



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

העותר

אסף לבנת בשם ועד הבית אהבת ציון 20 ת"א

ע"י ב"כ עו"ד איל ד. מאמו

נגד

המשיבים

1. עיריית תל-אביב-יפו

2. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

ע"י ב"כ עו"ד לירן שחר מהשירות המשפטי בעיריית ת"א

פסק דין

עניינה של העתירה בתיק מידע לפי סעיף 145(א1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וסעיף 20(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, לגבי מקרקעין בשדרות הציונות 22 רח' אהבת ציון 20 הידוע כגוש 6108 חלקה 604 (המגרש), שלפי הטענה כולל מידע תכנוני שגוי.

כללי

- העותר הוא ועד הבית המשותף שבנוי במגרש ומבקש לקדם התחדשות עירונית. הבית המשותף הוא מבנה בן שתי חזיתות הבנוי על מגרש עם הפרשי מפלסים (המפלס הנמוך פונה לרח' אהבת ציון והגבוה לשדרות הציונות). במגרש בניין בן שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה לצד רחוב אהבת ציון ושתי קומות על קומת עמודים בנויה חלקית לצד שדרות הציוניות, וכולל 8 יח"ד. יוער כי בין הצדדים מחלוקת בעניין מספר הקומות במבנה לצורך גזירת זכויות הבניה: לעמדת העירייה, עסקינן בבניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים לחזית אחת ו- 2 קומות מעל קומה חלקית לחזית שניה (סעיף 4 לתגובה). העותר סבור כי מדובר בבניין אחד שקומותיו מדורגות באופן היוצר למעשה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- לפי האמור בעתירה, במסמכי מידע שקיבל העותר במהלך שנת 2019 ועד לחודש מרץ 2020 נכללו זכויות מכוח תא/3729 **תכנית רובע 4 (התכנית)** באופן שמתיר הקמת מבנה בן 6 קומות בנוסף לקומות גג. אלא שבתיק המידע שקיבל בחודש מאי 2020 נעדרה כל התייחסות לזכויות הבניה מכוח התכנית, תוך שהובהר כי "המגרש נמצא באזור מגורים ג'2 בהתאם



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

לתכנית 398 המתיר הקמת בנין בן 2 קומות מעל קומת עמודים" ולא כלול בטבלת הזכויות שבתכנית הרובע, כך שהזכויות ייגזרו מתמ"א 38 וממסמך המדיניות המנחה לתמ"א 38 במתחם 39. עוד צוין כי "בהתאם לשיקול הדעת התכנוני המסור לוועדה המקומית בסעיפים 21-22 לתמ"א 38, ניתנה חוות דעת צוות התכנון בנוגע להיקף הבניה הראויה במגרש ושילובה בסביבה בשים לב להוראות תכנית רובע 4"; ובהתאם למדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש, לא יעלה גובה הבניין על 4 קומות ובניה על הגג בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובע 4 כמפורט בדף המידע. צוין עוד כי אין באמור במסמך המנחה כדי לחייב את הוועדה המקומית במתן היתר בניה לפי תמ"א 38 וכי הדבר נתון לשיקול דעתה בעת הדיון בבקשה להיתר (ראו **תיק המידע**, נספח 9 לעתירה, בעמ' 151).

3. כאמור, העתירה מכוונת כנגד תוכנו של תיק המידע.

4. אציין בכלליות כי סעיף 5 לתכנית רובע 4, שהיא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, כולל טבלת זכויות לבניה חדשה לשטחים המצויים **"בתחום תכניות לבניה נמוכה"** וטבלת זכויות כאמור לשטחים ש"**מחוץ לתחום התכניות לבניה נמוכה כהגדרתן בתכניות זו**". תכניות לבניה נמוכה הן **"תכניות מתחמיות ברובע 4 - 117, 122, 196, 398, 478 בהן נקבעו מגרשים ששטחם 250-300 מ"ר בבינוי צמוד קרקע בבעלות אחת ובתים משותפים עד 3 קומות"**. כל טבלה קובעת זכויות בחלוקה לפי רחובות או תחום תכניות שחלות על המגרש. בתכנית נקבעו זכויות גם ביחס לתוספת בניה, שמותרת בשלוש חלופות אפשריות.

5. העותר סבור כי המגרש זכאי לזכויות בבניה חדשה לפי התכנית ושתי הקטגוריות הנ"ל של בניה חדשה עשויות להיות רלבנטיות, בהתאם לתשובה לשאלה האם המגרש נכלל בשטחה של תכנית 398. לשיטתו, המגרש אינו מצוי בתחום תכניות לבניה נמוכה, שכן תכנית 1335 שינתה את תכנית 398 והתירה בו בניה גבוהה מ- 3 קומות; ויש לקבוע את זכויותיו בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ביחס לבניה חדשה לגבי מגרשים שמחוץ לתחום תכניות לבניה נמוכה (6 קומות + 2 קומות גג). לחלופין נטען, כי יש לקבוע את זכויותיו לפי הוראות התכנית המתייחסות לבניה חדשה בתחום התכניות לבניה נמוכה, במגרשים שבהם הותרו מבנים בני 3 קומות מעל קומה חלקית (6 קומות + קומת גג).

6. העירייה סבורה, כי המגרש אינו כלול כלל במי מהטבלאות בסעיף 5, שכן מדובר בבית שהותרה בו בניה של שתי קומות על עמודים. אין לראות בבניין המצוי במגרש כבניין בן 3 קומות (כפי שסבור העותר) או שהותר לבנות בו 3 קומות על קומה חלקית, אלא לפי תכנית 1335 הותרו בו 2 קומות על עמודים בלבד. לכן, לשיטת העירייה וכאמור בדף המידע, ייגזרנה זכויותיו מתמ"א 38 ומסמך המדיניות המנחה לתמ"א 38 במתחם 39, כאמור לעיל.



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

7. לטענת העותר, עמדת העירייה שלפיה המגרש לא כלול בטבלת הזכויות, אינה מעוגנת בלשון התכנית, נעדרת הגיון פנימי ואינה מתיישבת עם תכליתה; לקבוע מסגרת זכויות מחייבת לבנייני מגורים בתחום הרובע וחיזוק מבנים, תוך התאמתם למרקם הרובע ופישוט הליכי הרישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה. יתר על כן, כאמור, העירייה סבורה כי כיוון שהמגרש אינו כלול בטבלת הזכויות, זכויות הבניה ייגזרו מתמ"א 38 ומסמך המדיניות של העירייה שאינו בעל מעמד סטטוטורי אלא שזה האחרון, אינו קובע כלל זכויות בניה לרובע 4 ומפנה לתכנית הרובע, שלשיטת העירייה, אינה חלה על המגרש.
8. לטענת העותר, תיק המידע כולל מידע שגוי, תוך פירוש תכניות המתאר החלות על המקרקעין באופן שגוי, שמחריג את המגרש מתחולת התכנית. העותר פנה למשיבות, אשר סבורות כי לא נפלה כל טעות במידע שנמסר. בעתירה מבוקש כי **"בית המשפט יאמץ את הפרשנות המוצעת ע"י העותר ולקבוע כי תכנית רובע 4 חלה על המקרקעין מושא העתירה וכי יש לתקן את תיק המידע להיתר כך שבמקרקעין תותר הקמת 6 קומות, ומעליהן קומות גג"**.
9. למקרא העתירה התעורר קושי לכאורי בדבר היותה מוקדמת ובשל אי מיצוי ההליך התכנוני ולפיכך, ביקשתי לקבל התייחסות העותר, כדלקמן: **"נראה לכאורה כי העתירה הוגשה טרם זמנה, ומבלי שהוגשה בקשה להיתר והתקבלה החלטה בבקשה או אף סירוב לקליטתה; וכי אין מקום 'להקדים' את הדיון בבית המשפט להליך כאמור. ככלל, אין מקום לדיון שעניינו הצהרת בית המשפט על הפירוש הנכון של תכנית כזו או אחרת במנותק מהבקשה הקונקרטית של העותר (שאיננה בנמצא ולא התקבלה לגביה החלטה כלשהי של הרשות)"** (החלטה מיום 14/4/21).

בתגובתו עמד העותר על בירור העתירה בטענה שאין מדובר בעתירה מוקדמת וכי בית המשפט הוא האכסניה הנאותה לדון בה. בנסיבות אלה, הוריתי על הגשת תגובה מקדמית.

10. לטענת העירייה יש לדחות את העתירה על הסף בהיותה מוקדמת, שכן לא הוגשה בקשה להיתר ולא ניתנה בה החלטת הוועדה המקומית; ומחמת אי מיצוי ההליך התכנוני (לרבות ועדת הערר), תוך עקיפת הדיון במוסדות התכנון. הליך הרישוי לא מוצה ומדובר בשלב ביניים שקודם להגשת בקשה להיתר; וכן, מחמת שיהוי.

העירייה ציינה עוד, כי המחלוקת אינה בשאלת תחולת תכנית רובע 4 כמוצג ע"י העותר. אין ספק שזו חלה אלא שהשאלה היא מהן הזכויות שניתן להתיר מכוחה. המגרש מצוי בתחום תכניות לבניה נמוכה בהיותו בית משותף עד 3 קומות בתחום תכנית 398 ואינו כלול בטבלת הזכויות בסעיף 5. לכן, אף שהתכנית חלה על המגרש, אין היא קובעת מסגרת זכויות לבניה חדשה במגרש על פי הוראותיה. היא מאפשרת, עם זאת, התחדשות במסלול תוספת בניה (לפי חלופה ב' המאפשרת תוספת קומה, קומה חלקית בתכנית של 65% וסגירת קומת עמודים).



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

על מנת לאפשר התחדשות גם במסלול של הריסה ובניה מחדש, ניתנה חוו"ד צוות התכנון כאמור בתיק המידע, במסגרת שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית בתמ"א 38. למעשה, תיק המידע ועמדה זו מטיבים עם העותר בשעה שהתכנית מאפשרת אך תוספת בניה במגרש. הודגש, עם זאת, כי ההחלטה נתונה לשיקול הדעת התכנוני של הוועדה המקומית בבקשה, לכשתוגש. כמו כן, בניגוד לנטען, הדיון בעתירה כרוך גם בדיון תכנוני בדבר מספר הקומות שהותר במגרש והיקפי הבניה הראויים במגרש, עניינים הדורשים ידע ומקצועיות ומן הראוי שהדיון יתקיים לפני מוסדות התכנון כפי שקובע החוק, ולא בפני בית המשפט.

11. הוריתי לעותר להשיב לתגובה המקדמית ולטענות הסף בפרט. העותר חזר ועמד על בירור העתירה וטען כי הוגשה על רקע העדר הסמכות של ועדת הערר לדון או להכריע בהליכים שעניינם מידע להיתר; וכי לדידו, מיצה את ההליכים משפנה לעירייה בבקשה לעיון חוזר על מנת שתבחן מחדש את פרשנותה לתכנית. עוד טען כי העתירה עוסקת במחלוקת פרשנית גרידא, בשאלת היקף התחולה של התכנית על המגרש והזכויות הנגזרות ממנה ובית המשפט הוא הפרשן המוסמך לנורמות חקיקתיות ובכללן, תכניות מתאר. אין זו עתירה תיאורטית ועניינה בשאלת פרשנות מעשית שתחרוץ את גורלו של מיזם ההתחדשות העירונית כבר עתה.

12. לאחר שהוגשה התשובה לתגובות ניתן ביום 2/8/21 פסק הדין של בית המשפט העליון בעע"מ 7038/20 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ נ' עיריית תל אביב שהתייחס למעמדו של תיק המידע וקבע כי מדובר בשלב ביניים של ההליך התכנוני, כך שאין מקום להגשת עתירה בגינו אלא יש למצות את ההליך התכנוני ולהגיש בקשה להיתר שתדון ע"י מוסדות התכנון (עניין ס.ב. ניהול). כמו כן, ביום 19/7/21 ניתן פסק הדין של כב' הש' בכר בעת"מ (ת"א) 30794-10-20 רמות אופיס בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב, שאף בו נקבע כאמור (עניין רמות אופיס). הפניתי את העותר לפסקי דין אלה וצינתי כי "המסקנה מהנ"ל היא, כפי שהצעתי כבר בהחלטה מיום 14/4/21, כי על המבקשים להגיש בקשה להיתר בהתאם להשקפתם בדבר התכנון התקף ולפי הצורך, להגיש ערר ולאחר מכן, לפי העניין והצורך, ניתן לעתור על החלטת ועדת הערר." העותר התבקש, אפוא, להודיע אם הוא מוסיף ועומד על עתירתו (החלטה מיום 3/8/21).

13. לאחר אורכות הגיש העותר הודעת עדכון מיום 24/8/21. העותר סבור כי הנסיבות בעניין ס.ב. ניהול שונות בתכלית מענייננו, שכן שם לא מוצו ההליכים וכן, לא התבקשה הכרעה בסוגיה פרשנית קונקרטית כנדרש בענייננו, כי אם התבקש "תיקון תיק המידע בעלמא". כמו כן, הטענה שבידו להגיש בקשה בהתאם להשקפתו התכנונית, לא רלבנטית, שכן עמדת המשיבות נחרצת וחד משמעית וברור מעל לכל ספק כי בקשתו תידחה ע"י הוועדה המקומית. בנסיבות אלה אין מקום להגשת בקשה להיתר תוך השקעה של מאות אלפי ₪, טרחה עצומה וזמן



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

ארוך, רק כדי לקבל זכות ערר שתאפשר בירור היקף הבינוי המותר, אף שהוא נגזר משאלת משפטית מובהקת. הגישה שלא ניתן לערור בשלב זה על מידע להיתר אינה סבירה ונדמה שהעדר סמכות וועדת הערר הוא לקונה או שמדובר בסוגיה שניתנת לבירור בעתירה מינהלית. גם אם לא תתקבל הטענה שמדובר באקט מינהלי עצמאי וייקבע כי דרך המלך היא להגיש בקשה להיתר, בנסיבות העניין הקונקרטיות סבור העותר כי במקרה זה מתקיים החריג לכך שבית המשפט לא ידון בעתירה מוקדמת, שכן ברור כי הרשות לא תענה לבקשה להיתר, כך שאין טעם בהפניית העניין לרשות. אף ניתן לומר כי הסעד החלופי (ההליך המינהלי) אינו יעיל או שהנסיבות מצדיקות התערבות של בית המשפט על מנת למנוע או עוול ומשיקולי צדק. אין זה ראוי לשלוח תושבים, חלקם מבוגרים מאוד שהפרוטה אינה מצויה בכיסם, להליך סרק ארוך ומייגע שעלותו אלפי ש"ח כדי לזכות באפשרות לערור על קביעה שגויה.

14. **השאלה היא, אפוא, האם יש מקום לדון בעתירה כנגד תיק המידע שנטען שכולל מידע שגוי, מבלי שהוגשה בקשה להיתר ומבלי שהתקבלה החלטת מוסדות התכנון בבקשה להיתר, או שמא יש לדחותה על הסף בהיותה מוקדמת ובשל אי מיצוי הליכי התכנון?**

דיון והכרעה

15. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, אני מורה על דחיית העתירה.
16. סבורני כי פסק הדין של בית המשפט העליון **בעניין ס.ב. ניהול** אינו מותיר מקום לספק בשאלה שעל הפרק ומורה, כי אין לאפשר דיון בעתירה על תוכנו של תיק המידע, שהוא שלב ביניים מקדמי להגשת בקשה להיתר, אלא יש להגיש בקשה להיתר שתידון בוועדה המקומית ולפי הצורך בוועדת הערר, שעל החלטתה ניתן להגיש עתירה מנהלית. אין לי אלא להצר על כך שהעותר לא השכיל לקבל את המלצת בית המשפט בעניין זה ובחר להתפלפל בניסיון לאבחן את פסק הדין. אפרט.
17. **בעניין ס.ב. ניהול** ביקשה העותרת כי בית המשפט יכריע בזכויות הנתונות לה על פי התכניות החלות, בלא כל זיקה להגשת בקשה להיתר. זאת, לנוכח תיק המידע שהתקבל בידה, שלטענתה כולל מידע שגוי באופן שנשללות ממנה זכויות בניה שלהן היא זכאית לפי המצב התכנוני התקף. בית המשפט המחוזי דחה את העתירה בקובעו כי על העותרת (המערערת) להגיש בקשה להיתר בניה גם אם היא סבורה שתק המידע שגוי; כי בידה להגיש את הבקשה בהתאם לפרשנותה שלה את התכניות; וככל שהבקשה תסורב, תוכל להגיש ערר לוועדת הערר. בית המשפט העליון דחה את הערעור לפי תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 (תקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018). עוד קבע, כי **תיק המידע "הוא חלק מהליך הבקשה להיתר בהתאם להוראות סעיף 145(א1) לחוק התכנון**



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

והבניה, התשכ"ה-1965 אשר קובע כי הרוצה להגיש בקשה להיתר ימציא למהנדס הוועדה בקשה להיתר מידע שפרטיו דרושים לעניין ההיתר. כפי שהדגישה בפנינו כוח הוועדה המקומית, תיק מידע אינו מכריע בזכויות ואינו מונע ממבקש ההיתר להגיש את הבקשה להיתר בהתאם להשקפתו לתכנון התקף. על ההחלטה בבקשה להיתר ניתן לערוך לוועדת הערר, והחלטה אחרונה זו נתונה לביקורת שיפוטית. אין להפוך את היוצרות ולבקש הכרעה בדבר זכויות בשלב ראשוני קודם שמוצה ההליך הסטטוטורי שנקבע לשם כך." דומה כי הדברים ברורים ומדברים בעד עצמם.

18. לא מצאתי ממש באבחנות שניסה העותר להבחין בין פסק דין זה לענייננו. העיקר הוא בקביעת בית המשפט העליון שלפיה תיק המידע הוא חלק מהליך הרישוי וכי את הליך הרישוי יש למצות טרם הפניה לבית המשפט לעניינים מנהליים. ממילא נדחתה בתוך כך גישתו של העותר כאילו תיק המידע הוא בבחינת אקט מינהלי העומד בפני עצמו ומקנה לעותר זכות לעתור כנגד תיק המידע במנותק מההליך התכנוני ומהבקשה להיתר. כאמור, בית המשפט העליון קבע במפורש כי **תיק המידע "הוא חלק מהליך הבקשה להיתר"** ושמט את היסוד תחת המתווה המוצע ע"י העותר שביקש להעמיד את תיק המידע כאקט מנהלי עצמאי, שמטיבו יכול לעמוד לביקורת שיפוטית מנהלית ככזה, במנותק מהבקשה להיתר או מהליך הרישוי. עוד נקבע במפורש כי **"אין להפוך את היוצרות ולבקש הכרעה בדבר זכויות בשלב ראשוני קודם שמוצה ההליך הסטטוטורי שנקבע לשם כך"**.

19. כאמור, כך פסק גם בית המשפט המחוזי בעניין **רמות אופיס הנ"ל**. גם בעניין זה עלתה שאלת פרשנות התכנית החלה על המקרקעין. בית המשפט הסתמך, בין היתר, על פסק הדין המרכזי בסוגיית מיצוי הליכי התכנון בעע"מ 2141/09 **הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון** מיום 17/11/10 (עניין אחל"ה) וקבע, כי **"אין מקום ל'מסלול עוקף' או ל'דילוג שלב' אך בשל העובדה כי מדובר בשאלה בדבר פרשנות התוכניות החלות במקרקעין שצצה בשלב תיק המידע להיתר. דרך המלך היא מיצוי ההליכים במוסדות התכנון ורק לאחר מכן קיום הליך של ביקורת שיפוטית. בענייננו, קיימת אפשרות שוועדת הערר תכריע במחלוקת באופן שייתר הצורך בבחינת הדברים על ידי בית המשפט"**.

20. יש לציין כי הפסיקה הנ"ל ביחס לתקיפת תיק המידע, עולה בקנה אחד עם פסקי דין רבים אחרים שבהם דחה בית המשפט עתירות כנגד החלטות שונות שהן בבחינת שלב ביניים של ההליך התכנוני, בהיותה מוקדמת או מחמת אי מיצוי ההליך התכנוני. נדרשתי לכך לאחרונה בעת"מ 28963-02-21 **צביאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** מיום 21/7/21, שם ביקש העותר לתקוף את החלטת הוועדה המקומית לאשר מסמך מדיניות שהוא שלב טרומי להכנת התכנון המפורט (ראו גם הפסיקה הנזכרת שם בהרחבה).



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

21. אני דוחה את הטענה כי יש מקום לאפשר "לדלג" על ההליך התכנוני, שכן במוקד הדברים עומדת שאלה משפטית לגבי פרשנות תכנית המהווה דין. כפי שצינתי בעת"מ 21005-08-20 סירטו מזור נ' עיריית גבעתיים מיום 23/11/20 "אכן, כשמתעוררת שאלת פרשנות של תכנית, אין מדובר בעניין שבו יש עדיפות לשיקול הדעת המקצועי של מוסד התכנון. אולם, אין פירושו של דבר כי בכל עניין המעורר שאלה של פרשנות תכנית, צריך לתקוף את ההחלטה בבית המשפט לעניינים מנהליים. יש להגיש ערר כדין (ככל שמדובר בסיטואציה המקנה זכות ערר) ואם תוגש עתירה על החלטת ועדת הערר, הרי שסוגיה זו של פרשנות התכנית ככל שתעלה, לא תיבחן במשקפי הביקורת השיפוטית המנהלית, אלא היא תיבחן ותוכרע על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים, כפי שמוכרעת ע"י בית המשפט שאלת פרשנותו של כל דין. לשלמות התמונה אציין כי אין בכך לבטל כל משקל וחשיבות לעמדת מוסדות התכנון אשר לפרשנות הנכונה של התכניות החלות והיחס ביניהן ויש חשיבות לבחינת הדברים ע"י מוסד התכנון במסגרת מיצוי ההליך המינהלי, טרם שיבוא העניין לפני בית המשפט לעניינים מנהליים..." (ס' 48-49). כך, בכלל וכך, גם בעניינינו וביתר שאת, שכן העותר כלל לא הגיש בקשה להיתר ולא התקבלה החלטת הוועדה המקומית. אעיר כי על פניו וכפי שגם טענה העירייה, נראה כי אין מדובר ב"שאלה משפטית טהורה" כנטען, אלא בשאלה המערבת גם עניינים שבעובדה ועניינים תכנוניים מקצועיים (וכך ברוב המקרים). (לדחיית טענות דומות בניסיון לעקוף את ההליך התכנוני ואת תחולת כלל מיצוי ההליכים, בטענה שהעתירה תוקפת את הליך קבלת ההחלטה במישור המינהלי ולא במישור התכנוני ראו: עניין אחל"ה, ס' 14; ועניין צביאלי, ס' 32).

22. אני דוחה את הטענה כי אין טעם בעמידה על קיום ההליך המינהלי התכנוני כתיקונו שכן עמדת המשיבות ידועה. בידי העותר לטעון טענותיו לפני הוועדה המקומית (שגם הערות צוות התכנון לבקשה יובאו לפניו, כמקובל) וחזקה עליה כי תקבל החלטה כדין. על העותר למצות זכותו גם לפני ועדת הערר, שחזקה עליה כי תפעל כדין, לרבות שמיעת העותר בנפש חפצה. גם אם הוועדה המקומית תדחה את הבקשה, כפי שציין בית המשפט בעניין רמות אופיס, יש אפשרות שוועדת הערר תקבע אחרת והסוגיה כלל לא תבוא לפתחו של בית המשפט (לדחיית טענות דומות בדבר העדר תועלת בהפניית העותר למוסדות התכנון משום שדעתן ידועה כביכול, ראו גם עניין אחל"ה, ס' 17 וכן בעניין סירטו מזור, ס' 54 ועניין צביאלי, ס' 40).

23. אף שהליכי תכנון כדבעי כרוכים בזמן ולעיתים גם בעלויות כספיות, אינני סבורה כי יש לאפשר עקיפת הליכי התכנון הסדורים, על האיזונים המובנים בהם, אשר תכליתם והגיונם בצדם. מעבר לכך שאין זו דרכו של המשפט המינהלי, הדבר יגרור דווקא סרבול נוסף של ההליך התכנוני והארכתו; כמו גם לעומס שלא לצורך וללא הצדקה עניינית על בית המשפט,



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

עת"מ 21-04-16994 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

בעתירות מנהליות שיוגשו לשיעורין בכל חלק של ההליך התכנוני (להרחבה בעניין זה, ראו פסק הדין בעניין **אח"ה ס' 16** וכן פסק הדין בעניין **צביאלי ס' 33**). בניגוד לטענות העותר, אינני סבורה כי מקרה זה הוא מקרה מיוחד או חריג שמצדיק דיון בעתירה מוקדמת וסטיה מכלל מיצוי ההליכים; ומכל מקום, מעבר להעלאת הטענה בעלמא, בכלליות (ומבלי שהטענות נתמכו בתצהיר), לא הוצגה כל תשתית לביסוס נסיבות מיוחדות שיצדיקו חריגה כאמור.

24. אין מקום לדרישה החלופית (בתגובה האחרונה) לקבוע, כי העניין יידון בוועדת הערר מבלי שתוגש בקשה להיתר ומבלי שתינתן החלטת הוועדה המקומית בבקשה. יש להגיש בקשה קונקרטית להיתר בניה שתדון בוועדה המקומית ולאחר שתיתקבל החלטתה, תקום לפי הצורך זכות ערר ותקום גם סמכותה של ועדת הערר (ראו גם ערר (ת"א) 1131-08-19 **בן נוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו** מיום 9/12/19).

25. לבסוף, למען לא יחסר אצין, כי בניגוד לטענת העותר, פניה לעירייה בבקשה לעיון חוזר על מנת לשכנעה לקבל את פרשנות העותר, אינה משום מיצוי ההליך המנהלי. ברי גם, כי ההלכה שנפסקה בעניין **ס.ב. ניהול** שרירה וקיימת גם אם בית המשפט העליון לא התייחס במפורש לכל טענה שניתן להעלות וגם אם העותר סבור כי היה בידו להציג את הדברים בצורה משכנעת או טובה יותר משעתה העותרת שם (ואיני קובעת שאלה פני הדברים). לא מצאתי ממש גם ביתר טענות העותר, והן נדחות. לאור קביעותיי לעיל, התייתר הצורך לדון בטענות נוספות של המשיבות (כגון טענת השיהוי).

26. **סוף דבר**: העתירה נדחית בהיותה עתירה מוקדמת ומבלי שמוצה ההליך התכנוני. אני מחייבת את העותר בהוצאות בסך של 12,000 ₪. בקביעת ההוצאות הבאתי בחשבון את השתלשלות העניינים כמתואר, את התוצאה ואת מכלול הנסיבות וקביעותיי בפסק הדין וכן, את העובדה שהוגשה תגובה מקדמית ופסק הדין ניתן ללא שהתקיים דיון.

המזכירות תדוור לצדדים

ניתן היום, י"ג תשרי תשפ"ב, 19 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת