיחה את הנצפות לים ועל כן סותרת היא את תוכנית המתאר. עור טוענים הם כי ההחלטה בעניין אישור התוכנית עומדת בניגוד לעמדת וערת המשנה לעררים של המועצה הארצית, בהחלטתה מיום 9.10.2011 שדנה בערר על החלטה של הועדה לשמירה על הסביבה החופית מיום 29.12.2010, לפני הפקדת התוכנית להתנגדויות.

אין לקבל טענות אלה: נקודת המוצא היא כאמור החסימה הקיימת לים – חסימה של 260 מטר. התוכנית המקורית קבעה יעד של צמצום השטח החסום ל-200

מטר בלבד. עם זאת התוכנית לא קבעה לוח זמנים להשגת היעד. התוכנית אושרה הן על ידי הועדה לשמירה על הסביבה החופית, והן על ידי ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, וזאת לפני הפקדתה להתנגדויות. המערעדים הגישו התנגדות לתוכנית. בין השאר, העלו בהתנגרותם את עניין החסימה לים. בהחלטת הועדה המחוזית על אישור התוכנית, ההחלטה מושא העתירה המינהלית, התקבלה התנגרות המערערים בחלקה. נקבע בהחלטה לוח זמנים של עד 15 שנה להגשמת היעד של הקטנת החזית ל-200 מטר. עם זאת ניתן להאריך את התקופה בהחלטה של הועדה המחוזית.

שאלות השלבים לביצוע התוכנית לצמצום החסימה הרוחבית ולוח הזמנים שנקבע לצמצום הן עניין תכנוני מובהק המסור לשיקול רעתן של דשויות התכנון. אין מקום שבית המשפט יפסול את ההוראה וייקבע לוח זמנים קצר יותר. התוכנית אינה נוגדת את התמ"א שאינה קובעת אמות מידה מדויקות, אלא נוקטת לשון "ככל הניתן". ההחלטה אף אינה נוגדת את החלטת ועדת המשנה לעררים. נהפוך הוא: בהחלטה נקבע לוח זמנים להגשמת החלטת ועדת המשנה לעררים. בנסיבות אלה דעתי היא כדעת בית המשפט לעניינים מינהליים. אין מקום להתערבות בהחלטה בנושא זה.

רשות ערר למועצה הארצית

8. התלבטתי בעניין זה. אחרי ככלות הבל, אספקטים מסוימים של התוכנית ממילא ניצבים בפני המועצה הארצית. בסופו של דבר, הגעתי למסקנה כי על פי הקריטריונים המקובלים – כפי שנקבעו ב-ע"ם 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד (נז) 882 (2003) – אין מקום להתערב בהחלטה שלא ליתן רשות ערר. הנושא העקרוני כבר עמד כזכור בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, ונושא משך הזמן בו תצומצם החסימה ל-200 מטר אינו מצדיק, כשלעצמו, דיון נוסף בפני המועצה הארצית בדרך של מתן רשות לערור. אם מישהו נפגע מגובה המגדלים, אין המדובר בציבור הרחב אלא בעניינם הפרטני של דיירי הקומות הגבוהות מבין המערערים. כך או כך, כפי שציין בית המשפט לעניינים מינהליים, בעל נכס הסבור כי ערך הנכס שלו ירד בעקבות זאת, רשאי להגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

סוף דבר

9. יש לדחות את הערעור. טענות הצדדים בשאלת האיחוד והחלוקה ובשאלת העומס התחבורתי שמורות להם. לא יהיה צו להוצאות בערכאתנו.

המשנה לנשיא

השופט צ' זילברטל:

אני מסכים.

שופט

השופט נ' סולברג:

אני מסכים.

שופט

הוחלט כאמור בפסק דינה של המשנה לנשיא מ' נאור.

ניתן היום, כ"ח באלול החשע"ד (23.9.2014).

שופט

שופט

המשנה לנשיא